

ÚZEMNÍ STUDIE

HORNÍ JELENÍ - lokalita Z10



TEXTOVÁ ČÁST

příl.č. A.1.

Zak.č.: 14/25

Zpracoval



říjen 2014

ÚZEMNÍ STUDIE

Horní Jelení – lokalita Z10

Pořizovatel: Městský úřad Holice
Odbor životního prostředí a stavební úřad

Objednatel: Město Horní Jelení

Zpracovatel: **Atelier "AURUM" s.r.o. Pardubice**

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Ivana Petřů

Zpracovatelský kolektiv: Ing. arch. Dana Suchánková
Michal Izák
Ing. Drahomír Ježek
Olga Lukášová

Zak. č.: 2014/14

Datum: 10/2014

Obsah:

1) Předmět územní studie	3
2) Vymezení řešeného území.....	3
3) Přehled podkladů	5
4) Požadavky vyplývající z platné ÚPD.....	5
5) Urbanistická koncepce	8
5.1. Plošné a prostorové regulativy	9
5.1.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB RODINNÝCH DOMŮ.....	10
5.1.2. PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY).....	11
5.1.3. DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB A DOPORUČENÍ PRO DANOU LOKALITU	12
6) Vlastnické poměry v území.....	13
7) Návrh řešení dopravní infrastruktury.....	13
8) Návrh řešení technické infrastruktury.....	14
8.1. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu	17
9) Návrh etapizace řešeného území	17

Seznam příloh:

A.1. Textová část

Grafické přílohy:

B1 Širší vztahy	M 1:10000
B2 Urbanistický návrh s regulačními prvky	M 1:1000
B3 Návrh dopravní a technické infrastruktury	M 1:1000
B3.1.- 2. Charakteristické řezy	(volné měřítko)

1) Předmět územní studie

Účel a cíl pořízení:

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti využití rozvojové lokality v souladu s požadavky platného ÚP Horní Jelení a upřesněními potřebami zadavatele ÚS specifikovanými v zadání ÚS, včetně předjednaných požadavků vlastníků pozemků v řešeném území.

Územní studie prověří a stanoví podmínky uspořádání předmětného území, případně posoudí a pojmenuje vybrané problémy a stanoví další postup řešení při rozvoji daného území.

Územní studie bude řešit urbanistickou koncepci s uspořádáním jednotlivých funkčních složek rozvojových ploch s řešením prostorového uspořádání území s koncepcí veřejné infrastruktury.

Zpracování územní studie Horní Jelení Z10 vychází z požadavku Územního plánu Horní Jelení (vydaný v roce 2013), který stanovuje podmínku pro rozhodování o změnách využití území pro lokalitu Z10 (Z10a a Z10b) zpracováním územní studie.

Studie prověřuje podmínky pro využití lokality jako plochy pro bydlení, navrhuje koncepci řešení zástavby v souladu s ÚP Horní Jelení. Navrhuje řešení veřejné (dopravní a technické) infrastruktury, prověřuje možné napojení lokality na stávající systém dopravy a inženýrských sítí a napojení jednotlivých pozemků pro novou výstavbu rodinných domů. Respektován byl poskytnutý podklad DÚR (vlastníka pozemku ppč.728/32).

Studie stanovuje zásady (regulační podmínky) pro novou výstavbu v souladu s ochranou a rozvojem hodnot území. Nová zástavba bude realizována s ohledem na charakter území – okrajová poloha obce – a urbanistickou a architektonickou strukturu zástavby v sídle.

Územní studie řeší urbanistickou koncepci s uspořádáním jednotlivých funkčních složek rozvojových ploch, s řešením prostorového uspořádání území, s koncepcí veřejné infrastruktury.

Je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“). Studie bude sloužit jako podklad pro zpracování projektové dokumentace jednotlivých objektů a pro rozhodování stavebního úřadu.

Soulad se Zadáním:

Územní studie je zpracována v souladu se zadáním.

Rozsah řešeného území byl však na základě konzultací s vlastníky dotčených pozemků a města v průběhu prací upraven. Vzhledem k nejasným vstupním požadavkům od některých vlastníků pozemků, kteří zatím neuvažují o zastavění dotčených pozemků, bylo řešené území rozděleno do dvou etap. Území severně – I. etapa, území jižně – II. etapa – bude řešeno samostatně zpracovanou územní studií až při konkrétním zájmu o výstavbu v tomto území.

2) Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází severovýchodně od zastavěného území města Horní Jelení. Jeho rozsah je dán zájmem o výstavbu na ppč. 728/32, řešeny jsou i vazby na sousedící pozemky. Lokalita je vymezena v souladu s platným ÚP Horní Jelení (2011) jako zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech – příměstské, ozn. Z10 (ÚS zahrnuje území ozn. Z10b a severní část Z10a).

Řešená lokalita navazuje na zastavěné území s rodinnou zástavbou, které tvoří jeho západní hranici. Severní strana je vymezena trasou vrchního vedení VN 35 kV. Mezi plochami Z10a a Z10b leží místní vodní tok s plochami ochranné a izolační zeleně. Z jihu je území vymezeno severní hranicí ppč. 728/34.

Řešené území zahrnuje tyto pozemky (dle mapy KN k datu 09/2014): ppč 736 (část), 737/1 (část), 728/38, 694/27 (část), 728/32, 728/33 (část), 1123/11, 1123/12, 1123/14.

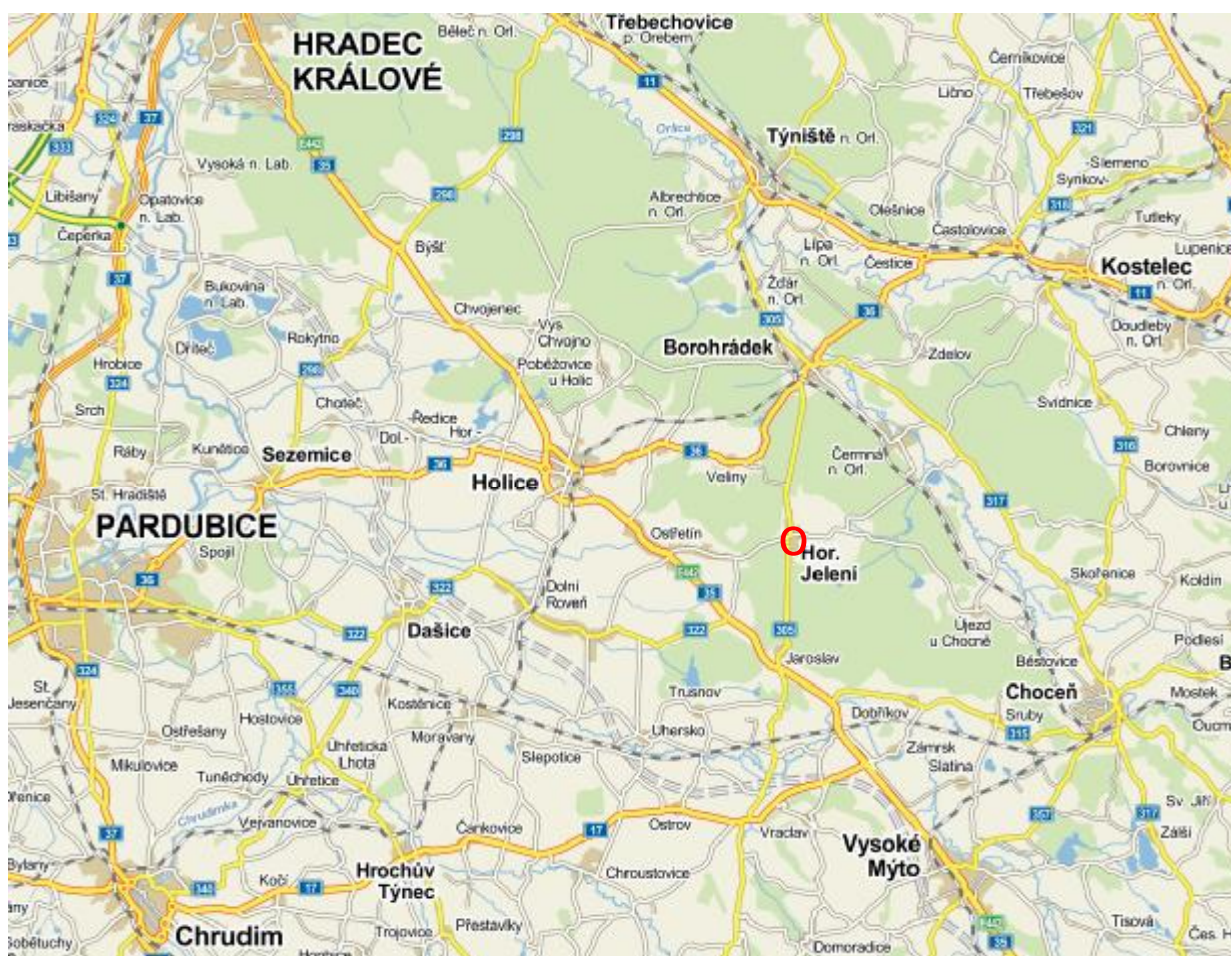
Rozloha řešeného území je cca 1,44 ha.

Terén se svažuje východním směrem, zejména při stávající zástavbě.

Územní studie řeší také kontaktní území, z důvodu napojení na dopravní a technickou vybavenost.

Širší vztahy

Město Horní Jelení se nachází v Pardubickém kraji, cca 26 km východně od Pardubic a cca 14 km od Vysokého Mýta. Jeho správní území se skládá ze dvou katastrálních území: k.ú. Horní Jelení a k.ú. Dolní Jelení. Město má poměrně velký rozvojový potenciál, má širokou nabídku občanského vybavení pro obyvatele, nachází se zde Městský úřad, škola, mateřská škola, obchody, domy s pečovatelskou službou, restaurace... Město je obklopené lesy, které se stávají atraktivními cíli pěších a cyklistických výletů. Dopravní obslužnost sídla je řešena autobusovými spoji a nejbližší železniční stanice je v Borohrádku – cca 6 km. Město je plynofikováno a odkanalizováno. Jižně prochází silnice I/35.



(www.mapy.cz)

Pro řešené území je významným limitem trasa kanalizace DN do 500, která prochází napříč územím od SZ okraje směrem na JV. Zastavitelnost plochy Z10b je omezena ochranným pásmem vedení a zařízení elektrizační soustavy.

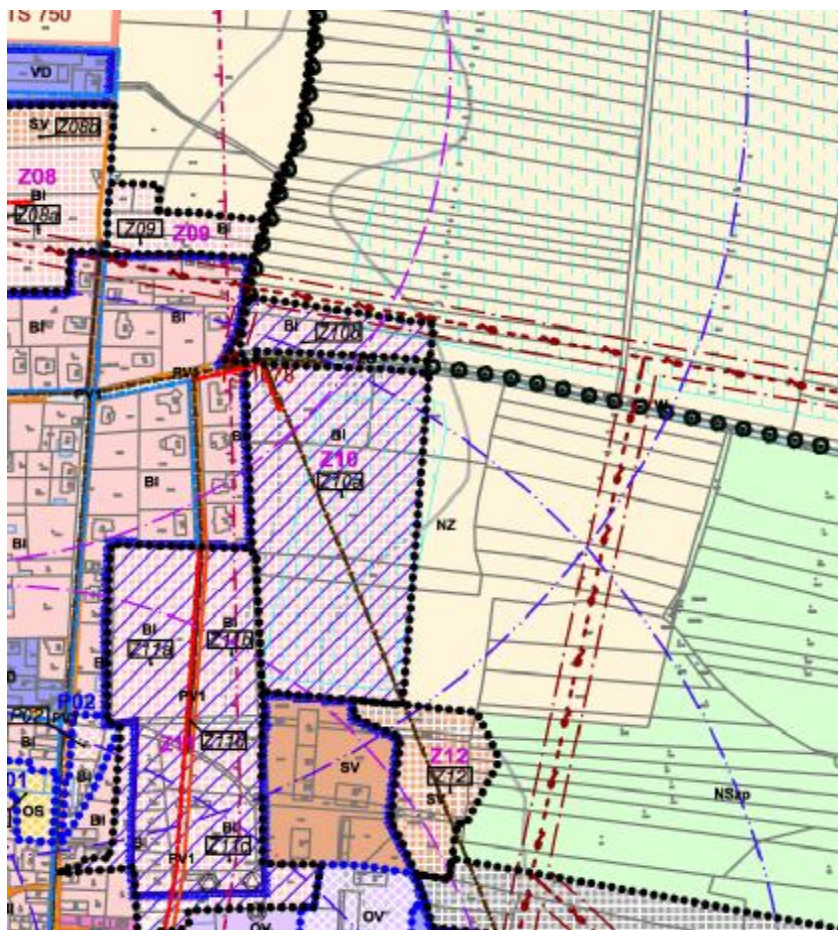
3) Přehled podkladů

Byly použity tyto podklady:

- o Územní plán Horní Jelení (Atelier "Aurum" s.r.o. 2013)
- o Projektová dokumentace pro ÚR majitele pozemku 728/32
- o Požadavky Města a vlastníků pozemků
- o Pro zpracování grafických příloh byla jako podklad použita mapa KN
- o Údaje z nahlížení do katastru nemovitostí

4) Požadavky vyplývající z platné ÚPD

Územní studie Horní Jelení – lokalita Z10 vychází z požadavku Územního plánu Horní Jelení (vydaný v roce 2013), který stanovuje podmínku pro rozhodování o změnách využití území pro lokalitu Z10 (Z10a a Z10b) zpracování územní studie. Územní studie řeší Z10b a severní část Z10a.



Řešená lokalita se nachází mimo zastavěné území obce. V územním plánu města Horní Jelení je zařazena v těchto plochách s rozdílným způsobem využití:

- plochy bydlení v rodinných domech – příměstské
- plochy ochranné a izolační zeleně
- vodní plochy a toky

dle ÚP Horní Jelení:
Vymezení zastavitelných ploch:

Zastavitelná plocha Z10		
Označení PZ	Charakteristika	
Z10a Z10b	lokalizace	severovýchodní část Horního Jelení, navazuje na stávající zastavěné území
	podm. zprac. ÚS	§ územní studie navrhne vnitřní organizaci území a podmínky prostorového uspořádání, případně vymezení plochy s rozdílným způsobem využití včetně ploch veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou. § lokalita bude studií rozdělena do dílčích realizačních etap
	funkční vymezení	§ BI – bydlení v rodinných domech – příměstské
	specifikace prostorového uspořádání	§ stavby rodinných domů o 1 NP s možností využitého podkroví § střechy sklonité § charakter zástavby bude jednotný pro ucelené části lokality § KZSP max. 0,4, KNZSP min. 0,3 § Šíře veřejného prostranství (uliční prostor) uvnitř lokality bude vymezen v souladu s právními předpisy § Konkrétně bude řešeno v územní studii
	lokální podmínky	§ stavby a činnosti v ploše budou respektovat manipulační pásmo drobného vodního toku, vedení kanalizace vč. ochranného pásma, vrchní VN vč. OP
	etapizace	§ bude případně stanovena na základě územní studie

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (regulační podmínky):

Bydlení v rodinných domech – příměstské BI	
Hlavní využití:	§ bydlení
Charakteristika hlavního využití:	§ bydlení v objektech charakteru rodinného domu tvořící souvislé obytné celky, s okrasnými a užitkovými zahradami
Přípustné využití hlavní:	§ rodinné domy včetně doplňkových drobných staveb § zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou § veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně městského mobiliáře
Přípustné využití doplňkové:	§ stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelná s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše např.: § pro služby a maloobchod – (max. zastavěná plocha objektu do 1000 m ²) § stavby a zařízení pro veřejné stravování § stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči § izolační a doprovodná zeleň § dětská hřiště, stavby a zařízení pro sport a relaxaci § parkovací plochy sloužící obsluze území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) § stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) především na pozemcích rodinných domů § stavby a zařízení technické infrastruktury § stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu § stavby a opatření sloužící ochraně území
Podmíněně přípustné využití	§ stavby a zařízení pro sociální účely a přechodné bydlení přiměřené kapacity za podmínky nesnížení pohody bydlení a kvality prostředí, hmotové řešení objektů bude respektovat charakter rodinného domu případně viladomu § stavby a zařízení výrobních služeb (na bázi řemesel) a služeb vč. administrativy a veř. správy za podmínky nesnížení pohody bydlení a kvality prostředí, hmotové řešení objektů bude respektovat charakter rodinného domu případně viladomu

Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> § stavby pro výrobu včetně drobné, řemeslné a zemědělské s negativními dopady na životní a obytné prostředí § vícepodlažní a hromadné garáže, garáže pro nákladní vozidla a autobusy § stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod § stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů § veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením § veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
Zásady prostorového uspořádání:	<ul style="list-style-type: none"> § struktura a způsob nové zástavby i stavebních úprav ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě stavebních mezer bude respektována uliční čára. § stavby pro jiné využití než bydlení v souladu s podmínkami využití ploch budou ve stejných prostorových parametrech max. jako objekty bydlení § rodinné domy budou max. o 2 NP s možností využitého podkroví, v okrajových částech bude preferováno 1 NP s využitým podkrovím, koeficient zastavění nepřevyšší 0,4. Hmotové řešení (podlažnost, zastřešení apod.) budou vždy řešeny jednotně pro ucelenou lokalitu. Konkrétní podmínky jsou uvedeny vždy pro jednotlivou zastavitelnou plochu v části c.2.

Zeleň ochranná a izolační ZO	
Hlavní využití:	§ Zeleň izolační
<i>Charakteristika hlavního využití:</i>	§ izolace mezi plochami charakterově různými, resp. proti zdrojům znečištění (hluk, prach a pod.); zeleň lemující liniové prvky v území (např. podél komunikací, vodotečí)
Přípustné využití hlavní:	<ul style="list-style-type: none"> § vegetační úpravy, plochy a prvky, které svým charakterem odpovídají funkci plochy § dřevinné porosty skupinové a liniové s podrostem keřů a travních porostů
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> § pěší komunikace § cyklistické stezky § stavby a zařízení technické infrastruktury § účelové a přístupové komunikace zajišťující obsluhu přilehlých ploch § stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území § s ohledem na řešenou lokalitu mobiliář – např. lavičky, odpadkové koše, přístřešky pro posezení turistů, (turistický) informační systém (informační tabule, směrovky, rozcestníky apod.)
Podmíněně přípustné využití	§ není stanoveno
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> § veškeré stavby nesouvisející s hlavním využitím § stavby, zařízení a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí

čl.1.

Vodní plochy a toky W	
Hlavní využití:	§ vodní plochy a toky
<i>Charakteristika hlavního využití:</i>	§ plochy plnící funkce vodohospodářské, ekologicko stabilizační, estetické a krajinnotvorné případně rekreační

Přípustné využití hlavní:	<ul style="list-style-type: none"> § vodní toky a plochy přirozené, upravené i umělé § plochy sloužící vodnímu hospodářství, ekologické stabilizaci, tvorbě krajiny § technické stavby, sloužící obsluze či ochraně území a vodního díla (protipovodňové hráze, retenční nádrže, jezy, hráze, ochranné či opěrné zdi) § stavby a zařízení pro křížení liniových systémů (mosty, lávky) § liniová a doprovodná zeleň, břehové porosty
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> § vodní plochy a toky sloužící hospodářskému využití: např. chov ryb § stavby a zařízení technického vybavení § účelové komunikace § pěší a cyklistické stezky § stavby a opatření sloužící ochraně území – např. protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> § za podmínky, že bude prokázáno, že záměr není v rozporu s podmínkami ochrany přírody a krajiny, že nenarušuje krajinný ráz a je v souladu s podmínkami stanovenými provozním řádem vodního díla (pokud je provozní řád pro vodní dílo zpracován): <ul style="list-style-type: none"> ○ zařízení pro rekreaci – např. přírodní plovárna, nástupní mola pro vodácké sporty ○ zařízení pro hospodářské využití – např. zásobníky krmiva apod.
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> § veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s přípustným využitím hlavním § stavby a zařízení s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvality území § stavby a zařízení pro reklamu

Územní studie je zpracována v souladu s koncepcí stanovenou v platném územním plánu. Respektovány jsou podmínky rozdílného využití ploch, řešení je navrženo s ohledem na ochranu kulturních, civilizačních a přírodních hodnot v území.

5) Urbanistická koncepce

Na základě požadavků Města Horní Jelení a v souladu se zadáním byla územní studie zpracována pouze na vybranou část zastavitelných ploch (Z10b a severní část Z10a). Území jižně od ppč.728/32 bylo zařazeno do II. etapy, jeho vnitřní členění a návrh prostorového uspořádání zástavby bude řešeno samostatnou územní studií. Tento návrh vyplynul z průběhu konzultací s majiteli pozemků, kteří v nejbližší době neplánují výstavbu v tomto území (nebyly známy počty umístěných RD, nebylo možné navrhnout parametry uličních prostorů apod.).

Návrh urbanistické koncepce vychází z již zpracované dokumentace pro ÚR na plánovanou zástavbu pozemku 728/32 a požadavků vlastníků pozemků, které se nacházejí v řešeném území.

Členění řešeného území je výrazně ovlivněno procházející trasou jednotné kanalizace, která je respektována a předurčuje tak vymezení koridoru veřejného prostranství s umístěním dopravní a technické infrastruktury. Na základě požadavků majitelů ppč. 736, 728/33 o minimální členění jejich pozemků, bylo navrženo uspořádání území pouze pro 8 rodinných domů.

Lokalita je dopravně přístupná z ul. Dvorská. V územní studii je ponecháno uvažované variantní dopravní napojení jižní části přes pozemek ppč. 833.

Dopravní obslužnost severní lokality vychází z podkladu DUR, navržené koridory veřejného prostranství jsou prodlouženy tak, aby bylo možné zajistit obslužnost navazujících pozemků (II. etapa – jižní část Z10a). V řešeném území jsou navrhovány dva krátké úseky slepých ulic s oboustranně obestavěnou zástavbou.

Pro jižní část je navrženo nové dopravní připojení novou křižovatkou.

Zastavitelnost řešeného území je omezena ochrannými pásmy stávající technické infrastruktury.

Plošné a prostorové podmínky pro novou zástavbu jsou stanoveny zejména s ohledem na charakter území, na situování v okrajové poloze města a na urbanistickou a architektonickou strukturu zástavby v Horním Jelení.

Nová obytná zástavba nebude narušovat krajinný ráz území zejména v kontaktu s okolní krajinou (při dálkových pohledech nebude negativně narušovat siluetu sídla). Podél východní

hranice řešeného území jsou objekty situovány tak, aby směrem do volné krajiny měly pozemky orientované zahrady. Na plošně rozlehlejších pozemcích bude nová zástavba umístěna v návaznosti na stávající zastavěné území, aby nedocházelo k jejímu rozptylování do krajiny.

Pro pozemky a stavby na nich umístěné budou v souladu s platnou ÚPD respektovány podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (prostorové regulativy), charakteristické řešení staveb (např. základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozice řešení objektu RD, průběh hřebenové osy, tvar a sklon střechy) tak, aby nebyl narušen charakter zástavby v lokalitě, nepřípustné jsou výškové a hmotové dominanty.

Z hlediska prostorového uspořádání v lokalitě, budou objekty RD navrhovány v omezené výškové hladině – výška hlavního hřebene objektu RD bude max. 8,0 m. Podlažnost rodinných domů je podrobněji řešena v kap. 5.1.2. Prostorové řešení staveb.

Rodinné domy jsou převážně orientovány svými hřebeny rovnoběžně s obslužnou komunikací (viz. graf. příloha).

Objekty RD jsou umísťovány s ohledem na stávající urbanistickou strukturu zástavby, v návaznosti na zastavěné území, velikost a orientaci pozemku ke světovým stranám.

Architektura objemu rodinného domu a architektonické výrazové prostředky budou vycházet z charakteristických znaků zástavby vhodné do daného prostředí. Objekt rodinného domu bude navržen jako jednopodlažní s možným využitím podkroví nebo přízemní (typ bungalov).

Při vstupech a vjezdech na pozemky je možné prodloužit zpevněné plochy a vytvořit tak parkovací stání.

Podél východní hranice je možné vytvořit zatravněný pás (případně osázený vzrostlou zelení) tak, aby nedocházelo k zorňování sousedících ploch až k oplocení stavebních pozemků. Plochy veřejných prostranství nejsou vymezovány samostatně, pro tyto účely je možné využít území stávající ochranné a izolační zeleně navázané na stávající vodoteč v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití dle platné ÚPD. Bude však nutné ponechat volný manipulační pás podél vodoteče v šířce min. 6 m (alespoň jednostranně). Využití ploch zeleně závisí také od délky zatrubnění vodního toku.

Severní část pozemku ozn. 8 bude možné variantně využít jako plochy veřejné zeleně s odpočinkovou funkcí (např. lavičky, herní prvky, zeleň...).

Pro jižní část zastavitelné plochy Z10a budou příslušné plochy veřejného prostranství se zelení vymezeny v rámci navrženého členění území v samostatné územní studii, jejíž řešení může zahrnovat také sousední zastavitelnou plochu – západně, její zpracování je také stanoveno jako podmínka pro rozhodování v této lokalitě platným ÚP Horní Jelení. Územní studie je zpracována v souladu s novelou stavebního zákona platnou od 1.1.2013.

Řešení a umístění nové zástavby bude respektovat limity využití území a ostatní ochranné režimy:

- vrchní vedení VN vč. OP
- trafostanice vč. OP
- kanalizace vč. OP
- hydrogeologické podmínky
- kvalita zemědělské půdy
- meliorace
- spádové poměry staveniště a jeho orientace ke světovým stranám
- území s archeologickými nálezy
- radonová aktivita z podloží

5.1. Plošné a prostorové regulativy

V řešeném území je uvažováno s výstavbou 8 samostatně stojících rodinných domů. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb jsou dány (graf. příloha *B2 Urbanistický návrh s regulačními prvky*):

- § regulativy funkčními (A.1. Textová část – kap.4) Požadavky vyplývající z platné ÚPD)
- § regulativy pro umístění staveb RD (plošné regulativy)
- § regulativy prostorového řešení staveb (prostorové regulativy)

§ vč. dalších podmínek a doporučení pro danou lokalitu

5.1.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB RODINNÝCH DOMŮ

- **hranice pozemku** – vymezují plochu – parcelu – určenou územní studií k umístění stavby RD vč. doplňkových objektů a zahrady (příp. ploch veřejné zeleně, komunikace...). Pro účely územní studie je parcelou míněn budoucí zastavěný stavební pozemek pro umístění stavby RD. Hranice pozemků jsou respektovány dle KN, návrh nové parcelace v severní části (ppč. 728/32 – dle podkladu vlastníka pozemku). Hranice parcel budou upřesněny geometrickým plánem.
- **uliční čára** – vymezuje pozemek pro bydlení a veřejné prostranství (komunikace pro dopravní obsluhu, přidružený prostor inženýrských sítí, vstupy, vjezdy, komunikace pro pěší, veřejná zeleně).
Vzdálenost protilehlých uličních čar tj. příslušných hranic pozemků vymezuje šíři **uličního parteru** – veřejného prostranství.
- **zastavitelná plocha pozemku** – vymezuje plochu pro stavbu hlavní – pro bydlení (rodinný dům) a garáž. Územní studie doporučuje ostatní stavby doplňkové (např. přístřešek pro odstavení vozidla, altán, zahradní domek apod.) umisťovat také ve vymezené zastavitelné ploše. Zastavitelnost pozemku je stanovena intenzitou využití pozemku (koeficient zastavění) v %. (viz. graf. příl. I.B2).
- **koeficient zastavění – KZ (intenzita využití pozemku) v %** – stanoví max. využití zastavitelné plochy pozemku. Je dána podílem součtu zastavěných ploch stavby hlavní a staveb doplňkových k celkové ploše pozemku určeného pro umístění RD (budoucí zastavěný stavební pozemek).
Intenzita využití pozemku pro lokalitu je stanovena:
 - **max. 30%**
 - pro pozemky s výměrou > 1200m² – bude řešeno individuálně s ohledem na charakter, urbanistickou strukturu a architektonické řešení zástavby v lokalitě a s ohledem na krajinný ráz území
- **koeficient zeleně KZe v %** – udává podíl zelených ploch na rostlém terénu z celkové plochy parcely, plocha tvořená zatravněnou dlažbou se započítává z 50% takové plochy. Pro řešené území je stanoven **KZe min. 35%** (optimálně 40%).
- **stavební čára** – hranice, která určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní (rodinného domu) s terénem a je přerušena odstupovými vzdálenostmi od sousedních parcel.
 - stanovená délka dle šířky a velikosti parcely a nesmí být překročena směrem ven s výjimkou výrazových architektonických prvků (balkon, arkýř, rizalit, závětrří) do hloubky max. 1,5 m
 - nemusí být dokročena směrem dovnitř (např. ustoupení garáže, krytého přístřešku, zádvěří)
 - určuje odstup průčelí stavby hlavní od hranice pozemku (uliční čáry – hranice veřejného prostoru) a je s ní rovnoběžná
- **plocha pro umístění stavby hlavní (objektu RD)** – plocha určující situování stavby hlavní na pozemku, stanovuje plochu vymezenou pro stavbu hlavní s omezením stanoveným intenzitou využití pozemku (KZ) tj. podílem zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými k celkové ploše stavebního pozemku (v %). Při umístění sousedních objektů RD budou dodrženy vzájemné odstupové vzdálenosti dle platných právních předpisů (zejm. vyhl. č.501/2006 Sb. v platném znění)
- **garáž: vestavěná, částečně vestavěná, přistavěná** – přípustné je odsazení od stavební čáry

v rámci zastavitelné plochy pozemku

- pokud nebude možné garáže ev. dvougaráže realizovat jako vestavěné nebo přistavěné, bude možné je samostatně umístit v zastavitelné ploše pozemku
- Umístění objektů RD je upřesněno vymezenou stavební čarou a zastavitelnou plochou pozemku, případně plochou pro umístění objektu rodinného domu, vzájemné odstupy RD budou dodržovat stavební zákon vč. prováděcích předpisů ve znění pozdějších předpisů (zejména vyhl. č. 501/2006 Sb., o obec. požadavcích na využívání staveb a 502/2006 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu). Stavební čára je stanovena tak, aby prostor před RD bylo možné využít pro odstavení vozidla.

5.1.2. PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY)

- preferován bude rodinný dům předměstského typu: samostatně stojící rodinný dům neutrálního typu, jednoduchého půdorysu a objemového tvaru, který reaguje na přirozenou konfiguraci terénu a orientaci ke světovým stranám v daném pozemku. Respektovány budou výsledky hydrogeologického a radonového průzkumu, přírodní a klimatické podmínky v místě stavby.
- **prostorové řešení stavby rodinného domu:**
 - nepodsklepený nebo částečně podsklepený (s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, hydrogeologickým a radonovým podmínkám lokality)
 - **podlažnost RD v řešené lokalitě: max. 1NP + P** (tj. 1NP + podkroví využívané pro bydlení)
 - umístění 1. NP max. 0,6 m nad upraveným terénem (max. 1,2 m nad upraveným terénem při částečném podsklepení a event. zapuštění garáže)
Tato úroveň může být korigována polohou objektu RD ke stávající obslužné komunikaci a předpokládanému umístění garáže.
 - výška hřebene hlavního objemu objektu **max. 8,0 m** nad úrovní upraveného terénu v nejnižším místě stavby
 - **podlažnost pro RD na pozemcích:**
 - **výšková hladina pro RD 2, 3, 4: 1NP+P**
 - **RD 1, 5, 8: max. 1NP+P**
 - **RD 7, 6: max. 1NP+P (shodně pro oba RD)**
- **tvar střechy:**
 - sklonitá (např. sedlová, polovalbová, valbová event. jejich kombinace) v souladu se základním půdorysným tvarem objektu; rovná a pultová střecha na hlavním objemu objektu RD se nedoporučují s ohledem na charakter lokality
- **sklon střechy:**
 - 30° – 40° (variantně 22° – 30° pro přízemní rodinné domy – bungalovy)
- **orientace hlavního hřebene objektu RD:**
 - rovnoběžně s obslužnou komunikací, ze které je řešen vjezd na pozemek
 - pro RD1,5 – kolmo k obslužné komunikaci
- **oplocení – uliční:**
 - max. výška 1,6 m, charakter oplocení pro RD v ulici (tj. směrem do veřejných prostranství s dopravní obsluhou) bude vycházet ze společných znaků oplocení v ulici (např. výškové provedení, výška podezdívky, materiálové provedení apod.)
- objekty staveb (samostatně stojící a přistavěné) s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní –

(např. přístřešky pro parkování, zimní zahrady, kryté bazény apod.) jejich architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (tj. např. objemové a půdorysné poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)

5.1.3. DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB A DOPORUČENÍ PRO DANOU LOKALITU

- přírodní a klimatické podmínky v území (orientace ke světovým stranám, převládající směr větrů apod.)
- výsledky hydrogeologického průzkumu
- výsledky radonového průzkumu
- spádové poměry staveniště
- zástavba bude dodržovat platné právní předpisy – Stavební zákon vč. prováděcích předpisů (dodržení technických požadavků na stavby zejména dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. v platném znění)
- **prostorové uspořádání RD v ulici by mělo být obdobné (např. objekty hlavní ve stejné výškové hladině) a navržené tak, aby výsledný urbanisticko – architektonický a pohledový dojem skupiny rodinných domů v jednostranně obestavěné ulicovce byl pozitivní a nenarušoval krajinný ráz lokality**
- **jednotný vzhled uličního oplocení (umístění vstupů, vjezdů, plotových pilířů apod.) a jeho výška**
- **barevné řešení objektů, bude řešeno v pastelových odstínech tak, aby nebyly vytvářeny pohledové dominanty v lokalitě**
- **koordinovat záměr a veškerou stavební činnost (technická infrastruktura) v kontaktním území s návrhem územní studie**



Nevhodné výškové uspořádání zástavby

Kombinace rodinných domů s 1NP a využitým podkrovím a přízemního RD (typ „bungalov“)



Vhodné výškové uspořádání zástavby

(jednotná výšková hladina rodinných domů v ulicové zástavbě)

6) Vlastnické poměry v území

Tabulka vlastníků pozemků v řešeném území k datu 09/2014 (dle údajů KN)

k.ú. Horní Jelení 642983

číslo pozemku	druh pozemku	celk. výměra pozemku (m ²)	výměra dotčená ÚS	vlastník
736	orná půda	5952	3305	Wiesenberg Jaromír MUDr., Za Kostelem 703, 53374 Horní Jelení
737/1	orná půda	3032	1511	Wiesenberg Jaromír MUDr., Za Kostelem 703, 53374 Horní Jelení
1123/14	vodní plocha	1144	513	ČR, příslušnost hospodařit: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
1123/12	vodní plocha	303	113	Wiesenberg Jaromír MUDr., Za Kostelem 703, 53374 Horní Jelení
1123/11	vodní plocha	204	204	Král Richard, K Potoku 338, Ohrazenice, 53353 Pardubice
728/38	orná půda	102	102	ČR, příslušnost hospodařit: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
728/32	orná půda	5655	5655	Král Richard, K Potoku 338, Ohrazenice, 53353 Pardubice
728/33	orná půda	5793	2531	Wiesenberg Jaromír MUDr., Za Kostelem 703, 53374 Horní Jelení
694/27	orná půda	2448	523	ČR, příslušnost hospodařit: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
Kontaktní území:				
694/16	orná půda	2258		Město Horní Jelení, náměstí Komenského 114, 53374 Horní Jelení
942/2	orná půda	30		Město Horní Jelení, náměstí Komenského 114, 53374 Horní Jelení
728/5	orná půda	2168		Město Horní Jelení, náměstí Komenského 114, 53374 Horní Jelení

Pozn.:

pro pozemky v kontaktním území není stanovena výměra dotčená ÚS – jedná se např. o trasování TI

7) Návrh řešení dopravní infrastruktury

Lokalita bude dopravně napojena přes stávající síť místních obslužných komunikací v režimu OBYTNÁ ZÓNA na průjezdný úsek silnice II/305. Silnice II/305 tvoří hlavní severojižní osu stávajícího zastavěného území města Horní Jelení.

Vjezd do lokality Z10 bude řešen prodloužením ulice Dvorská východním a pak jihovýchodním směrem (do souběhu se stávající jednotnou kanalizací).

Navrhované šíře prostorů místních komunikací jsou 8,0m, komunikace budou v režimu OBYTNÁ ZÓNA. Lokalita je navržena jako neprůjezdná – slepá ulice. Komunikace v této lokalitě bude tvořit jednu křižovatku (obratišť) tvaru "T", jejíž jižní části bude moci být využito pro případné prodloužení JV směrem do zbytku zastavitelné plochy v souběhu s jednotnou kanalizací.

Prostory místních komunikací (dále PMK) budou rozděleny na dopravní prostor minimálně šíře 3,5m (pro plochy komunikací) a pobytový prostor proměnné šíře (min.1,5m). V něm budou umístěny plochy pro samostatné sjezdy, odstavení vozidel, pl. veřejné zeleně včetně stromů, sloupy veřejného osvětlení a samostatné sjezdy na jednotlivé parcely.

V grafické části (*B3 Návrh dopravní a technické infrastruktury*) je pouze naznačeno řešení pro původní požadavek na celkem 11 RD v lokalitě vč. uvažovaného prodloužení ul. Dvorská jižním směrem přes zastavitelnou plochu Z11 dle ÚP.

Uvažované členění	- PMK 8,0m	A-A´	2,25 + 3,5 (DP) + 2,25m
		B-B´	2,25 + 3,5 (DP) + 2,25m

(viz. graf. příl. č. B 3.1. a B 3.2.)

8) Návrh řešení technické infrastruktury

Návrh řešení technické infrastruktury viz. graf. příl. č. B3 *Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury*.

• VODOVOD

Město Horní Jelení je zásobováno pitnou vodou z veřejného vodovodu Horní Jelení (zdroj 5,0l/s; VDJ aquaglobus 300m³; stávající rozvody po obci Lit 200 až PVC 110). Vlastníkem a provozovatelem vodovodu je a.s. Vodovody a kanalizace Pardubice.

Návrh:

Bilance potřeb:

8RD × 3,6 ob./RD = 29 obyvatel

$29 \times 150 = 4350 \text{ l/d}$
 $4350 \times 1,5 = 6525 \text{ m}^3/\text{d}$
 $6525 \times 1,8 = 0,136 \text{ l/s}$

Nadmožská výška terénu lokality se pohybuje od 293 do 301m n.m. Hydrostatické hladiny věžového vodojemu Horní Jelení jsou na kótách 338,9 / 337,57 m n.m. čímž je dán dostatečný tlak pro danou lokalitu.

Požární voda

Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje.

Vnější požární voda - požadavek pro RD o zastavěné ploše do max. 200m², dle ČSN 730873.

Tab. 1 , pol. 1

hydrant ve vzdálenosti 200m; mezi hydranty 400m, požární nádrž do vzdálenosti 600m

Tab. 2 , pol. 1

minimální potrubí DN 80, Q= 4l/s , v= 0,8m/s

Vnější požární voda - požadavek pro RD o zastavěné ploše do max. 1000m²

Tab. 1 , pol. 2

hydrant ve vzdálenosti 150m; mezi hydranty 300m, požární nádrž do vzdálenosti 600m

Tab. 2 , pol. 2

minimální potrubí DN 100, Q= 6l/s , v= 0,8m/s

U nejnepriznivěji umístěného hydrantu musí být zajištěn statický tlak 0,2 Mpa (skutečnost cca 0,37 Mpa).

Na stávajících vodovodních řadech v kontaktním území jsou rozmístěny stávající hydranty (podzemní i nadzemní).

- V navrhované lokalitě pro rodinné domy je nově navržen 1ks požárního hydrantu (upřednostňován bude nadzemní) na východním konci vodovodního řadu (+ fce. kalníku, + fce. proplach ČŠ) v uvažované ploše zeleně. Jižní konec bude ukončen podzemním hydrantem, který bude rovněž plnit funkci kalníku. Vodovod bude ukončen mimo zpevněnou plochu komunikace pro možnost prodloužení jižním směrem. Dimenze navrhovaného řadu bude min. PE 90.

Ochranné pásmo vodovodu je 1,5 m od obrysu potrubí.

- **KANALIZACE**

Horní Jelení je odkanalizováno jednotnou kanalizační sítí na centrální čistírnu odpadních vod Horní Jelení.

Řešenou lokalitou prochází ve směru SZ – JV stávající stoka jednotné kanalizace DN300 (s ochranným pásmem 1,5m od obrysu potrubí), na které je v nejsevernější části stávající odlehčovací komora. Odlehčení je zaústěno do bezejmenné vodoteče protékající severní částí lokality. Ochranné pásmo odlehčovací stoky DN 200 je 1,50 m od obrysu potrubí.

Návrh:

Jedná se o návrh oddílného systému odkanalizování.

Splaškové vody z RD1, 2, 7, 8 budou odváděny přímo stávající jednotnou kanalizací na centrální ČOV. Splaškové vody z RD3 – 6 budou svedeny navrhovanou splaškovou gravitační kanalizací do čerpací šachty, ze které budou přečerpány do stávající jednotné kanalizace v lokalitě. Variantním řešením může být napojení na výtlač přes vlastní domovní čerpací šachty u každého RD3 – 6.

Srážkové vody z jednotlivých stavebních pozemků budou akumulovány a druhotně využívány či zasakovány.

V případě nevyhovujících HG poměrů (vysoká hl. spodní vody) budou odváděny přes retenční jímky s regulovaným odtokem do vodoteče (RD1 – 5), dešťové kanalizace (RD6,7), jednotné kanalizace (RD8).

Srážkové vody ze zpevněných ploch komunikací budou z části zasakovány v plochách zeleně. Zbýlá část bude svedena uličními vpustěmi do navržené dešťové kanalizace se zaústěním do svodnice.

Dalším návrhem je prodloužení stávající odlehčovací stoky na úroveň navrhovaného zaústění dešťové kanalizace. Tím by dojde ke zlepšení hygienických podmínek v lokalitě a bude usnadněn přístup k objektu zaústění dešťové kanalizace.

Podmínkou jsou vyhovující spádové poměry a technický stav stávající odlehčovací stoky.

Návrh zastavění v blízkosti svodnice do které ústí odlehčovací stoka musí respektovat minimálně jednostranné ochranné (manipulační) pásmo drobných vodních toků 6,0m od břehové čáry pro možnost údržby koryta a břehového porostu.

Předpokládané bilance srážkových vod:

srážkové vody z RD:

$$8 \times 250\text{m}^2 = 2000\text{m}^2$$

$$0,200 \times 113\text{l/s/ha} \times 0,9 = 20,34 \text{ l/s}$$

srážkové vody z komunikací:

$$0,0662 \times 113\text{l/s/ha} \times 0,85 = 6,36 \text{ l/s}$$

srážkové vody celkem = 26,70 l/s

Podmiňující opatření pro další výstavbu ve městě včetně této lokality jsou:

- omezení vypouštění znečištění z odlehčovací stoky OS-B do bezejmenné vodoteče
- úprava výústního objektu a koryta Čermné v prostoru zaústění odlehčovací stoky pod centrální čistírnu odpadních vod
- omezení vypouštění znečištění z odlehčovací stoky pod centrální ČOV do Čermné
- odvedení části balastních vod mimo kanalizační systém

Podzemní vody

Značná část řešeného území se nachází v ploše systematických drenáží – meliorací. Odvodnění bylo budováno v r. 1962 a má za úkol svádět podzemní vody severním směrem k otevřenému odvodňovacímu příkopu.

V zájmu investora a budoucích stavebníků musí být zachování funkčnosti těchto zařízení. V případě kolize stavby s drenáží je nutné její přepojení. Přerušení drenážního systému by mohlo výrazně zvýšit hladinu spodní vody což by mělo za následek podmáčení vlastních staveb a přilehlých pozemků.

- **ELEKTRO**

Severním okrajem řešené plochy prochází vrchní vedení VN 35kV vč. odbočky pro připojení stávající trafostanice Dvorská 1078 výkon 250 kVA (trafo max 630kVA). Stavby a činnosti budou respektovat ochranné pásmo vedení a zařízení elektrizační soustavy.

Ochranné pásmo kmenového vedení VN je 10,0 m od krajního vodiče (postaveno před r. 1995).

Ochranné pásmo VN přípojky pro TS je 7,0m od krajního vodiče (postaveno po r. 1995).

Ochranné pásmo kabelového vedení NN činí 1m od krajního vodiče.

Návrh:

Lokalita bude napojena na distribuční soustavu nízkého napětí novým kabelovým vedením z volné rezervy v NN rozvaděči v TS PA 1078. Kabelové vedení bude typu který umožní případné prodloužení a napájení pro zbylou část zastavitelné plochy Z10b územního plánu (pokud bude známa kapacita zbytku lokality). Jednotlivé stavební pozemky budou napájeny ze skříní SS200 umístěných na hranicích pozemků (v oplocení). Kabelové vedení v lokalitě bude vedeno pobytovým prostorem při hranicích jednotlivých stavebních pozemků.

Bilance potřeb:

$$P_i = 8RD \times 11 \text{ kV} = 88 \text{ kW}$$

$$P_s = 88 \text{ kW} \times 0,38 = 34 \text{ kW}$$

(případně uvažovat s novým napájecím bodem pro veřejné osvětlení a čerpací stanici)

- **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

Stávající rozvod veřejného osvětlení je ukončen stávajícími stožáry v koncových bodech ulice Dvorská.

Lokalita bude napojena na rozvod veřejného osvětlení ze stávajícího koncového stožáru severozápadně od řešeného území. Druhá možnost (nový napájecí bod) není uvažována.

Vlastní rozvod bude veden pobytovým prostorem obytné zóny (zeleň / sjezdy / park. stání). Veřejné osvětlení bude provedeno bezpaticovými stožáry (v = 4,0 m) se vzájemnou vzdáleností cca 20 – 25 m.

Uvažovaná délka tras veřejného osvětlení je 161m (+ min. 9 ks svítidel).

- **STL PLYNOVOD**

Město Horní Jelení je plynofikováno středotlakou plynovodní sítí, která je napájena z regulační stanice VTL/STL Vysoká u Holic.

Návrh:

$$8RD = 16 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$8RD = 20.000 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Bilance nárůstu potřeb zemního plynu je uvažována jako maximální. Ve výpočtech není zahrnut případný podíl energií získaných z obnovitelných zdrojů (např.: fotovoltaika, tepelná čerpadla, topení dřevem ...) případně počet pasivních a nízkoenergetických domů, nebo počet RD vytápěných elektrickou energií.

Pro zásobování je navrženo prodloužení stávající STL plynovodní sítě z ulice Dvorská východním směrem pro 8 rodinných domů. Ukončení (uložení) středotlakého plynovodu bude provedeno tak, aby bylo možné jeho případné prodloužení jižním směrem. Navrhovaný úsek STL bude v dimenzi umožňující připojení zbylé části lokality Z10b (jižně) územního plánu.

Ochranné pásmo středotlakého plynovodu v zastavěném (zastavitelném) území je 1 m od obrysu potrubí.

- **SPOJE**

Veřejná komunikační síť Horního Jelení je plně kabelizována. Pro napojení řešené lokality byly společností O2 Czech Republic a.s. určeny dva napojovací body:

řešená část – síťový rozvaděč SR7 (HJEL 19) na rohu pozemku RD č.p.691
jižně od ř.ú. – účastnický rozvaděč UR 7/1 (HJEL 166) na rohu pozemku RD č.p. 694

Vlastní rozvody budou závislé jak na jednotlivých etapách výstavby, tak i na koordinaci s ostatními sítěmi základní technické vybavenosti.

Provozovatel VKS v současné době takovéto lokality připojuje až na základě počtu zájemců a vypočtené finanční návratnosti vložené investice.

Ochranné pásmo stávajícího i navrhovaného VKS činí 1,5 m od krajního vedení či HDPE trubky.

Pozn.: Pro dodatečné zasíťování lokality by bylo vhodné před položením finálních vrstev komunikací uložit v místech křížení plánovaných – nezrealizovaných sítí rezervní chráničky.

8.1. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu

Domovní přípojky inženýrských sítí budou realizovány převážně ze stejné strany vjezdů (vstupů) na pozemky a budou ukončeny v připojovacích objektech definovaných správcem sítí. Trasy přípojek budou v souladu s obecnými stavebními předpisy a s normou ČSN 736005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" a se zák. č. 670/2004 Sb.

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

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

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

9) Návrh etapizace řešeného území

Lokalita Z10 (Z10a a Z10b) byla rozdělena na severní a jižní část.

Územní studie řeší část severní (Z10b a severní část Z10a), kde byl v současné době projevěn zájem o realizaci výstavby (I. etapa). Územní studie zohledňuje PD na členění a umístění zástavby na ppč. 728/32, která byla poskytnuta vlastníkem pozemku jako podklad pro řešení.

Další realizace zástavby závisí na realizaci dopravního napojení a napojení pozemků na technickou infrastrukturu.

Navržená urbanistická koncepce, koncepce uspořádání dopravní a technické infrastruktury umožňuje propojení s rozvojovým územím jižně (zařazeno v II. etapě). Uspořádání zástavby v této části bude navrženo v samostatně zpracované územní studii (v souladu s platnou ÚPD).

