

ÚZEMNÍ STUDIE ZDECHOVICE - U OVČÍNA



TEXTOVÁ ČÁST

příl.č. A.1.

Zak.č.: 14/25

Zpracoval



září 2014

ÚZEMNÍ STUDIE ZDECHOVICE – U Ovčina

Pořizovatel: Městský úřad Přelouč
Odbor stavební, vodoprávní a dopravy
Oddělení územního plánu

Objednatel: Obec Zdechovice

Zpracovatel: **Atelier „AURUM“ s.r.o. Pardubice**

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Ivana Petřů

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

Zak. č.: 14/25
Datum: 09/2014

Obsah:

1) Předmět územní studie.....	3
2) Vymezení řešeného území	3
3) Přehled podkladů.....	4
4) Požadavky vyplývající z platné ÚPD.....	5
5) Urbanistická koncepce.....	6
5.1. Plošné a prostorové regulativy	8
5.1.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB RODINNÝCH DOMŮ.....	9
5.1.2. PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY).....	10
5.1.3. DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB A DOPORUČENÍ PRO DANOU LOKALITU.....	11
6) Kapacity řešeného území	12
7) Vlastnické poměry v území	12
8) Návrh řešení dopravní infrastruktury	12
9) Návrh řešení technické infrastruktury.....	13
9.1. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu	15
10) Návrh etapizace řešeného území	15

1) Předmět územní studie

Účel a cíl pořízení:

Územní studie Zdechovice – U Ovčina vychází z požadavku obce na návrh uspořádání území východně od Zdechovic. Lokalita je v platném ÚPO Zdechovice vymezena jako zastavitelná plocha.

Vzhledem k již zrealizovanému veřejnému vybavení (technická a dopravní infrastruktura) v řešeném území, novému členění území na jednotlivé pozemky pro rodinné domy a rostoucímu zájmu o koupi těchto pozemků, je potřebné stanovit 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.

Územní studie je zpracována v souladu se zadáním.

2) Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází východně od zastavěného území sídla Zdechovice. Lokalita je vymezena v souladu s platným ÚPO Zdechovice (2006) jako rozvojová plocha pro bydlení včetně navazujících ploch, v platné ÚPD jsou tyto plochy ozn. 4.a. (bydlení předměstské), 4.e. (plochy zahrad a sadů) a 4.f. (plochy místních a významných účelových komunikací, manipulační plochy). Řešené území navazuje na zastavěné území, leží na katastrální hranici Zdechovic a Spytovic.

Řešená lokalita je situována východně od bývalého zemědělského areálu. Docházková vzdálenost do centra je cca 670 m.

Řešené území zahrnuje tyto pozemky (dle mapy KN): 385/1(část), 385/3, 385/6, 604/2, 604/3.

Rozloha řešeného území je cca 2,25 ha.

Terén je téměř rovinný, mírně se svažuje jižním směrem.

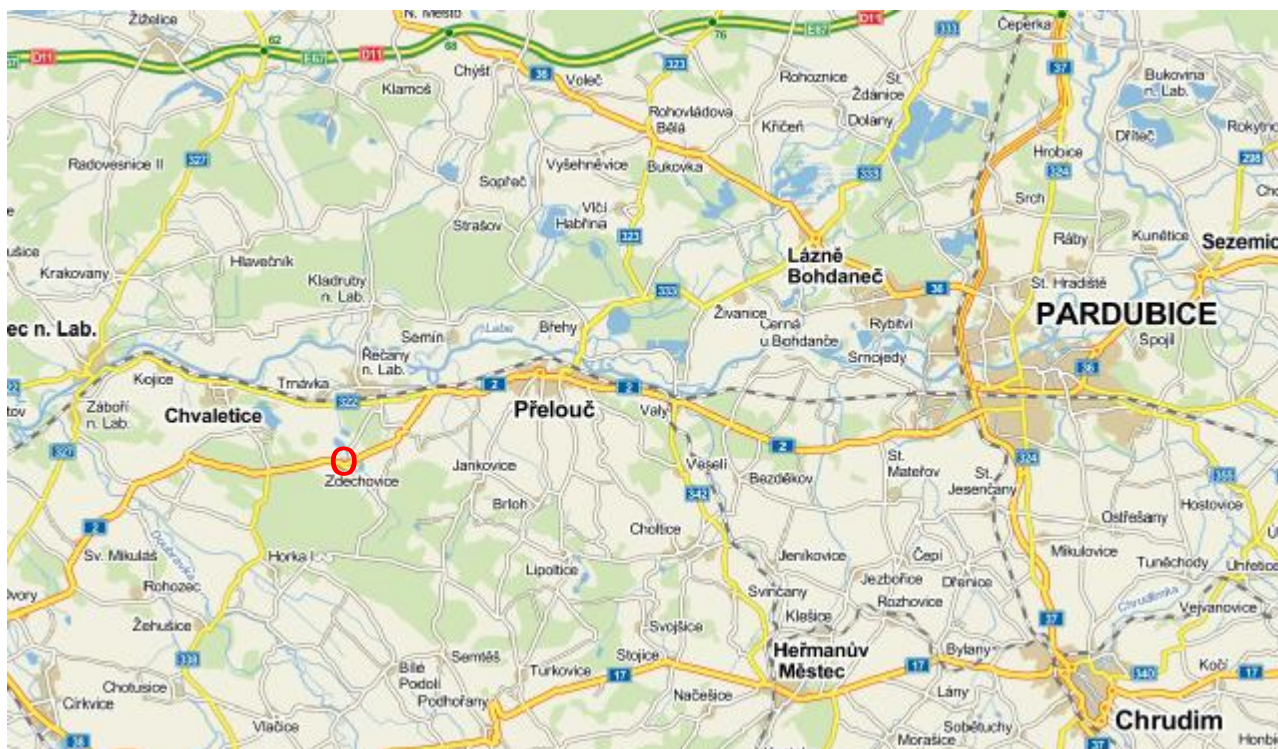
Územní studie respektuje stávající zrealizovanou základní technickou vybavenost a zpracovaný geometrický plán s oddělením pozemků pro umístění rodinných domů (č. 338-258/2013).

Širší vztahy

Obec Zdechovice se nachází v Pardubickém kraji, cca 25 km západně od Pardubic a cca 7,5 km jihozápadně od Přelouče. Obec má poměrně velký rozvojový potenciál, nachází se zde Obecní úřad, škola, mateřská škola, obchody, pension s restaurací, zámek s parkem, autodílna... Dopravní obslužnost sídla je řešena autobusovými spoji a nedalekou železnicí (stanice Řečany nad Labem – 3 km). Sídlem prochází silnice I/2, rozvojová lokalita U Ovčina leží jihovýchodně od této komunikace.

Nová zástavba vznikne na východním okraji sídla, na společné hranici k.ú. Zdechovice a k.ú. Spytovice. Jižně se nachází atraktivní plochy zeleně s vodní plochou, které je možno využívat k rekreačním účelům, východně navazují plochy zemědělsky využívané (druh pozemku – trvalý travní porost). Východně leží areál nevyužívaného zemědělského areálu. Podél jižní hranice řešeného území prochází místní účelová komunikace propojující Zdechovice a Spytovice.

Pro řešené území je významným limitem zatížení z provozu na silnici I/2, proto bylo zpracováno Posouzení akustické situace a měření hluku v místě. Na základě vyhodnocení byla stanovena limitní izofona hluku ze silnice I/2 (noční doba – 48 dB) – 30 m od hrany silnice (resp. hrany příkopu). Izofona prochází podél severní hranice stavebních pozemků ozn. RD 1, RD 2, RD 3 a RD 4.



(www.mapy.cz)

3) Přehled podkladů

Byly použity tyto podklady:

Územní plán obce Zdechovice (Atelier Aurum s.r.o. 2006)

Akustická studie (ECO-ENVI-CONSULT Jičín, 2006)

Územní zastavovací studie s regulačními prvky (Atelier Aurum s.r.o. 2007)

Dokumentace pro stavební povolení ZTV (Atelier Aurum s.r.o. 2010)

Dokumentace skutečného provedení stavby ZTV (Atelier Aurum s.r.o. 2014)

Geometrický plán pro rozdělení pozemků – č. plánu 338-258/2013 (Geoma HJ Pardubice s.r.o.) - 13.11 2013

Geodetické zaměření:

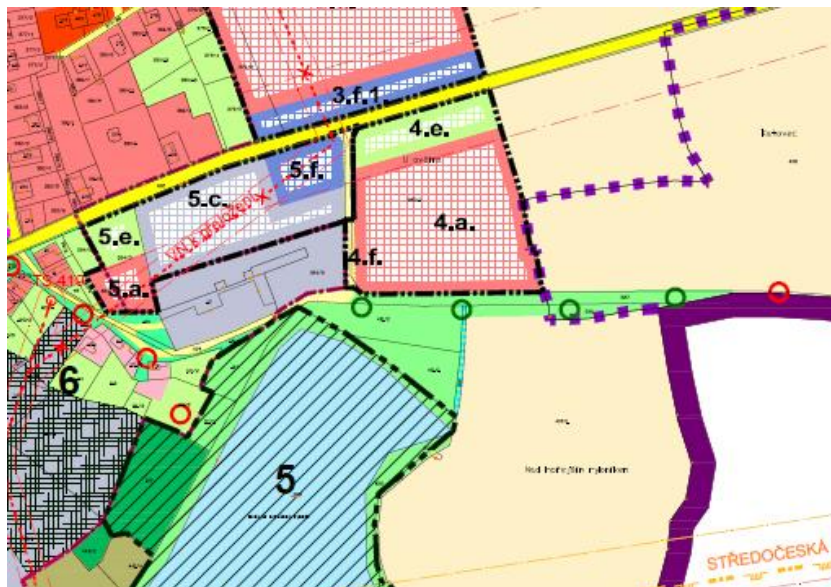
Zaměření stávajících inženýrských sítí a komunikací provedla firma Geoma HJ Pardubice s.r.o. v roce 2012 až 2013.

Pro zpracování grafických příloh byl jako podklad použit geometrický plán – č. plánu 338-258/2013, zaměření skutečného stavu 2013-14, informativně byla přitříděna mapa KN z důvodu zobrazení návazností na okolí.

Obec nechala zpracovat pro lokalitu inženýrsko-geologický průzkum firmou 2G geolog s.r.o. Ústí nad Orlicí v červenci 2008 – viz. Závěrečná zpráva o inženýrsko-geologickém průzkumu.

4) Požadavky vyplývající z platné ÚPD

Územní studie byla zpracována na základě požadavku obce, která zaznamenala zájem o rozvoj výstavby na východě sídla U Ovčína v návaznosti na zrealizovanou dopravní a technickou vybavenost v území a připraveným geometrickým plánem.



Řešená lokalita se nachází mimo zastavěné území obce. V územním plánu obce Zdechovice (2006) je zařazena v těchto funkčních plochách (plochy s rozdílným způsobem využití):

- bydlení předměstské (ozn.4.a.)
- zahrady a sady (ozn.4.e.)
- místní a významné účelové komunikace, manipulační plochy (ozn.4.f.)

a) Bydlení předměstské

Slouží:

téměř výhradně k bydlení

Funkční regulativy:

- Přípustné využití:
 - rodinné domy se zahradami a stavbami plnícími funkci doplňkovou
 - stavby a zařízení pro služby a maloobchod - do 400 m² prodejní plochy
 - stavby a zařízení pro veřejné stravování
 - veřejná zeleň, izolační a doprovodná zeleň
 - dětská hřiště, drobná architektura
 - parkovací plochy sloužící obsluze území
 - obslužné a přístupové komunikace, pěší cesty a chodníky
 - stavby a zařízení technického vybavení obce
 - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu
- Nepřípustné využití:
 - stavby pro výrobu průmyslovou a zemědělskou
 - stavby pro výrobní služby s negativními dopady na životní a obytné prostředí
 - hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
 - stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky
 - stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů

b) Zahrady a sady

Slouží:

produkci okrasné a užitkové zeleně, krátkodobé rekreaci

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - plochy okrasných a užitkových přírodních kultur
 - izolační a doplňující přírodní plochy zeleně
 - trvalé travní porosty
 - dřevinné porosty skupinové, solitérní a liniové
 - přístřešky a altány
 - stavby plnicí doplňkovou funkci ke stavbě pro bydlení, ke které přiléhají
 - účelové komunikace
 - vodní plochy
- Nepřípustné využití:
 - veškeré stavby nesouvisející s přípustným využitím, resp. s bydlením
 - stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území

c) Plochy pro silniční dopravu

Slouží:

zajištění provozu a technického zázemí zejména silniční dopravy

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - garáže, odstavné a parkovací plochy dopravních prostředků
 - servisy, opravny, zkušebny, myčky
 - dílny a rampy
 - stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a zbožím
 - stavby a zařízení provozního zázemí, sociální a hygienická zařízení, provozní sklady
 - stavby a zařízení technické a technologické vybavenosti
 - stavby a zařízení pro administrativu
 - informační zařízení
 - veřejná WC
 - účelové komunikace pro motorová vozidla, cyklisty a pěší
 - veřejná a izolační zeleň
 - drobná architektura
- Nepřípustné využití:
 - stavby pro bydlení
 - stavby a zařízení pro sport a rekreaci
 - stavby a zařízení pro výrobu lehkou a zemědělskou

Výše zmíněné podmínky pro novou obytnou zástavbu jsou v územní studii zohledněny.

5) Urbanistická koncepce

Při zpracování územní studie bylo vycházeno ze zpracované Zastavovací (územní) studie z roku 2007 (zprac. Atelier Aurum s.r.o.) a z podkladů zachycujících změny a nové skutečnosti v území – zaměření stávající dopravní a technické vybavenosti a geometrický plán (na základě kterého v současné době obec již rozprodává jednotlivé pozemky).

Vzhledem ke zvýšenému zájmu o bydlení v této lokalitě obec nechala zpracovat dokumentaci, která navrhuje regulační podmínky pro novou zástavbu v souladu s ochranou a rozvojem hodnot v území. Plošné a prostorové podmínky pro novou zástavbu jsou stanoveny zejména s ohledem na charakter území, na situování v okrajové poloze obce a na urbanistickou a architektonickou strukturu zástavby ve Zdechovicích. Územní studie je zpracována v souladu s novelou stavebního zákona platnou od 1.1.2013.

Zastavitelnost řešeného území je omezena ochrannými pásmy stávající technické infrastruktury. V lokalitě je zrealizována komunikace pro dopravní obsluhu jednotlivých pozemků a inženýrské sítě včetně napojovacích bodů pro tyto pozemky (viz. kap. 8) a 9). V severní části je respektováno ochranné pásmo podzemního vedení komunikační sítě; v jihovýchodním okraji ochranné pásmo trubní drenáže (dle záměrů Studie revitalizace slepých ramen Labe v k.ú. Řečany n/Labem a Labětín, jejíž součástí je i revitalizace Spytovického potoka). Při využití stavebních pozemků, přes které je vedena tato trasa, bude ponechán volný nezastavitelný koridor v rozsahu ochranného pásma trubního kanálu. Šíře ochranného pásma byla upravena v návaznosti na již zrealizované ZTV v lokalitě.

Předmětné území je dotčeno hlukovým zatížením ze silnice I/2, proto byla zpracována Akustická studie (RNDr. Tomáš Bajer, CSc., Ing. Martin Šára, ECO-ENVI-CONSULT, Jičín) a Měření hluku s dopravně – inženýrským průzkumem (Zdravotní ústav se sídlem v Pardubicích – hygienické laboratoře Pardubice a Chrudim, odbor MFFP).

Z výsledků výpočtů byla stanovena vzdálenost – 30 m od silnice I/2 (resp. hrany příkopu), kterou by nově navrhovaná zástavba neměla překročit, aby splňovala hygienický limit pro zástavbu a venkovní chráněný prostor (tj. limitace izofony 48 dB pro noční dobu).

Dopravní řešení umožňuje vytvořit skupinky rodinných domů, které spojují společné specifické požadavky vyplývající z jejich polohy k obslužné komunikaci, k orientaci předpokládaného vstupu do rodinného domu a k orientaci pozemku ke světovým stranám.

Řešené území je dopravně obsluhováno z křižovatky místní obslužné komunikace a silnice I/2 (v severozápadním okraji). Na tuto komunikaci navazují místní nové obslužné komunikace – západním směrem do obce a východním směrem do Spytovic. Z páteřní obslužné komunikace v zastavitelné ploše odbočují dvě trasy komunikací východním směrem; umožňují průchod – průjezd k sousedním pozemkům – dále na východě. Tyto komunikace jsou propojeny krátkým úsekem v š. 4,5 m. Z těchto komunikací je řešena dopravní obsluha nových pozemků určených pro výstavbu rodinných domů.

Lokalita řešená územní studií je rozdělena limitní izofonou (dle Posouzení akustické situace) na 2 části. Část severně od izofony je využita pro trasování obslužné komunikace, plochy zeleně s izolační funkcí, zpevněných ploch pro odstavná stání a kontejnery na separovaný odpad. Využití této plochy je omezeno trasami a ochrannými pásmy stávajících inženýrských sítí (procházejí v souběhu se silnicí I/2 nebo odbočují do lokality U Ovčína). Území směrem na jih je využito pro pozemky pro novou zástavbu rodinných domů.

Návrh urbanistické koncepce respektuje stávající dopravní systém v lokalitě a umísťuje zástavbu rodinných domů v ulicové struktuře, z větší části se jedná o oboustranně obestavěné obslužné komunikace. Nová obytná zástavba nebude narušovat krajinný ráz území zejména v kontaktu s okolní krajinou (při dálkových pohledech nebude negativně narušovat siluetu sídla). Zejména podél východní a jižní hranice řešeného území jsou objekty situovány tak, aby směrem do volné krajiny měly pozemky orientované zahrady.

Z hlediska prostorového uspořádání v lokalitě, budou objekty RD navrhovány v omezené výškové hladině – výška hlavního hřebene objektu RD bude max. 8,0 m. Zpracovatel územní studie doporučuje výškové uspořádání ve střední části (viz. graf. př. B.2. Prostorová regulace) řešit s ohledem na již známý záměr výstavby objektu s 1NP – bungalovu na pozemku 385/6 (RD 3). Podle orientace pozemků ke světovým stranám a orientace vstupů do RD je možné zástavbu rozdělit do skupin se společnými znaky architektonického ztvárnění a hmotového řešení objektů pro bydlení.

Skupiny:

- skupina 1 – RD 1, RD 2, RD 3
- skupina 2 – RD 4, RD 5, RD 6, RD 14, RD 15
- skupina 3 – RD 7, RD 8, RD 9
- skupina 4 – RD 10, RD 11, RD 12, RD 13

Pro uvedené skupiny pozemků a staveb na nich umístěných 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, architektonické prvky a detaily). Důvodem je jejich řazení v ulicovku, kdy skupiny tvoří vždy jednu její stranu. Proto je žádoucí, aby

charakteristické prvky byly dodrženy pro celou skupinu – řadu RD (tvar půdorysu, podlažnost, sklon střechy apod.), ale také výška a charakter oplocení v uliční čáře.

Rodinné domy jsou převážně orientovány svými hřebeny kolmo k obslužné komunikaci. Objekty RD ve střední části území s vjezdy od jihu mají hřebeny objektů situované ve směru V – Z, tj. rovnoběžně s obslužnou komunikací. Tyto rodinné domy jsou odsazeny dále od obslužné komunikace, aby vzhledem k orientaci pozemku bylo možné od jihu vytvořit obytný prostor v zahradě v návaznosti na dispoziční řešení objektu.

Při vstupech a vjezdech na pozemky jsou rozšířeny zpevněné plochy a vytvořena parkovací stání.

Komunikace pro pěší – chodníky – jsou navrhovány podél všech obslužných komunikací (vydáno platné stavební povolení).

Využitelnost pozemků ozn. RD 5, RD 6, RD 13, RD 14 a RD 15 je omezena průchodem a ochranným pásmem trubního kanálu.

Součástí urbanistické koncepce je také návrh zeleně. Stávající alej při silnici I/2 je zkompatněna výsadbou nižšího porostu. Podél obslužné komunikace v severní části území je vysazeno stromořadí se skupinovou výsadbou keřů. Je tak vytvořen masivní pás zeleně, který novou zástavbu pohledově odcloňuje a chrání od negativních vlivů ze silnice I/2.

Nové stromořadí je navrhováno při západní hranici řešeného území, dále pak přechází ve stávající vzrostlou zeleň jižně od předmětné lokality (interakční prvek). Podél východní hranice je možné vytvořit zatravněný pás (případně osázený vzrostlou zelení) tak, aby nedocházelo k zorňování sousedících ploch až k oplocení stavebních pozemků. Nebo pozemky využívat v souladu s druhem pozemku dle KN (trvalý travní porost).

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

- limitní izofona dle zpracovaného akustického posouzení akustické situace
- kabelové vedení NN vč. OP
- vrchní vedení NN vč. OP
- sdělovací kabel vč. OP
- plynovod STL, vč. OP
- vodovod vč. OP
- kanalizace vč. OP
- pásmo vlivu anody horizontálního uzemnění
- hydrogeologické podmínky
- kvalita zemědělské půdy
- meliorace
- spádové poměry staveniště a jeho orientace ke světovým stranám
- území s archeologickými nálezy
- radonová aktivita z podloží (území s nízkým až přechodným radonovým rizikem)

Architektura objemu domu a architektonické výrazové prostředky budou vycházet z charakteristických znaků zástavby vhodné do venkovského prostředí. Objekt rodinného domu bude navržen jako jednopodlažní s možným využitím podkroví. Uvnitř řešené plochy jsou navrženy také pozemky umožňující výstavbu přízemních RD – bungalovů.

5.1. Plošné a prostorové regulativy

V řešeném území je uvažováno s výstavbou pro 15 samostatně stojících rodinných domů s velikostí pozemků v rozmezí 815 – 1349 m²

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb jsou dány (graf. příloha B.2. Prostorová regulace):

§ 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 vymezeny v souladu s geometrickým plánem (č. 338-258/2013). Parcela 385/6 již stávající na KN.
- **uliční čára** – vymezuje pozemek pro bydlení a veřejné prostranství (komunikace pro dopravní obsluhu, přidružený prostor inženýrských sítí, vstupy, vjezdy, komunikace pro pěší, veřejná zeleň).
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 stavby s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní. Zastavitelnost pozemku je stanovena intenzitou využití pozemku (koeficient zastavění) v %.
- **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.
Intenzita využití pozemku pro lokalitu U Ovčína je stanovena:
 - **max. 30%**
- **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, zádveří)
 - určuje odstup průčelí stavby hlavní od hranice pozemku (uliční čáry – hranice veřejného prostoru) a je s ní rovnoběžná
- **stavební hranice** – přípustná hranice zastavění stavbou hlavní; smí být objektem hlavním dosažena, ale nesmí být překročena směrem k hranici pozemku s výjimkou žádoucích konstrukcí a architektonických výrazových prvků, při dodržení vzájemných odstupových vzdáleností dle stavebního zákona vč. prováděcích předpisů ve znění pozdějších předpisů
- **plocha pro umístění stavby hlavní (objektu RD)** – plocha určující situování stavby hlavní na pozemku, je vymezena stavební čarou a stavebními hranicemi a 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)
- Zastavitelná plocha pozemku objektem (stavbou hlavní) je stanovena:
 - **max. 180 m²**
- Umístění objektů RD je upřesněno vymezenou stavební čarou a plochou pro objekt hlavní,

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.

- Projektová dokumentace pro rodinné domy (vč. doplňkových staveb) bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy a příslušnými normovými předpisy (bude obsahovat např. požárně bezpečnostní řešení...).

Na jednotlivých pozemcích je vymezena plocha k zastavění – mimo ni je možno umístit pouze oplocení, vyhrazené plochy pro nádoby na komunální odpad, stavby technické a dopravní infrastruktury (kromě garáží).

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)
 - **max. 1NP + P** (tj. 1NP + podkroví využívané pro bydlení)
 - přízemní rodinný dům s vestavěným obytným podkrovím
 - umístění 1. NP max. 0,6 m nad upraveným terénem (max. 1,2 m nad upr. 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
 - (doporučení zpracovatele ÚS: s ohledem na plánovanou realizaci RD 3 – bungalov tj. 1NP, navrhujeme stejnou podlažnost také pro RD 1, RD 2, RD 7, RD 8, RD 9)
- **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:**
 - 35 – 40° (variantně 22 – 30° pro přízemní rodinné domy – bungalovy)
- **orientace hlavního hřebene objektu RD:**
 - kolmo k obslužné komunikaci, ze které je řešen vjezd na pozemek
 - pro RD 7, RD 8, RD 9 – rovnoběžně s obslužnou komunikací (tj. ve směru V-Z)
- **oplocení - uliční:**
 - max. výška 1,4 m
 - část oplocení u RD 1 musí být řešeno jako plné (podmínka KHS – z důvodu proluky v pásu izolační zeleně) – hlukové zatížení území z provozu na silnici I/2
- objekty staveb (samostatně stojící a přistavěné) s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní – jejich architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (tj. např. objemové a půdorysné poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.)

- garáž : vestavěná, částečně vestavěná, přistavěná – přípustné je odsazení od stavební čáry v rámci zastavitelné plochy pozemku
- pro garáže ev. dvougaráže jako samostatné stavby platí podmínky pro stavby doplňkové (umístění v zastavitelné ploše pozemku)
- přístřešky pro parkování, zimní zahrady, kryté bazény apod. (stavby doplňkové) – budou umístěny ve vymezené zastavitelné ploše pozemku.

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)
- sdružování stavebních pozemků ve větší celky je nepřipustné
- **věnovat maximální pozornost** ze strany stavebního úřadu **návahu prvního rodinného domu v dané skupině - ulici** (velikost půdorysu, jeho tvar, dispoziční orientace, objemová architektura objektu). Prostorové uspořádání ostatních RD ve skupině (ulici) by mělo být obdobné 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**
- **koordinovat záměr** a veškerou stavební činnost (technická infrastruktura) v kontaktním území s návrhem územní studie

6) Kapacity řešeného území

ÚS respektuje členění území dle podkladu Obce Zdechovice - geometrický plán č. 338-258/2013 (zprac. Geoma HJ Pardubice s.r.o.) a zaměření stávající dopravní a technické infrastruktury.

Kapacity řešeného území:

Plocha řešeného území celkem	2,25 ha
z toho plocha pro bydlení (pozemky pro RD)	1,471 ha
plocha pro dopravu (komunikace)	0,264 ha
ostatní plochy (veřejná zeleň, příduž. prostor inž. sítí, vjezdy, vstupy na pozemky, pl. pro odstavení vozidel)	0,515 ha
plocha koridoru drenážního potrubí	0,073 ha

počet parcel dtto počet RD	15 RD
průměrná velikost pozemku pro 1RD	925,1 m ²
předpokládaný počet obyvatel	54 obyv. (3,5 obyv./RD)

7) Vlastnické poměry v území

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

číslo pozemku	druh pozemku	celk. výměra pozemku (m ²)	výměra dotčená ÚS	vlastník
385/1	trvalý travní porost	38557	20750	Obec Zdechovice, č.p. 96, 53311 Zdechovice
385/6	trv. travní porost	838	838	Bednářová Petra Bc., č.p. 39, Přelovice Rejduga Antonín, Hradecká 225, 53501 Přelouč
604/2	ostatní plocha	322	322	parcela není zapsána na LV
604/3	ostatní plocha	454	454	Obec Zdechovice, č.p. 96, 53311 Zdechovice
385/3	trv. travní porost	84	84	Obec Zdechovice, č.p. 96, 53311 Zdechovice

8) Návrh řešení dopravní infrastruktury

Příjezdy do lokality jsou ze dvou směrů. Ze severu ze silnice I/2 (Pardubice – Kutná Hora) a od jihozápadu po místní komunikaci, která odbočuje ze silnice I/2 v centru Zdechovic (západně od lokality). Pozemek silnice I/2 tvoří severní hranici řešeného území.

Pro lokalitu bylo provedeno "Posouzení akustické situace nově navrhovaných ploch obytné zástavby ve Zdechovicích" (RNDr. Tomáš Bajer, CSc., ECO-ENVI-CONSULT, Jičín – 11/2006).

Jako limitní izofona hluku je uvažována hodnota 48 dB pro noční dobu a ta tvoří severní hranici stavebních pozemků (uliční čáru). Pozemek ozn. RD1 má pro výstavbu stanovenu podmínku Krajské hygienické stanice. Podmínkou je výstavba plného typu oplocení

v severozápadním rohu budoucího pozemku p.p.č. 385/4 z důvodu proluky v pásu izolační zeleně (dopravní napojení).

Stávající místní komunikace v lokalitě jsou vedeny v režimu TEMPO 30 s volnou šířkou mezi obrubami min. 4,0m. Na komunikacích jsou provedeny stavební prvky pro zpomalení dopravy jako např. zvýšené plochy křižovatek, vyosení a zúžení volné šířky komunikace.

Každý nově vznikající stavební pozemek má stávající dlážděný samostatný sjezd s rozšířením pro možnost parkování.

Na výstavbu chodníků je vydáno platné stavební povolení. Jejich výstavba bude započata v souběhu s postupem výstavby RD (resp. při výstavbě jejich oplocení). Předejde se tak jejich zničení stavební technikou při dodávce staveb rodinných domů.

9) Návrh řešení technické infrastruktury

V lokalitě je zrealizovaná veškerá technická infrastruktura, kromě sítě elektronických komunikací. Přípojky jsou ukončeny v přípojovacích bodech definovaných jednotlivými správci (přípojovací pilířky v budoucím oplocení, šachty).

• **ROZVODY NN:**

Zásobování lokality elektrickou energií je zabezpečeno stávajícím kabelovým rozvodem NN. Vedení smyčkuje jednotlivé stavební pozemky (a čerpací stanici odpadních vod), u kterých je ukončeno v přípojovacím pilíři v linii budoucího oplocení.

Jihozápadní cíp řešeného území je dotčen průchodem vrchního vedení NN (zavěšený kabel) pro napájení stanice katodové ochrany.

Ochranné pásmo elektrického vedení činí 1 metr po obou stranách kabelové trasy.

• **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ A ROZHLAS:**

V lokalitě je celkem 17 sloupů veřejného osvětlení a 3 ks amplionů obecního rozhlasu. Zemní vedení veřejného osvětlení a obecního rozhlasu je vedeno ve společné trase.

Ochranné pásmo činí 1,0m od obrysu krajního vedení.

• **PLYNOVOD:**

Lokalita je napojena na středotlaký plynovod napájený z VTL regulační stanice Spytovice. Jedná se o liniovou stavbu s větvovým uspořádáním s dimenzí dn 63 (potrubí PE 100, MRS 10). Součástí jsou rovněž plynovodní přípojky pro budoucí rodinné domy s dimenzí dn 32 (potrubí PE 100, MRS 10) ukončené v přípojovacích pilířcích v budoucím oplocení.

Část sídliště (pozemky /RD14/ a RD15) se nacházejí v pásmu vlivu anody horizontálního trubního uzemnění stávajícího VTL plynovodu.

Katodová ochrana slouží k dokonalejšímu odvádění bludných proudů od VTL plynárenských zařízení.

Případná stavba v tomto pásmu musí být koncipována tak, aby kovové části stavby umístěné v zemi nebyly SKAO ovlivňovány, nebo neobsahovaly kovové prvky. SKAO ovlivňuje kovové prvky tzv. ubýváním až do úplného odčerpání jejich hmoty.

OCHRANNÁ PÁSMA:

Ochranné pásmo STL plynovodu v zastavěném území je 1m.

Ochranné pásmo anody uzemnění 100m

- **PITNÁ VODA:**

Obec Zechovice je napojena na Skupinový vodovod Přelouč, součást Vodárenské soustavy Východní Čechy. Akumulace probíhá ve vodojemu Zdechovice 2 x 80 m³. Hydrostatické hladiny na kótách 263,95 / 261,00 m n.m. Nadmořská výška v místě plánované zástavby RD je 230,50 – 228,50. V rámci výstavby budoucího sídliště je uvažována zástavba 15ti rodinnými domy s plochami požárních úseků do 200 m².

Lokalita je napojena na stávající páteřní vodovodní řad PE Dn 100. V lokalitě vytváří uzavřený okruh s vysazenou krátkou odbočkou řadu Dn 100.

Vodovodní síť vyhovuje krytí požární potřeby vody (v území jsou 3 ks podzemních požárních hydrantů). Pro čerpání požární vody lze využít rovněž rybník Ovčín jižně pod budoucí zástavbou. Rozloha hladiny cca 2,8 ha; 40.000 m³.

Dle z.č. 274/2001 O vodovodech a kanalizacích jsou vymezena ochranná pásma vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu u vodovodních řadů do průměru 500 mm včetně - 1,5 m.

- **KANALIZACE:**

Lokalita je odkanalizována oddílnou kanalizační sítí.

Splašková voda je gravitačně svedena do centrální čerpací stanice a odtud přečerpávána do koncové šachty gravitační šachty splaškové sítě obce Zdechovice, která je ukončena centrální čistírnou odpadních vod.

Srážkové vody jsou svedeny do Morašického potoka, pod výúst z rybníka Ovčín přes šachtu se škrtkicím vírovým ventilem.

Dle z.č. 274/2001 O vodovodech a kanalizacích jsou vymezena ochranná pásma vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně - 1,5 m.

Řešené území je odvodňováno systematickou drenáží, která má za úkol svádět podzemní vody severovýchodním směrem ke Spytovickému potoku. V zájmu investora a budoucích stavebníků musí být zachováni funkčnosti těchto zařízení. V případě kolize stavby s drenáží je nutné její přepojení. Přerušení drenážního systému by mělo za následek výrazné zvýšení hladiny spodní vody což by znamenalo podmáčení vlastních staveb a přilehlých pozemků.

Stavební pozemky ozn. RD 13 – 15 jsou dotčeny průchodem a ochranným pásmem trubního kanálu (1,5 m od obrysu potrubí), který je součástí meliorovaných pozemků.

- **SDĚLOVACÍ VEDENÍ:**

Územní studie navrhuje napojení lokality na SEK od dopravního napojení ze sil. I/2, kde je vedeno kabelové vedení s dostatečnou kapacitou.

V rámci výstavby ZTV byly do země uloženy rezervní chráničky pro případné vedení spojových kabelů.

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

Ochranné pásmo podzemního vedení sítě elektronických komunikací činí 1,50 m od krajního vedení.

9.1. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu

Domovní přípojky inženýrských sítí jsou realizovány převážně ze stejné strany vjezdů (vstupů) do staveb. Trasy přípojek jsou v souladu s obecnými stavebními předpisy a s normou ČSN 73 6005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" a se zákonem č. 670/2004 Sb.

10) Návrh etapizace řešeného území

Související a podmiňující stavby, věcné a časové vazby a jiná opatření v dotčeném území

V současné době se zpracovává PD na opravu komunikací ve Zdechovicích. V rámci této stavby bude upraven povrch místní komunikace mezi lokalitou Ovčín a Eliška.

Výstavba chodníků v lokalitě bude koordinována s výstavbou RD a oplocení pozemků, aby nedocházelo k jejich poničení.