

OBSAH

- A. Textová část
- B. Výkresová část:
 - 1. Situace širších vztahů 1:5000
 - 2. Situace - urbanistické řešení 1:1000

A. TEXTOVÁ ČÁST

Identifikační údaje

Údaje o objednateli:

Obec Veselí
Veselí čp.68, 535 01 Přelouč, IČ 00274569
tel.:466972237, obecni.urad@obecveseli.cz

Údaje o zpracovateli dokumentace:

Regio s.r.o.
Hořická 50, 500 02 Hradec Králové
Ing.arch.Jana Šejvlová, Ing.arch.Robert Chládek
tel.:603721556, e-mail: chladek.r@volny.cz

Označení stavby a pozemku

Název : Územní studie
Místo stavby : Veselí - lokalita Z4 a Z5
Katastrální území : Veselí u Přelouče
Dokumentace stavby: Územní studie
Datum: 9/2016

1. Základní údaje

Cílem bylo prověřit možnosti a podmínky rozvoje v řešené lokalitě Z4 a Z5 v obci Veselí. Návrhem je zohledněna zejm. provázanost na zastavěné území, na komunikační systém obce a stanovení regulace zástavby. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

Podkladem pro zpracování územní studie bylo výškopisné a polohopisné zaměření (je třeba doplnit některé podzemní sítě). Dalším podkladem byl protokol o měření hluku ze železniční dopravy (EMPLA, 4/2016)

2. Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií je vymezeno dle ÚP Veselí jako lokalita Z4 a Z5. Vymezení řešeného území je uvedeno v grafické části studie. Z jihu a východu je řešené území vymezeno stávající komunikací, ze západu stávající zástavbou a ze severu lesním porostem. Mezi lokalitami Z4 a Z5 je středem území vedena dle územního plánu obslužná komunikace Z7, která je napojena na stávající komunikace. Jedná se o pozemky v kú. Veselí u Přelouče.

3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.

Požadavky na územní studii dle ÚP Veselí:

Plocha Z4

Rozvojová plocha *BV* navržená v návaznosti na stávající zástavbu v severní části obce;

- v dalším stupni projektové dokumentace bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech (ze železniční a letištní dopravy);
- dopravní napojení ze stávající místní komunikace a navržené komunikace s označením Z7;
- respektovat vedenou turistickou trasu a cyklotrasu;

Plocha Z5

Rozvojová plocha *BV* navržená v návaznosti na stávající zástavbu a zastavitelnou lokalitu Z4 v severní části obce;

- podmínkou výstavby v této lokalitě je zpracování územní studie, která bude výchozím dokumentem při rozhodování v daném území (viz. kap. 9);
- v rámci lokality vymežit plochu veřejného prostranství o velikosti min.1000m²;
- v rámci územní studie je nutné koncepčně navrhnout urbanistické řešení veřejné infrastruktury, stanovit prostorové uspořádání, zajistit prostupnost do krajiny a stanovit podmínky v prostoru zasaženém hlukovým ochranným pásmem letiště;
- v dalším stupni projektové dokumentace bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech (ze železniční a letištní dopravy);
- dopravní napojení ze stávající místní komunikace a navržené komunikace s označením Z7;
- respektovat vedenou turistickou trasu a cyklotrasu;
- stavby rodinných domů je nutné umísťovat do vzdálenosti minimálně 24 m od PUPFL;

Regulativy dle ÚP Veselí:

Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské - BV

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení
- pozemky, stavby a zařízení zemědělských usedlostí - tzn. bydlení s obytnými a hospodářskými zahradami a se stavbami pro zemědělství, a to v objemech dostačujících převážně pro samozásobení
- pozemky, stavby a zařízení drobné a řemeslné výroby, nerušící výroby a nerušících služeb
- doplňkové stavby ke stavbám hlavním (garáže aj.)
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury místního významu
- pozemky, stavby a zařízení komerčního občanského vybavení místního významu
- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství s pěšími a cyklistickými komunikacemi, drobnými zpevněnými plochami, dětskými hřišti a menšími sportovními hřišti - vše lokálního významu, sloužící pro danou lokalitu
- zeleň (veřejná, soukromá a další druhy sídelní zeleně)
- menší vodní plochy a prvky
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu lokality - pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území - pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.)

Podmíněně přípustné využití:

- další pozemky, stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané lokalitě

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování (těžká a lehká výroba, zemědělská velkovýroba, skladovací areály)
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní veřejná parkoviště, plochy pro odstavení nákladních vozidel, hromadné garáže
- další stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- novostavby, změny a přestavby stávajících staveb musí respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků
- doplňkové stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní
- nepřípustné je umísťovat řadové domy či dvojdomky
- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít min. rozlohu 600 m² v rámci zastavitelných ploch

4. Urbanistické řešení

Návrh zástavby vychází ze stávající parcelace dle katastru nemovitostí, z podmínek napojení na komunikaci a inženýrské sítě a záměru stavebníka v řešeném území. Územní studie je zpracována na podkladě výškopisného a polohopisného zaměření včetně některých inž.sítí.

Velikost pozemku pro výstavbu jednoho RD je min. 800m². V návrhu je situováno 12 pozemků pro výstavbu rodinných domů. Všechny rodinné domy jsou napojeny sjezdem na stávající a navrženou komunikaci. Sjezdy budou upřesněny dle navržených rodinných domů.

Řešené území má rozlohu Z4 - 0,5ha a Z5 - 1,69ha. V e středu řešeného území jsou navrženy významnější plochy veřejných prostranství a to v min. rozsahu 1000 m². Šířka veřejného prostranství je navržena 16m. V rámci zeleně ve středu území je možnost situování místa pro tříděný sběrný odpad.

Pro umístění rodinných domů je navržena stavební čára. Umístění rodinných domů a ostatních staveb bude splňovat vyhlášku č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Přesné rozměry, objem a umístění rodinných domů bude řešeno v samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace.

Při umístění rodinných domů bude zajištěn příjezd požárních vozidel do max. vzdálenosti 50m od hranice jednotlivých pozemků rodinného domu.

Návrh respektuje dopravní napojení ze stávající místní komunikace a navržené komunikace s označením Z7 a respektuje vedenou turistickou trasu a cyklotrasu.

V protokolu o měření hluku ze železniční dopravy (EMPLA, 4/2016) bylo prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních prostorech ze železniční dopravy.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- novostavby, změny a přestavby stávajících staveb musí respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků
- doplňkové stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní
- nepřipustné je umísťovat řadové domy či dvojdomky
- je vymezena plocha veřejného prostranství o velikosti min.1000m²;
- stavby rodinných domů je nutné umísťovat do vzdálenosti minimálně 24 m od PUPFL;
- v dalším stupni projektové dokumentace bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních prostorech z letištní dopravy;

Návrh etapizace

Výstavbu rodinných domů lze provést etapovitě tak, aby provedená část bezpečně fungovala.

5. Koncepce dopravy

Dopravní obsluha území je zajištěna navázáním na současný dopravní systém obce. Všechny parcely budou napojeny samostatnými sjezdy na stávající a navrženou komunikaci. Umístění sjezdů na jednotlivé parcely bude upřesněn v dalším stupni dokumentace.

Navržená komunikace je řešena jako obytná ulice nebo zóna 30.

U navržených objektů a rodinných domů je nutné v případě dopravy v klidu počítat s novými parkovacími stáními.

Orientační výpočet dopravy v klidu pro navrženou komunikaci:

$$N = P_o \times k_a \times k_p$$

- základní počet parkovacích stání $P_o = 20$ obyvatel / 1 stání
- stupeň automobilizace $k_a = 1,25$
- součinitel redukce počtu stání $k_p = 1,0$

$$N = (12 \times 4) / 20 \times 1,25 \times 1 = 3 \text{ stání}$$

Na navržené komunikaci bude min. 3 stání (doporučeno je na každý rodinný dům 1 stání).

Orientační výpočet dopravy v klidu pro jeden rodinný dům:

$$N = O_o \times k_a$$

- základní počet odstav.stání: $O_o - 0,5$ byť na 1stání (byť nad 100m² celk.plochy)
 $O_o - 1$ byť na 1stání (byť do 100m² celk.plochy)
- součinitel vlivu stupně automobilizace: $k_a = 1,25$

$$N = 1/0,5 \times 1,25 = 2,5 = 3 \text{ stání (byť nad 100m}^2 \text{ celk.plochy)}$$

$$N = 1/1 \times 1,25 = 1,25 = 2 \text{ stání (byť do 100m}^2 \text{ celk.plochy)}$$

U každého rodinného domu budou minimálně 2-3 parkovací stání na pozemku RD (v závislosti na počtu bytů v RD a jejich velikosti) a to v garáži nebo stání na pozemku RD. V řešeném území nebudou umístována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.

Návrh komunikace, včetně připojení a rozhledů bude dopracován v dalším stupni PD dle vyjádření Policie ČR a Magistrátu Města Pardubice, odboru dopravy.

6. Koncepce technické infrastruktury

V dotčeném území se nacházejí nebo mohou nacházet některá podzemní vedení, které je nutné před zahájením zemních prací nechat jednotlivými správci podzemních vedení vytýčit. Při provádění těchto prací je třeba respektovat ochranná pásma podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti.

Vodovod

Zásobení vodou bude provedeno novým vodovodním řadem PVC110 napojeným na stávající vodovodní řad PVC110, vedený na jihu a uprostřed území ve stávající komunikaci. Navržený vodovod bude zokruhovaný. Pro protipožární zajištění budou na řadu vysazeny nadzemní hydranty.

Na navržený vodovodní řad budou napojeny jednotlivé vodovodní přípojky k rodinným domům z PE 1", které budou zakončeny 1,0 m za hranicemi pozemků vodoměrnými šachtami.

Kanalizace

Územní plán navrhuje odpadní vody přečerpávat do kanalizační sítě do Klenovky a plánovanou skupinovou splaškovou kanalizací obcí v okolí Přelouče (Klenovka, Štěpánov, Mokošín, Benešovice) dopravit splašky do kanalizace Přelouč a k čištění na stávající ČOV Přelouč. Do doby výstavby kanalizační sítě na stávající ČOV Přelouč, bude ponechán stávající individuální systém likvidace a čištění odpadních vod.

Likvidace splaškových vod z rodinných domů je možná těmito variantami:

varianta a)

- rodinné domy č.1,2,8,12 - domovní ČOV u každého RD a napojení do stávající kanalizace (dle hloubky kanalizace)
- ostatní rodinné domy - domovní ČOV u každého RD a nová kanalizace + přečerpání do stávající kanalizace

varianta b)

- rodinné domy č.1,2,8,12 - domovní ČOV u každého RD a do stávající kanalizace (dle hloubky kanalizace)
- ostatní rodinné domy - jímky na vyvážení - projektant nedoporučuje

varianta c)

- rodinné domy č.1,2,8,12 - domovní ČOV u každého RD a do stávající kanalizace (dle hloubky kanalizace)
- ostatní rodinné domy - domovní ČOV u každého RD a nová kanalizace na východě území přímo do vodoteče u železnice (v přímější trase)

Napojení jednotlivých rodinných domů pro odvedení splaškových vod bude provedeno samostatnými kanalizačními přípojkami. Do navržené kanalizace budou svedeny pouze předčištěné splaškové odpadní vody z domovních ČOV nebo septiků u rodinných domů. V dalším stupni PD bude upřesněna výsledná varianta likvidace splaškových vod a případně provedeno výškopisně a polohopisně doměření zájmového území pro návrh kanalizace (v případě varianty c) není provedeno zaměření v místě vodoteče).

Pro odvedení dešťových vod z navržených komunikací jsou tyto varianty:

varianta a) - vsakování dle hydrogeologického posudku

varianta b) - část odvedení kanalizací a část vsakování dle hydrogeologického posudku

varianta c) - jako c) u splaškových vod od RD - nová kanalizace na východě území přímo do vodoteče u železnice (v přímější trase)

STL plynovod

Zásobení plynem bude provedeno prodloužením STL plynovodního řadu PE50 ve středu území a novým STL plynovodním řadem PE50 napojeným na stávající STL plynovodní řad PE50, vedený podél stávající komunikace na jihu území. Z navrženého plynovodu bude řešená lokalita zásobována pro účely vytápění, vaření a přípravy teplé užitkové vody.

Z těchto řadů budou jednotlivé rodinné domy napojeny veřejnou částí STL plynovodní přípojky z PE Ø32, která bude zaústěna do přístavku POZ (plynové odběrní zařízení) osazeného na hranici oplocení každého RD. Zde bude osazen hlavní uzávěr a fakturační plynoměr.

Elektrorozvody

Budou realizovány dle požadavku a vyjádření ČEZ. Kabelové skříně a elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení RD. Uložení kabelů bude realizováno dle ČSN 736005 v chodnicích, zelených páslech, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chrániče.

Veřejné osvětlení je stávající podél komunikace na jihu řešeného území. Toto osvětlení bude doplněno svítidly podél komunikace ve středu území. Typ svítidel bude určen v dalším stupni projektové dokumentace správcem veřejného osvětlení. Napojení bude provedeno ve stávajícím stožáru.

7. Ochrana hodnot a charakteru území

a) ochrana a tvorba životního prostředí

Prvky ÚSES se v dané lokalitě nevyskytují.

b) ochrana veřejného zdraví

V lokalitě jsou nepřipustné stavby a zařízení pro výrobu a skladování (těžká a lehká výroba, monofunkční areály zemědělské výroby, skladovací areály), stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní veřejná parkoviště, plochy pro odstavování nákladních vozidel, hromadné garáže a další stavby, zařízení a činnosti, které svým provozováním narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, snižují kvalitu okolního prostředí a pohodu bydlení nebo zvyšují dopravní zátěž v území na nepřipustnou míru.

V dalším stupni projektové dokumentace bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech z letištní dopravy, ze železniční dopravy byl zpracován protokol o měření hluku (EMPLA, 4/2016), návrh ho respektuje.

Konkrétní návrh případných opatření před negativními dopady hluku ze silniční dopravy bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace. V rámci řízení v následujících stupních je nutné prokázat, že max. přípustná hladina hluku z ploch pro stavby bydlení nebude překročena.

c) ochrana kulturních hodnot

V případě realizace staveb bude stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle §22 odst. 2 zákona ČSN č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

d) civilní ochrana, obrana a bezpečnost

Řešené území se nachází v hlukovém ochranném pásmu letiště Pardubice, ochranném pásmu letištního radiolokačního zařízení.

e) ochrana před povodněmi

Řešené území není ohroženo záplavou a povodní.

f) Ochrana ZPF

Pozemky jsou v katastrálním území Veselí u Přelouče, IV. třída ochrany

Pozemky orné půdy pro navržené zpevněné plochy a rodinné domy budou odňaty ze zemědělského půdního fondu. Před zahájením stavby bude provedena skrývka ornice. Zemina z výkopů bude využita k terénním úpravám na pozemcích určených k zástavbě.

g) Vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby

V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

h) Zásady zajištění požární ochrany staveb

V posuzované lokalitě je uvažována pouze výstavba rodinných domů (1.nadzemní podlaží + podkroví - odstupová vzdálenost jednotlivých objektů nebude zasahovat do sousedních pozemků - bude posouzeno v samostatné projektové dokumentaci RD). Při umístění rodinných domů budou dodrženy předpisy o požárním zabezpečení těchto objektů.

V návrhu se jedná o zřízení nové komunikace, která je napojena na stávající místní zpevněnou komunikaci. Dále jsou navrženy sjezdy k rodinným domům, tyto sjezdy budou řešeny v rámci projektové dokumentace jednotlivých rodinných domů, příjezd bude zajištěn do max. vzdálenosti 50m.

Zabezpečení lokality rodinných domů požární vodou:

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 200/400, požární nádrž ve vzdálenosti do 600m

Tab. 2 , pol. 1 - potrubí DN 80 , Q= 4 l/s , v= 0,8 m/s

Inženýrské sítě:

Rozvod plynu je veden v zemi s krytím min. 1,2m, v provedení LPE. Plynovod je navržen v souladu s technickými pravidly TPG 702 01 a 702 02. Na trase plynovodu dojde ke křížení a souběhu s podzemními sítěmi. Křížení a souběh s těmito podzemními vedeními je navrženo dle ČSN 736005 a požadavku majitelů těchto sítí. Před prováděním zemních prací budou trasy jednotlivých podzemních sítí řádně vytyčeny a nesmazatelně označeny v terénu. V místech křížení nebo souběhu jednotlivých sítí budou zemní práce prováděny ručně.

Při provádění stavebních prací - zřízení inž. sítí bude zajištěn průjezd stáv. vozovkou v šíři min. 3m - průjezd požárních vozidel. Plynovod bude ukončen na hranici jednotlivých pozemků v typovém HUP. Ochranné pásmo kolem HUP činí 1,5m, kde zákaz manipulace s otevřeným ohněm. El. kabely - kabelové rozvody budou vedeny v zemi.