



**SURPMO**  
a.s.  
PROJEKTOVÉ STŘEDISKO  
HRADEC KRÁLOVÉ



# CHOLTICE

## PLOCHA Z5a

# ÚZEMNÍ STUDIE

PROSINEC 2020



**Objednatel:** Městys Choltice  
Pardubický kraj

**Pořizovatel:** Městský úřad Přelouč  
Pardubický kraj

**Zhotovitel:** SURPMO, a.s., 110 00 Praha 1  
Opletalova 1626/36  
IČ 01807935

**Projektant – kolektiv zhotovitele:** Projektové středisko Hradec Králové  
500 03 Hradec Králové  
Třída ČSA 219

#### **Hlavní projektant**

**– odpovědný zástupce zhotovitele:** Ing. arch. Alena Koutová  
autorizovaný architekt – ČKA poř. č. 00750  
vedoucí Projektového střediska

**Zástupce vedoucí:** Ing. arch. Miroslav Baťa

## **OBSAH ELABORÁTU**

### **a) Textová část**

1. Základní údaje
2. Urbanistické a architektonické řešení
3. Kapacita území
4. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
5. Koncepce dopravy včetně dopravy v klidu
6. Koncepce inženýrských sítí
7. Koncepce veřejných prostranství a zeleně

### **b) Grafická část**

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Výkres parcelace a regulačních prvků                                       | 1 : 1 000 |
| 2. Výkres veřejné dopravní infrastruktury a technické infrastruktury          | 1 : 1 000 |
| 3. Výkres širších vztahů<br>(bude dopracován do konečné podoby územní studie) | 1 : 5 000 |

Seznam zkratk a symbolů

# a) TEXTOVÁ ČÁST

## **ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

Umístění lokality:	katastrální území Choltice, v severní části zastavěného území části Choltice
Městys:	CHOLTICE
Správní obvod stavebního úřadu:	Choltice
Správní obvod obce s rozšířenou působností:	Přelouč
Okres:	Pardubice
Kraj:	Pardubický
Nadmořská výška:	cca 249 m n.m.
Svažítost terénu:	rovina
Rozloha lokality:	1 997 m <sup>2</sup>

## **URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ**

Platný ÚP městyse plochu smíšenou obytnou – venkovskou Z5a (SV) vymezuje k řešení územní studií. Tato plocha navazuje na stabilizovanou plochu téhož způsobu využití, situovanou za jihovýchodní hranicí plochy i zastavitelnou plochu (Z5b), situovanou za severovýchodní hranicí plochy. Plocha Z5a tedy v těchto směrech navazuje na plochy v současnosti využívané či do budoucna určené především pro bydlení, a to v úrovni bydlení v rodinných domech izolovaných. Jihozápadní okraj plochy hraničí se silnicí III. třídy, za kterou je území v současnosti využíváno k bydlení. Plocha je situována ze severozápadu blízko správní hranice městyse s obcí Jedousov, za kterou dosud není uvažována zástavba.

V řešené ploše ani v jejím nejbližším okolí se, kromě pozemní komunikace – silnice III. třídy, nevyskytují významné přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty, které by bylo třeba při řešení ÚS zohlednit.

Základní kompoziční myšlenkou je, vzhledem k velikosti řešené plochy, jejímu tvaru a morfologii terénu v ní, vytvoření řady staveb pro bydlení podél silnice – ulice Jedousové v návaznosti na stavby již realizované. Rozsah veřejného prostranství je dán šířkou silničního prostoru, ve kterém je navržen pojízdný chodník tak, aby toto prostranství umožňovalo vedení všech potřebných sítí technické infrastruktury, odstavení vozidel návštěvníků rezidentů či složek IZS před stavebními pozemky a zajistilo potřebný nepřilíš zahuštěný charakter uliční zástavby. Výsadba vysoké zeleně se zde nepředpokládá.

Stavební pozemky jsou vymezeny o obdobné rozloze, předpokládá se tak docílení rytmického působení zástavby.

Základním prostorovým regulativem je stavební čára, vymezující hranici, za kterou je možné situovat zástavbu stavbou hlavní – především stavbu pro bydlení v jednotlivých stavebních pozemcích. Stavební čára je stanovena jako volná, takže pouze omezuje rozsah plochy pro umístění stavby hlavní – převážně stavby pro bydlení. Části stavebních pozemků,

vymezené stavebními čarami jako části nezastavitelné stavbou hlavní, jsou převážně vymezeny tak, že zachovávají odstup stavby hlavní od uliční čáry tak, aby bylo respektováno OP přilehlé silnice III. třídy, a respektují vzájemné odstupy staveb pro bydlení dle vyhlášky 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění tak, že od společné hranice stavebních pozemků odstup činí shodně na obě strany 3,5 m. Takto vymezené plochy mohou být zčásti zastavěny doplňkovými stavbami nebo zpevněny (a to až do celkové míry využití 40 % dle ÚP) či ponechány v nezpevněném stavu (ozeleněny). Situováním staveb pro bydlení na „střední“ část stavebních pozemků dojde k obklopení veřejného uličního prostoru jejich poloveřejnými prostory předzahrádek a k umístění zahrad – soukromých prostorů se zelení do sousedství s předpokládanými budoucími zahradami či s plochami zeleně za severovýchodní hranicí plochy Z5a. Toto „zklidnění“ přispěje ke zvýšení pohody bydlení v řešeném území i v plochách pro bydlení na něj navazujících.

Výšková hladina zástavby se v souladu s ÚP stanovuje max. 10,5 m (jedno nadzemní podlaží a druhé nadzemní podlaží řešeno jako podkroví v rámci sklonitého zastřešení. Ploché střechy se v celé ploše s ohledem na charakter okolní zástavby a hodnoty území nepřipouští, sklonité střechy se navrhnou sedlové či nejvýše polovalbové se stejným sklonem obou hlavních střešních rovin v rozmezí 40° – 45°. Směr hřebene u všech staveb pro bydlení na všech stavebních pozemcích bude rovnoběžně s ulicí Jedousovskou přiléhající z jihozápadu k daným stavebním pozemkům. Tím bude podpořena snaha o rytmické působení nové zástavby podél komunikace.

Umístění doplňkových staveb (včetně garáží) se připouští pouze v rámci jednotlivých stavebních pozemků v souladu s obecně platnou právní úpravou.

## **KAPACITA ÚZEMÍ**

Přehled navržených stavebních pozemků pro využití smíšené obytné – venkovské:

Označení pozemku	Orientační rozloha pozemku (m <sup>2</sup> )
1	616
2	686
3	695
<b>Stavební pozemky celkem</b>	<b>1 997</b>

Navržené stavební pozemky v rámci navrhovaného členění pozemků tvořícího nové stavební pozemky – návrhu parcelace vycházejí v maximální možné míře ze současného členění pozemků.

## **POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB**

Umístění staveb je obecně regulováno v celém řešeném území těmito nástroji (regulativy):

Uliční čára – hranice mezi soukromými, resp. veřejně nepřístupnými pozemky a veřejným prostranstvím – je dána hranicí pozemků ve vlastnictví veřejného sektoru, které se v souladu se zákonem o obcích považují za veřejně přístupné, s pozemky ve vlastnictví soukromém (či veřejného sektoru, avšak veřejně nepřístupnými), případně hranou (stěnou) zástavby či oplocením, oddělujícím soukromé pozemky (či veřejného sektoru, avšak veřejně nepřístupné) od veřejně přístupných pozemků.

Stavební čára – vymezuje hranici části pozemku určeného k zastavění stavbou pro bydlení (stavbou hlavní) a polohu výstavby hlavního objemu stavby, a to bez požadavku na spojitost zástavby v celé délce a její přimknutost k této hranici. Před tuto čáru směřjí

v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, balkónů, arkýřů, rizalitů apod. Vytváří prostor předzahrádek a místo pro případné odstavení a parkování automobilů před stavbou hlavní na vlastním pozemku.

Část pozemku nezastavitelná stavbou pro bydlení – část stavebního pozemku, kterou nelze zastavět nadzemní částí stavby hlavní – stavby rodinného domu. Umístění staveb vedlejších – doplňkových ke stavbě hlavní, souvisejících s bydlením nebo podmiňujících bydlení podléhá požadavkům obecně platných právních předpisů.

Vzájemné odstupy staveb – řídí se příslušnými ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Stanovení způsobu využití a prostorového uspořádání staveb pro jednotlivé stavební pozemky se zpřesňuje takto:

Stavební pozemky jsou určeny pro:

Hlavní využití:	bydlení v rodinných domech.
Přípustné využití:	občanské vybavení (vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, ochrana obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubytování, stravování, služby) nerušící hlavní využití, chovatelství a pěstitelství, technická a dopravní infrastruktura související s hlavním nebo přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury, zeleň, veřejná prostranství.

Výstavba staveb pro rodinnou rekreaci se v řešeném území s ohledem na jeho charakter a lokalizaci na území městyse nepředpokládá.

Mírou využití (zastavění) se dle ÚP rozumí poměr mezi stavebně zpevněnou částí plochy (stavba hlavní, stavby doplňkové a dvorky či nádvoří, vjezdy, chodníky apod.) a částí plochy ponechanou v nezpevněném stavu (předzahrádka, zahrada apod.). Míra využití (zastavění) je v ÚP stanovena pro celou vymezenou plochu i pro každou z ní oddělenou část (jednotlivé stavební pozemky). Vztahuje se na stavební pozemky způsobu využití SV (pro rodinné domy), nikoliv na pozemky pro dopravní infrastrukturu či pro veřejná prostranství nebo vodní plochy.

Výšková hladina zástavby se stanovuje jako rozdíl nadmořských výšek nejvyššího bodu stavby a nejnižší položeného místa průniku jejích konstrukcí úrovní rostlého (neupraveného) terénu a činí 10,5 m. Umožňuje tak s ohledem na dispoziční řešení výstavbu komfortních staveb hlavních o jednom NP se druhým NP v podkroví při sklonitěm zastřešení hlavních střešních rovin v rozmezí 40° – 45°.

Ploché (tedy ani pultové) střechy se na stavbách hlavních nepřipouštějí z důvodu podmínek ochrany krajinného rázu, stanovených ÚP, a to respektováním současné prostorové kompozice sídla a urbanistického charakteru území.

## **KONCEPCE DOPRAVY VČETNĚ DOPRAVY V KLIDU**

Plocha Z5a navrhované zástavby převážně stavbami pro bydlení je situována na severním okraji ZÚ městyse mezi současnou obytnou zástavbou a bývalým výrobním areálem. Dopravní obslužnost je zajištěna současnou silnicí III. třídy. V souběhu s touto silnicí – ulicí Jedousovsou je po východní straně navržen pojízdný chodník v šíři cca 2 m. Na straně druhé vymezena odstavná stání s nízkou zelení u stabilizovaných ploch pro bydlení.



Předmětem této ÚS není návrh nového komunikačního systému, jelikož rozsah řešení je plně dopravně obslužen ze současné stabilizované ulice Jedousovská. Dopravní obsluha nových stavebních pozemků tedy podléhá návrhu dopravního napojení v dalším stupni projektové dokumentace na zřízení sjezdu z této komunikace, jež spadá do gesce příslušného Dopravního inspektorátu PČR a odboru dopravy.

Odstavování vozidel bude v souladu s ÚP městyse především řešeno v rámci jednotlivých stavebních pozemků, a to jak potřebný počet odstavných a parkovacích míst (tedy i garážových stání), tak potřebný počet míst pro návštěvy (případně hosty u budov s občanským vybavením). Nicméně v rámci uličního prostoru se navrhuje před každým stavebním pozemkem vymezit pozemek umožňující odstavení motorového (osobního) vozidla např. i pro pohotovostní stání pro krizové potřeby vozidel složek IZS.

V rámci současného silničního prostoru je tedy po západní straně navržen pojízdný chodník, odstavné plochy a pás nízké zeleně v celkové šíři 3 až 3,5 m. V tomto prostoru se navrhuje trasovat podzemní inženýrské sítě.

## **KONCEPCE INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ**

### **VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

#### **Zásobování pitnou vodou**

Vzdálenost vodovodních řadů a splaškových kanalizačních stok od ostatních inženýrských sítí v souběhu bude minimálně 1 m a při vzájemném křížení s ostatními sítěmi technického vybavení budou dodrženy minimální vzdálenosti dané ČSN 73 60 05 (Prostorové uspořádání technického vybavení).

Vodovod městyse Choltice je napojen na skupinový vodovod „Pardubice“. Dalším zdrojem vody jsou zdroje pro skupinový vodovod Přelouč – Chvaletice: vrty Jankovice – Brloh o vydatnosti 50 l/s a z východní části lokality Luhy o vydatnosti 25 l/s. Na zdroje jsou stanovena ochranná pásma I. stupně a II.b stupně.

Dle PRVK Pk kapacita vodárenských zdrojů pokrývá svým přebytkem krytí potřeby vody dostatečně s možností odběru vody ze zdroje Luhy. Městys Choltice je zásobován pitnou vodou z vodojemu Lipoltice (500 m<sup>3</sup>, 303,3/299,8 m n. m.) vodovodním zásobním řadem DN 200 mm. Do úpravny vody Mokošín (70 l/s) s akumulací 2 000 m<sup>3</sup> je voda čerpána ze zdrojů Jankovice - Brloh a vodních zdrojů Luhy.

Vodovod patří Městysu Choltice, provoz zajišťuje VAK, a.s. Pardubice. Kvalita vody odpovídá ČSN 75 7111.

#### **Bilance lokality Z7**

počet obyvatel 3 RD x 4 = max. 12 obyv.

průměrná denní potřeba  $Q_p = 12 \times 120 \text{ l/ob.den} = 1,44 \text{ m}^3/\text{d}$

maximální denní potřeba  $Q_{dmax} = 1,44 \times 1,5 = 2,16 \text{ m}^3/\text{d} = 0,03 \text{ l/s}$

Lokalita Z5a bude napojena na současnou vodovodní síť formou přípojek dle příslušné ČSN. Místo napojení není nutné zřizovat, a to z důvodu současného vedení vodovodního řadu, jenž je trasován za silničním tělesem jihozápadním směrem, tedy v přilehlém veřejném prostoru. S ohledem na morfologii terénu se nenavrhuje tlaková stanice, protože tlak ve vodovodní síti by měl být dostatečný i pro tuto novou zástavbu.

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou bude zajištěno dovozem cisternami ze zdrojů nepostížených havárií a doplněno balenou vodou. S dovozem cisternami se

uvažuje obvykle ze vzdálenosti do 15 km. Na pozemcích, na kterých bude vybudována vlastní studna, bude voda z ní použita pouze jako užitková.

### Ochranná pásma

Dle § 23, odst. 3 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, je u potrubí do 500 mm průměru včetně ochranné pásma vymezeno vodorovnou vzdáleností 1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí. Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad.

### Požární zabezpečení

Zabezpečení požární vodou je pomocí požárních hydrantů osazených na vodovodní síti a z místních vodních toků. Zajištění bude dle ČSN 730873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou a ČSN 752411 Zdroje požární vody. Přístupová komunikace – silnice III/32218, resp. ulice Jedousovská, splňuje požadavky na vjezd požárních vozidel v souladu s ČSN 730802, ČSN 730804 a § 2 odst. d) vyhlášky š. 23/2008 Sb.

### Zneškodňování odpadních vod

Choltice mají vybudovanou jednotnou kanalizaci, která je zakončena ČOV s vyústěním vyčištěných odpadních vod do Strouhy (Zlatotoku).

### Bilance lokality Z5a

Množství odpadních vod	1,44 m <sup>3</sup> /d = 0,02 l/s
Max. odtok	1,44 x 4,4 = 6,336 m <sup>3</sup> /den = 0,07 l/s

### Znečištění odpadních vod

V ukazateli BSK <sub>5</sub>	
Na 1 EO	60 g/den
Pro 56 EO	12 x 60 = 0,72 kg/den
V ukazateli NL	
Na 1 EO	55 g/den
Pro 56 EO	12 x 55 = 0,66 kg/den

Lokalita Z5a bude napojena na současnou jednotnou kanalizační síť. Místo napojení není navrženo, jelikož v přilehlém veřejném prostoru je vedena současná kanalizační síť, tedy napojení stavebních pozemků bude provedeno formou přípojek, jež budou blíže specifikovány v dalším stupni projektové dokumentace po konzultaci se správcem sítě, který stanoví podmínky napojení.

Bude provedeno posouzení možného zasakování srážkových vod v území. V případě prokázání vhodných podmínek pro zasakování budou veškeré srážkové vody zasakovány na příslušných stavebních pozemcích, srážkové vody z veřejných prostranství budou zasakovány v nezpevněných plochách veřejných prostranství ulice Jedousovské. Pouze nezbytné množství bude odváděno kanalizací.

### Ochranná pásma

Dle § 23, odst. 3 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, je vymezeno u potrubí do 500 mm průměru včetně ochranné pásma vodorovnou vzdáleností 1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí.

## ELEKTROENERGETIKA

Z hlediska zajištění dodávky el. energie lze u navrhované výstavby 3 staveb pro bydlení (RD) předpokládat běžný bytový odběr vzhledem k tomu, že v městysi Choltice je realizováno dvoucestné zásobování energiemi (elektřina a zemní plyn). Elektrické vytápění u navrhované výstavby se nepředpokládá. Očekávaný soudobý el. příkon jedné stavby pro bydlení s vybavením zaměřeným na el. spotřebiče je předpokládán ve výši 2,3 kW. To znamená, že navrhovaná výstavba si vyžádá zajištění el. příkonu ve výši do cca 6,9 kW nesoudobě.

Zajištění el. příkonu pro navrhovanou výstavbu bude řešeno ze současné sítě NN, bude zřízen napojovací bod, ze kterého bude proveden zemní rozvod el. sítě NN. Místo napojení je navrženo na sloupu západně od jihovýchodního rohu řešené plochy. Z estetického hlediska se doporučuje soustředit kabelové přípojkové skříně s elektroměrovými rozvaděči, případně plynoměrovými skříněmi (HUP), do jednoho zděného pilíře.

### Ochranná pásma

Dle § 46 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) nejsou pro vedení NN stanovena ochranná pásma.

Pouze dle ČSN 34 10 15 je doporučena nejmenší vzdálenost silových kabelů od stavebních objektů.

## TELEKOMUNIKACE, DATOVÉ SÍŤ

Řešené území bude telekomunikačně pokryto provedením prodloužení současného zemního rozvodu telekomunikační sítě městyse. Telekomunikační vedení je navrženo podél jihozápadní hranice řešeného území podél komunikace.

### Ochranná pásma

Zákon č. 127/2005 Sb. určuje ochranné pásmo pro dálková kabelová vedení na 1,5 m na obě strany od krajních vedení. Před zahájením všech zemních prací je nutné si vyžádat stanovisko od O<sub>2</sub> Czech Republic, a.s.

## PLYNÁRENSTVÍ

Území řešené plochy Z5a bude zásobováno systémem STL plynovodu napojeným na kostru STL městyse Choltice. Stabilizovaný plynovod je veden jihozápadně plochy Z5a ve veřejném prostoru. Napojení na současný plynovod bude pro jednotlivé stavební pozemky řešeno individuálně formou přípojky, jež bude podrobněji řešena v dalším stupni projektové dokumentace.

### Ochranná pásma

Pro plynárenská zařízení jsou v zákoně č. 458/2000 Sb. stanovena u středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek v zastavěném území ochranná pásma 1 m na obě strany od půdorysu plynovodu, která je nutné respektovat.

## **KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ**

Platný ÚP Choltice nestanovuje pro území řešené ÚS základní úkoly pro řešení ploch veřejných prostranství a uliční a veřejnou zeleň. Předkládaný návrh vychází rovněž ze znalosti stavu zeleně v sousedních stabilizovaných plochách v rámci ZÚ.

Plochy sídelní zeleně se v lokalitě Z5a samostatně nevymezují.

Jedinými plochami veřejných prostranství (mimo ploch dopravní infrastruktury) jsou plochy zeleně nízké podél pojízdných chodníků ve vymezených prostorech podél nich v uličním prostoru Jedousovské ulice.


Při návrhu a realizaci zeleně je třeba respektovat i rozhledové parametry pro bezpečný výjezd z jednotlivých pozemků na silniční tělesa.

Je předpoklad, že plochy zeleně (nízké, střední a vysoké) vzniknou především na soukromých pozemcích jednotlivých vlastníků, a to buď jako součást projektu stavby nebo budou realizovány individuálně jako zahrady a předzahrádky, a to na min. 60 % plochy jednotlivých stavebních pozemků.

### Seznam zkratk a symbolů

a.s.	akciová společnost
ČKA	Česká komora architektů
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	Česká technická norma
DN	diameter nominal
IZS	integrováný záchranný systém
kW	kilowatt
NN	nízké napětí
NP	nadzemní podlaží
OP	ochranné pásmo
PČR	Policie České republiky
PRVK Pk	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Pardubického kraje
RD	rodinný dům
Sb.	sbírka zákonů
STL	středotlaký
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
ZÚ	zastavěné území

## **b) GRAFICKÁ ČÁST**

HLAVNÍ PROJEKTANT – ODPOVĚDNÝ ZÁSTUPCE ZHOTOVITELE		PROJEKTANT	ZHOTOVITEL
Ing. arch. Alena Koutová, ČKA č. 00750		kolektiv zhotovitele	IČ 01807935  <b>SURPMO</b> AKCIOVÁ SPOLEČNOST
OBJEDNATEL/ POŘIZOVATEL	KRAJ	MĚSTYS	Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1
Městys Choltice/ Městský úřad Přelouč	Pardubický	Choltice	Projektové středisko Hradec Králové Třída ČSA 219, 500 03 Hradec Králové
<b>Územní studie Choltice Plocha Z5a</b>			ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO 03854012
			ÚČELOVÝ STUPEŇ ÚPD
			FORMÁT A4
			PROFESE URB
			DATUM 12/2020
<b>Komplexní elaborát</b>			MĚŘÍTKO
			ČÍSLO