

## OBSAH

- A. Textová část
- B. Výkresová část:
  - 1. Situace širších vztahů - výřez z územního plánu 1:5000
  - 2. Situace - hlavní výkres 1:1000

## A. TEXTOVÁ ČÁST

### Identifikační údaje

#### Údaje o objednateli:

Obec Svojšice, čp.1, 533 62 Svojšice u Přelouče, IČ 00274381  
kontakt: 466 972 115, 724 880 011, obecstvojsice@seznam.cz

#### Údaje o zpracovateli dokumentace:

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

#### Označení stavby a pozemku

**Název :** Územní studie  
**Místo stavby :** Svojšice - lokalita Z2  
**Katastrální území :** Svojšice u Choltic  
**Dokumentace stavby:** Územní studie  
**Datum:** 12/2017

### Základní údaje

Cílem bylo prověřit možnosti a podmínky rozvoje v řešené lokalitě Z2 v obci Svojšice. Návrhem je zohledněna zejména 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 byla katastrální mapa, územní plán a záměr obce.

## 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VAZBY

Území řešené územní studií je vymezeno dle ÚP Svojšice jako lokalita Z2. Vymezení řešeného území je uvedeno v grafické části studie. Ze západu je vymezeno stávající komunikací III/34213, z jihovýchodu ornou půdou, ze severu a východu stávající zástavbou. Jedná se o pozemky v kú. Svojšice u Choltic.

## 3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

### Regulativy dle ÚP Svojšice:

Lokalita **Z2** leží dle ÚP Svojšice v ploše s rozdílným způsobem využití **BV - bydlení v rodinných domech venkovské:**

#### 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 (vč. ČOV) 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 odstavování 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 1000 m<sup>2</sup> v rámci zastavitelných ploch

Podmínky využití zastavitelné plochy Z2:

Rozvojová plocha BV navržena v návaznosti na stávající zástavbu v jihovýchodní části obce;

- podmínkou výstavby v této lokalitě je zpracování **územní studie**, která bude výchozím dokumentem při rozhodování v daném území
- v rámci územní studie budou v lokalitě Z2 navrženy významnější plochy veřejných prostranství v min. rozsahu 1800 m<sup>2</sup> (bez pozemních komunikací);
- způsob umístění veřejného prostranství bude odpovídat významu plochy v rámci obytného celku jako nosného veřejného prostoru;
- dopravní napojení ze stávajících místních komunikací;
- nutno respektovat LBK 2;
- výškové a objemové řešení umísťovaných staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby a okrajové poloze;

**Požadavky z širších územních vztahů:**

Pro územní studii nevyplývají žádné požadavky z širších územních vztahů.

#### **4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ REGULAČNÍCH PRVKŮ**

**Charakteristika řešeného území, základní podmínky ochrany jeho hodnot**

Návrh zástavby vychází ze stávající parcelace dle katastru nemovitostí, z podmínek napojení na komunikaci a inženýrské sítě a záměru stavebníka v řešeném území. Řešené území má rozlohu 3,2ha. Územní studie je zpracována na podkladě katastrální mapy z územního plánu. V dalším stupni bude provedeno výškopisné a polohopisné zaměření včetně inž.sítí.

Velikost pozemku pro výstavbu jednoho RD je min. 1000m<sup>2</sup>. V návrhu je situováno 25 pozemků pro výstavbu rodinných domů. Pozemky pro rodinné domy jsou napojeny sjezdem na navrženou komunikaci. Sjezdy budou upřesněny dle navržených rodinných domů a dle vlastnických vztahů k pozemkům. Uprostřed území je navrženo veřejné prostranství o velikosti cca 1800m<sup>2</sup>.

Dopravní obsluha území je zajištěna navázáním na současný dopravní systém obce. Napojení lokality je navrženo dvěma křižovatkami na silnici III/34213 ve tvaru „T“. V rámci napojení na tuto silnici bude upraven sjezd pro stávající rodinný dům na severozápadě řešeného území, jeho napojení bude upraveno přes navrženou komunikaci. Pěší propojení je na západě na stávající komunikaci u chatové zástavby. Dopravní značení na silnici III/34213 „začátek a konec obce“ bude posunuto jižním směrem před navrženou křižovatkou. U navržených objektů a rodinných domů je nutné v případě dopravy v klidu počítat s novými parkovacími stánkami. Umístění sjezdů na jednotlivé parcely bude upřesněn v dalším stupni dokumentace.

Komunikace je navržena jako místní komunikace IV. třídy, funkční skupiny D1 (obytná zóna), se smíšeným provozem chodců a vozidel, šířky 4 + 2m. Jde o komunikaci místního významu, zajišťující dostupnost pozemků pro výstavbu 25 rodinných domů. Svými šířkovými a směrovými parametry zajistí provoz osobních vozidel a nákladních vozidel skupiny N2 (svoz domovního odpadu, hasičská vozidla, vozidla údržby). Šířka veřejného prostranství je navržena 10m. Výškové řešení bude přizpůsobeno konfiguraci území, jeho sklonovým poměrům a výškám okolních objektů. Při napojení na síť a na komunikaci bude nutné provést provizorní dopravní opatření, která budou záviset na způsobu provádění akce. U navržených rodinných domů je nutné v případě dopravy v klidu počítat s novými parkovacími stánkami.

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. U stávající komunikace uprostřed zástavby ve veřejném prostranství je možné situování místa pro tříděný sběrný odpad.

#### **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 1000 m<sup>2</sup> v rámci zastavitelných ploch
- zástavba - dle stavební čáry, kde je navržena
- max. podlažnost rodinných domů 1NP + využitá podkrovní

#### **Návrh etapizace**

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

#### **Řešení zeleně, ochrana životního prostředí, kulturní a přírodní památky, návrh plochy veřejné zeleně, veřejného prostranství**

V území se nenachází žádné objekty, zapsané v seznamu nemovitých památek. Zemní práce a terénní úpravy mohou narušit archeologické situace, proto je nutné provést záchranný výzkum formou archeologického dozoru. Na řešeném území není zastoupena žádná z kategorií zvláště chráněných území přírody ani žádné památné stromy, prvky systému ekologické stability nejsou narušeny. Na jihozápadní hranici řešené lokality je navržený lokální biokoridor, který je respektován.

V území se předpokládá pouze nízkopodlažní zástavba rodinného bydlení, formovaná jako ucelený soubor obytné skupiny. V území jsou navržena veřejná prostranství ve střední části území - cca 1800m<sup>2</sup>.

Pozemky v řešeném území jsou převážně v kategorii orná půda. Pozemky orné půdy pro navrženou komunikaci, rodinné domy a zpevněné plochy budou odňaty ze zemědělského půdního fondu. Před zahájením stavby rodinných domů bude provedena skrývka ornice.

#### **Technická infrastruktura**

##### Vodovod

Zásobení vodou bude provedeno novým vodovodním řadem PVC110 napojeným na stávající vodovodní řad, vedený na východě území ve stávající komunikaci. Navržený vodovod bude v případě potřeby zokruhováný západním směrem na vodovod u obecního úřadu. 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

Do doby, než bude vybudována nová kanalizační síť, se předpokládá individuální čištění, zachycování splaškových odpadních vod v jímkách na vyvážení a individuální čištění splašků v septicích nebo domovních ČOV s kanalizací vyústěnou do stávajícího rybníka v souladu s platnou legislativou.

Veřejné části kanalizačních přípojek budou navrženy z PVC 150mm a zakončeny plastovou kontrolní šachtou.

### STL plynovod

Zásobení plynem bude provedeno novým STL plynovodním řadem PE63 napojeným na stávající STL plynovodní řad, vedený podél stávající komunikace na jihozápadě 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 chodnících, zelených pásích, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chráničce.