

# ÚZEMNÍ STUDIE

## PŘELOUČ – SÍDLIŠTĚ HODINÁŘKA 2

### TEXTOVÁ ČÁST

#### A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Objednatel	Město Přelouč Československé armády 1665, Přelouč IČ – 00274101
Zpracovatel	ing.arch. Pavel Mudruška Palackého 207, 533 04 Sezemice IČ – 45511888 Autorizace - ČKA 01 241
Předmět řešení	Zpracování územní studie jako územně plánovacího podkladu pro lokalitu Z42 a Z43 dle územního plánu města

#### B. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešená plocha se nachází na katastrálním území města Přelouč na jižním okraji městské zástavby.

Území je vymezeno plochou vyznačenou v územním plánu obce jako zastavitelné území Z42 a Z43. Plocha přiléhá na východě k ulici Kladenské, která pokračuje jižně jako silnice III/32214 směrem na obec Brloh.

Jižní strana je ohraničena údolnicí s pruhem ochranné zeleně v šířce 28 m v oblouku podél rozvojových ploch zástavby. Plocha zeleně odděluje plochu navrženou pro bydlení od plochy drobné výroby umístěné jižně podél silnice III/32214.

Na západní straně je plocha omezena západní stranou stávající zástavby podél ulice Kladenské. Navazující plocha směrem západním je navržena v územním plánu k zástavbě charakteru rodinného bydlení jako rozvojová plocha Z36 a Z37. Pro toto území není dosud zpracován podrobnější územně plánovací podklad a nejsou tedy známy potřebné vazby na toto území.

Severní strana lokality je částečně zastavěna čtyřmi bytovými domy v původním konceptu návrhu území. Severně navazuje na rozsáhlou plochu řadových garáží, podél kterých je vedena příjezdová komunikace ke stávající zástavbě.

## **C. PODKLADY**

Pro zpracování územní studie byly využity následující podklady

- Územní plán města Přelouče
- Mapový podklad z aktuálního zaměření území
- Digitální mapa města se zákresem sítí technických vedení
- Hydrogeologický průzkum zajištění objednatelem
- Vlastní sčítání dopravního zatížení komunikací
- Studie výtlačného řadu kanalizace Brloh

## **D. ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

Územní studie není řešena na základě požadavku územního plánu ale na základě požadavku města Přelouče, jako vlastníka řešeného pozemku.

Pro území byl zpracován urbanistický návrh zástavby, z kterého je část na severní straně realizována jako sídliště Hodinářka. Z důvodu orientace je v textu uváděna jako Hodinářka 1 a nový návrh jako Hodinářka 2. Realizace podle původní studie byla ukončena již realizovanou zástavbou a zástupci města rozhodli o zpracování nového konceptu.

Zadáním územní studie byla nová koncepce rozvoje území, vybraná zástupci města ze tří zpracovaných návrhů. Požadavkem bylo řešení bydlení v maximálním únosném počtu bytových jednotek v bytových domech doplněné o bydlení v rodinných domech dle možností území. Navržená koncepce byla schválena zastupitelstvem města a návrh územní studie je zpracován v souladu s tímto zadáním.

## **E. NÁVRH ŘEŠENÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ**

Řešená lokalita tvoří předěl mezi stávající plochou hromadné bytové výstavby a navrženou plochou bydlení v rodinných domech. Je z hlediska krajinnotvorného významným prvkem v panoramatu města. Tzv. Hodinářka 1 je díky umístění na návrší a výškou 6-ti podlažních budov dominantou v celém vnímání města a zastiňuje i historické centrum. Nový koncept respektuje tento urbanistický počín a navazuje se záměrem postupného snižování zástavby směrem k jihu do volné krajiny. V severní části je zástavba čtyřpodlažní, jižní okraj se snižuje na tři nadzemní podlaží a ukončen je řadovou zástavbou dvoupodlažních rodinných domů, které přechází do kompaktní zeleně navrženého ochranného pásma.

Vazby dopravní napojení jsou poněkud problematické. Sídlíště se dostává mimo již fungující hierarchii komunikačních funkcí a je navázáno na silnici III. třídy de facto v extravilánu. Je tedy do značné míry samostatným celkem s volným napojením na stávající zástavbu. Projevuje se to zejména v nevýrazném napojení pěších tras, které byly již

v původním konceptu navrženy v osové poloze k zástavby, ale nejsou adekvátně provázány se stávajícími trasami.

Napojení místní komunikace na severním okraji stávající zástavby není sice optimální, ale komunikace vzhledem ke své poloze je předurčena k prodloužení podél řadových garáží do území rodinného bydlení na západní straně. V případě problémů s hlukovým zatížením bydlení ve věžových domech na jihu je možné provést protihlukové clony, ale vzhledem k charakteru navazujícího rodinného bydlení s rozložením přístupových cest není intenzivní dopravní zatížení pravděpodobné. Využití této komunikace není součástí územní studie, ale je nutné ji zahrnout do návrhu rozvojové studie navazující plochy rodinné výstavby.

Dopravní napojení na nadřazenou komunikační síť je řešeno jedním napojovacím bodem na jižním okraji lokality tak, aby tato komunikace neprocházela mezi bytovými domy a sloužila jako páteřní připojení i sousedící lokality rodinného bydlení na západní straně. Tato plocha by tedy měla ze strany východní dva hlavní napojovací body kapacitní místní komunikace.

## **F. NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Územní studie je zpracována v souladu s parametry využití stanovenými platným územním plánem Přelouče.

Plochy určené pro výstavbu jsou zahrnuty v územním plánu do plochy BH – bydlení v bytových domech (rozvojová plocha Z 43 na severní straně) a plochy BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. (rozvojová plocha Z 42 na jižní straně)

Jižně je do řešeného území zahrnuta plocha ZO – zeleň ochranná a izolační

V obou funkčních plochách bydlení jsou přípustné stavby bytových domů v měřítku okolní zástavby a všechny doplňující funkce, jako komunikace, hřiště a technická infrastruktura.

Navržené funkční využití v územní studii je plně v souladu s územním plánem. Plocha je zcela využita pro bydlení a nezbytnou technickou infrastrukturu. Měřítko zástavby je v souladu s měřítkem okolní zástavby a klesá směrem do krajiny.

## **G. NÁVRH PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

### **F 1 KONCEPCE ŘEŠENÍ**

Návrh navazuje na stávající zástavbu sídliště Hodinářka 1. Tato zástavba tvoří ucelenou kompozici, kterou považujeme za uzavřenou a dominantní. Respektovány jsou napojovací body, jak základní pěší osy mezi budovami, tak komunikační napojení místní komunikace na

severozápadním okraji. Částečně dochází i k propojení technické infrastruktury, zejména zokruhování vodovodního řadu a napojení na elektrorozvody pro první etapu.

Základní princip navržené koncepce spočívá ve vytvoření pěší osy ve směru sever–jih, kolem které jsou soustředěny obytné budovy bytových domů, obslužené z komunikace, která celé území lemuje.

Kompozice budov je volná a podřízena základnímu požadavku zajistit co největší sepětí bydlení se zelení okolní plochy s efektem bydlení v parku. Protilehlé stěny budov jsou dostatečně vzdálené, aby nedocházelo ke kontaktu obyvatel v protějších stěnách, severní stěny domů jsou navrženy bez oken obytných místností a navrženo je jejich odclonění kombinací stromů a podrostu tak, aby při pohledu z oken na jih byla dominantní zelená bariera.

Budovy jsou menších půdorysných rozměrů, aby zůstaly zachovány průhledy mezi nimi.

Navrženy jsou dva typy domů. Jejich charakter je příbuzný, Rozdílná je barevnost, kde domy se sytějšími a zemitějšími materiály jsou orientovány po okraji území a budovy lemující střední pěší osu jsou ve světlejších barvách, vzdušnější. Sídliště tak z vnější strany působí kompaktně, z vnitřních ploch pro pěší pak více rozvolněně.

Veškeré bytové domy mají využity suterénní prostory pro umístění parkování tak, aby na terénu byla parkovací místa minimalizována.

Místní komunikace po obvodu zástavby slouží pro přístup k jednotlivých budovám s vjezdy do podzemních garáží a pro přístup záchranný složek, odvozu komunálního odpadu a přístup pro stěhování. Parkoviště jsou soustředěny na opačnou stranu komunikace vně obytné zástavby.

Na jižní páteřní komunikaci jsou minimalizovány parkovací stání a vjezdy k budovám tak, aby mohla sloužit pro předpokládaný silnější provoz.

Jižně od této komunikace jsou navrženy řadové rodinné domy, které zástavbu ukončují směrem do krajiny a v prodloužení hlavní pěší osy je umístěno sportovní venkovní hřiště a rozptýlná plocha s ohništěm pro vyžití obyvatel.

## **F 2 KAPACITY**

Navrženo je celkem 10 bytových domů a 9 řadových rodinných domů

Bytové domy jsou řešeny ve dvou typech a dvou podlažnostech.

<b>Bytový dům A</b>	<b>4 nadzemní podlaží</b>	<b>4 ks</b>
<b>Bytový dům A</b>	<b>3 nadzemní podlaží</b>	<b>2 ks</b>
<b>Bytový dům B</b>	<b>4 nadzemní podlaží</b>	<b>3 ks</b>
<b>Bytový dům B</b>	<b>3 nadzemní podlaží</b>	<b>1 ks</b>

## Navržená skladba bytů

**A1-4NP**    1NP    2NP    3NP    4NP    počet celkem  
domů

G	1	1	1	1	<b>4</b>	4	16
2+KK		2	2	2	<b>6</b>	4	24
3+KK	2	2	2	2	<b>8</b>	4	32
					<b>18</b>		72

### A2-3NP

G	1	1	1		<b>3</b>	2	6
2+KK		2	2		<b>4</b>	2	8
3+KK	2	2	2		<b>6</b>	2	12
					<b>13</b>		26

### B1-4NP

G		0	0	0	<b>0</b>	3	0
2+KK	3	4	4	4	<b>15</b>	3	45
3+KK	1	1	1	1	<b>4</b>	3	12
4+KK		1	1	1	<b>3</b>	3	9
					<b>22</b>		66

### B2-3NP

G		0	0		<b>0</b>	1	0
2+KK	3	4	4		<b>11</b>	1	11
3+KK	1	1	1		<b>3</b>	1	3
4+KK		1	1		<b>2</b>	1	2
					<b>16</b>		16

<b>CELKEM</b>		G		22
		2+KK		88
		3+KK		59
		4+KK		11
		BYTŮ		180

## F3 ETAPIZACE

Postup výstavby je navržen v etapách, které tvoří logické celky. Základním principem etapizace je minimalizovat ovlivnění stávajících bytových domů výstavbou a minimalizovat kolize ve výstavbě.

Předpokládá se samostatný sjezd pro stavbu ze státní silnice III/32214, který bude sloužit po celou dobu výstavby.

Etapy budou navazovat od severozápadní strany na stávající zástavbu s vybudováním nové přístupové komunikace, která zajistí dopravu z nových objektů mimo původní zástavbu a potřebný přístup k prvkům infrastruktury.

Etapy jsou navrženy 4. Související investice jsou vyznačeny na samostatných výkresech pro jednotlivé etapy

### I. etapa

Zahrnuje tyto objekty

typ A 4NP - 2ks, typ B 4NP 1 ks celkový počet bytů 58 bj

Součástí etapy je vybudování zokruhovaného vodovodu, příslušné části gravitační splaškové kanalizace včetně čerpací stanice pro celou lokalitu a výtlačného potrubí, dešťové kanalizace včetně suchého poldru a požární nádrž.

### II. etapa

Zahrnuje tyto objekty

typ B 4NP - 1ks, typ A 3NP -1ks, typ B- 3NP 1ks 51 bj

Využívá již vybudovanou přístupovou komunikaci a řešení kanalizace a vodovodu. Nutné je vybudovat trafostanici a přívodní rozvod NN distribuce. Součástí je přeložka VN kabelového vedení.

### III. etapa

typ A 3NP - 1 ks, typ B - 4NP 1 ks 35 bj

Součástí je příslušná část komunikace, dešťové a splaškové gravitační kanalizace, vodovodu a NN distribučních rozvodů

### IV. etapa

typ A 4NP - 2 ks 36 bj.

Je závěrečnou s dokončením příslušných částí technické infrastruktury a zrušením technického sjezdu.

Rodinné domy lze realizovat jako součást libovolné etapy. Z ekonomických důvodů je lze realizovat při první etapě výstavby. Z hlediska věcného je vhodné ponechat realizaci na druhou etapu tak, aby nebyly kolize při výstavbě druhé etapy bytových domů.

Sportovní hřiště a doprovodné plochy zeleně by měly být realizovány v rámci třetí případně čtvrté etapy.

## **F 4 BYTOVÉ DOMY**

Bytové domy jsou navrženy ve dvou typech. Budova A a B. Budovy jsou orientovány obytnými plochami směrem na osluněné strany, Na stranu severní je navržena plocha s okny pouze z technických prostor tak, aby ji bylo možné přistínit výsadbou stromů.

Oba typy mají jednu vertikální komunikaci doplněnou výtahem, řešenou jako chráněná úniková cestu, spojující všechna podlaží bezbariérově.

Budovy jsou umístěny do svažitého terénu, tak aby byl do suterénu vjezd polorampou a přístup do 1. NP byl z terénu bez bariér, zejména pro manipulaci s koly a kočárky. K tomu účelu budou provedeny terénní úpravy ke zvýšeným vstupům.

Dispoziční řešení je navrženo s variabilitou využití pro různé kategorie bytů. Řešení budovy B umožňuje v určitém rozsahu upravovat skladbu bytů dle aktuální poptávky.

Konstrukční řešení se předpokládá stěnové se suterénem ze železobetonových konstrukcí jako bílá vana. Ostatní podlaží v kombinaci zdiva a železobetonových prvků. Vzhledem k složitějším geologickým podmínkám je nezbytný další hydrogeologický průzkum pro jednotlivé objekty a rozhodnutí mezi založením plošným a hlubinným.

Střechy bytových domů jsou navrženy s extenzivní zelenou plochou pro snížení a zpomalení odvodu dešťových vod do retenční nádrže.

Vnější průčelí budov je navrženo v kombinaci keramického obkladu a omítky. Plochy s obkladem lze za souhlasu zastupitelstva nahradit strukturovanou fasádou.

## **F 5 PODSTATNÉ PRVKY NÁVRHU ÚZEMNÍ STUDIE**

Při změně podstatných prvků návrhu územní studie je nutná změna územní studie a její odsouhlasení zastupitelstvem města.

Územní studie je zpracována jako podklad pro realizaci na pozemcích ve vlastnictví města Přelouče.

Pro stavebníka je závazná jako celek.

Části vymezené jako orientační je možné změnit za souhlasu města bez změny územní studie.

Závazná je celková koncepce návrhu, zejména charakter zástavby, komunikační řešení, princip rozmístění bytových domů a jejich dopravní přístupnosti, výškové řešení a umístění pěší osy mezi bytovými domy.

Závazná je koncepce infrastruktury tak, aby byla zajištěna návaznost sítí a zajištění její dostupnosti pro celé území v dostatečné kapacitě.

Součástí realizace jednotlivých etap bude realizace příslušných částí veřejného prostranství s výsadbou veřejné zeleně a zpevněných ploch. Součástí dokumentace k povolení stavby bude návrh sadových úprav zpracovaný zahradním architektem a odsouhlasený na Odboru životního prostředí Města Přelouče. Nejpozději v rámci poslední etapy bude součástí i sportovní hřiště a relaxační prostor s venkovním ohništěm.

Regulativy výškové a prostorové nahrazují konkrétní návrhy budov, jejichž parametry jsou závazné. Možná odchylka od polohy budovy je stranově i výškově maximálně 2m od navrženého řešení.

Zachována musí být základní koncepce budov, tj umístění podzemního parkování a vstup do úrovně prvního nadzemního podlaží bezbariérově. Zachována musí být severní strana budov bez oken obytných místností. Nepřipouští se realizovat nebytové prostory, nesplňující normové a hygienické požadavky na byt. Závazná je realizace výtahu pro budovy o 4 nadzemních podlažích.

Vlastní návrh budov a jejich vzhledu je možné měnit za podmínky odsouhlasení zastupitelstvem města.

Počty a kategorie bytů lze měnit tak, že počty bytů v jednotlivých objektech jsou považovány za maximální a celkový počet bytů musí být maximálně 180 bytových jednotek. Konkrétní návrh objektu musí být schválen zastupitelstvem města.

## **F6 ORIENTAČNÍ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE**

Orientační je detailní řešení tvarového a šířkového uspořádání komunikací, zpevněných ploch, umístění vjezdů a uložení tras sítí. Při odchylkách od navržené koncepce je však nutno prokázat, že bude zajištěna návaznost jednotlivých prvků infrastruktury a dodržena základní koncepce řešení.

Orientační je vymezení etapizace. Při změně etapizace je nutné zajistit bezkolizní možnost výstavby dalších etap s cílem minimalizovat vlivy na stávající a již budované obytné budovy.

Orientační je dispoziční řešení budov.



## **H. PODMÍNKY OCHRANY HODNOT V ÚZEMÍ A RESPEKTOVÁNÍ PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ**

### **Limity využití území**

Z návrhu územního plánu vyplývá požadavek prokázat při výstavbě dodržení hygienických limitů z hlediska hluku z dopravy z připravované stavby jižního obchvatu města Přelouče.

Tento požadavek byl naplněn zpracovanou hlukovou studií, která je součástí návrhu územní studie.

Respektována musí být ochranná pásma stávajících tras technické infrastruktury:

Ochranné pásmo kabelového vedení VN 6 kV., které bude v části trasy přeloženo

Ochranné pásmo silnice III. třídy

Ochranné pásmo vodovodního řadu DN 315mm.

Plánovaná trasa kanalizačního výtlaku z obce Brloh.

V řešeném území se nevyskytují evidované nemovité kulturní památky. V případě realizace staveb bude stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy a to kategorie UAN 2 a 3. 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.

### **Hluková studie**

Součástí návrhu územní studie je hluková studie posuzující jak navrženou zástavbu z hlediska ovlivnění hlukem z dopravy, tak vliv zvýšeného provozu na místních komunikacích na stávající zástavbu.

V obou případech se konstatuje, že k překročení limitních hodnot pro zatížení chráněných prostor hlukem nedochází.

## **I. POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ**

Řešené území zahrnuje umístění 10-ti bytových domů a 9-ti rodinných domů a příjezdové komunikaci k nim.

Území je přístupné místní komunikací napojenou křižovatkou na silnici III. třídy a průjezdnou napojení na stávající komunikaci v části Hodinářka 1. Neprůjezdná komunikační větev je ukončena obratištěm pro hasicí techniku. Části komunikace bez možnosti otočení vozidla nepřesahují 50m. Tento požadavek je nutné zajistit i při etapové výstavbě v každé její fázi. Minimální šířka navržených komunikací je 5,5m.

Budovy jsou výšky do 12-ti m posledního podlaží. Nástupní plochy pro hasicí techniku nejsou požadovány.

Budovy jsou přístupné vjezdy se vstupním podlažím na terénu.

Dle sdělení správce nemá vodovod dostatečné tlakové parametry pro zajištění primární vody k hašení a lze ho využít pouze jako zdroj doplňkový. Pro zajištění normových požadavků je součástí první etapy výstavby navržena podzemní požární nádrž s kapacitou 22 m<sup>3</sup> vody, zásobovaná z obecního vodovodu. Krajní bytový dům je vzdálen cca 260m od nádrže, což splní požadavek maximální vzdálenosti 400m. Požární nádrž bude sloužit i pro navazující lokalitu bydlení v rodinných domech.

## **J. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK Z PROJEDNÁNÍ**

### **Městský úřad Přelouč – vodoprávní úřad**

- Výtlačk z ČS bude koordinován se záměrem výtlačného řadu s obce Brloh a bude proveden jako jeden.

*Dokumentace byla upravena tak, aby byla zkoordinována trasa navrženého výtlačného potrubí s trasou výtlačného potrubí z obce Brloh. V dalším stupni bude nutno navrhnout konkrétní technické řešení pro propojení obou systémů*

### **Městský úřad Přelouč – oddělení dopravy**

- U nově navržených křižovatek a samostatných sjezdů budou posouzeny rozhledové poměry dle platných ČSN

*Rozhledové poměry byly prověřeny a budou zdokumentovány v dalším stupni projektové dokumentace*

- Doporučujeme přehodnotit koncepci zklidnění dopravy a nově navržené obslužné komunikace navrhnout v režimu Tempo 30 s ohledem na návaznost na realizované komunikace sídliště Hodinářka 1

*Dokumentace byla upřesněna. Jižní komunikace byla zachována v režimu místní komunikace s návrhovou rychlostí 50 km, Navazující větve s propojením na komunikace sídliště Hodinářka 1 byly navrženy v režimu Tempo 30. Doplněny byly zklidňující prahy*

### **Dopravní inspektorát**

- V místě dopravně významných sjezdů neprovádět chodníkové přejezdy, ale připojení komunikace

*Dokumentace byla upravena dle požadavku. Protože se jedná dle normy ve všech případech o dopravně významné sjezdy byl y navržený křižovatky s přerušeny chodníky. V dalším stupni dokumentace bude znovu tato problematika projednána jak s dopravními inspektorátem, tak odborem dopravy. Názorem zpracovatele je, že chodníkové přejezdy by*

*byly vhodným řešením, které odpovídá hierarchii komunikací a nízkému dopravnímu zatížení sjezdů.*

- V rámci zóny Temto 30 požadujeme provedení křižovatek přes zvýšenou plochu, doplnit vjezdovou bránu do zóny Tempo 30 a provedení účinných prvků pro regulaci rychlosti vozidel po 80-ti metrech.

*Do dokumentace byly zpracovány zklidňující prvky – prahy po 80-ti m a vjezdový práh na vstupu do zóny Tempo 30. V dalším stupni budou opatření prověřena a případně upřesněna.*

- Pro zlepšení pobytových funkcí komunikací pro chodce doporučujeme zvážit provedení jejich rozšíření z navržených minimálních šířek na 2m.

*Podružné pěší trasy byly zachovány v šířce 1,5m. Dle názoru zpracovatele je šířka postačující a z ekonomických důvodů není navrženo jejich rozšíření.*

### **Vodovody a kanalizace Pardubice**

- Navržená splašková kanalizace umožní připojení zástavby z uvažovaných lokalit Z 36 a Z37

*Zástavba v navazujících lokalitách není podložena urbanistickým návrhem a není možno posoudit potřebné kapacity. Při návrhu konkrétního řešení dimenze příslušné stoky a technického řešení čerpací stanice a výtlačku budou potřeby obou lokalit zohledněny*

- Kanalizační výtlak bude v úseku od PSOV po výust proveden dle PD Kanalizace Brloh

*Trasa výtlačku byla sjednocena v souladu se studií Kanalizace Brloh. V dalším stupni projektové dokumentace budou navržena technická opatření k budoucímu propojení obou technických děl.*

- Požární nádrž nebude napojena na vodovod přípojkou

*Jedná se detail technického řešení, které bude projednáno v dalším stupni dokumentace. Požární nádrž musí mít zajištěno doplnění hasicí vodou dle příslušných ČSN.*