

HRADEC NAD SVITAVOU

ÚZEMNÍ STUDIE RODINNÝCH DOMŮ

Lokalita 11



TEXTOVÁ ČÁST

ZHOTOVITEL : URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

602 00 Brno, Příkop 8



urbanistické středisko brno

e-mail: ciznerova@usbrno.cz

navratil@usbrno.cz

tel.: +420 545 175 896

+420 545 175 894

fax: +420 545 175 892

Název díla:	ÚZEMNÍ STUDIE RODINNÝCH DOMŮ LOKALITA 11		
Evidenční číslo zhotovitele:	216 – 006 – 727		
Objednatel:	Obec Hradec nad Svitavou		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.		www.usbrno.cz
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus:	Ing. arch. Emil Navrátil	
	dopravní řešení:	Ing. arch. Emil Navrátil	
	technická infrastruktura:	Ing. Pavel Veselý	
Datum:	srpen 2016		

OBSAH DOKUMENTACE:

GRAFICKÁ ČÁST

1	Hlavní výkres – urbanistické řešení	1 : 1000
2	Výkres širších vztahů	1 : 5000
3	Technická infrastruktura	1 : 1000

TEXTOVÁ ČÁST

1	INFORMACE O LOKALITĚ, VYMEZENÍ, VYUŽITÍ	4
1.1	ZADÁNÍ ÚKOLU	4
1.2	PODKLADY VYUŽITÉ PŘI ŘEŠENÍ	4
1.3	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚKOLU A PRACOVNÍCH JEDNÁNÍ	4
1.4	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	7
1.5	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	8
1.6	ŠIRŠÍ VZTAHY, VAZBA NA URBANISTICKOU STRUKTURU OBCE, VAZBA NA PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN, KRAJINNÝ RÁZ	9
1.7	POPIS SOUČASNÉHO STAVU	9
1.8	URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ, VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ	9
2	NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	11
2.1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	11
2.2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, OCHRANA PROTI PŘÍVALOVÝM DEŠŤŮM	13
2.2.1	ZÁSOBOVÁNÍ VODOU	13
2.2.2	ODKANALIZOVÁNÍ	14
2.2.3	ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ	15
2.2.4	ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPLEM	15
2.2.5	ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE	16
2.2.6	VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	16
2.2.7	NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	16
3	PODMÍNKY URBANISTICKÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ	16
3.1	DEFINICE POJMŮ	16
3.2	PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	17
3.2.1	PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÝCH (BV)	17
3.2.2	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	18
3.3	POŘADÍ ZMĚN VE VÝSTAVBĚ	19
4	POPIS A ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ ZEJMÉNA VE VZTAHU K PLATNÝM PRÁVNÍM PŘEDPISŮM, STAVEBNĚ TECHNICKÝM NORMÁM, PŘÍPADNĚ POŽADAVKŮM A PŘIPOMÍNKÁM UPLATNĚNÝM PŘI PROJEDNÁVÁNÍ ÚS	19
4.1	SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z JEJÍ POLOHY A FUNKCÍ, ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ	19
4.2	POŽADAVKY ÚZEMNÍ STUDIE K ÚZEMNÍMU PLÁNU	19

1 INFORMACE O LOKALITĚ, VYMEZENÍ, VYUŽITÍ

1.1 ZADÁNÍ ÚKOLU

Územní studie lokality 11 je pořizována v souladu s platným územním plánem obcí Hradec nad Svitavou jako podklad pro prověření využitelnosti území. Územní studie bude sloužit jako podklad pro územní rozhodování.

Vypracování územní studie bylo zadáno obcí Hradec nad Svitavou smlouvou o dílo č. 216-006-727 (Vypracování územní studie lokalita č. 11).

V rámci zpracování ÚS je uloženo řešení požadovaného umístění plochy veřejného prostranství.

Územní studie koncepčním způsobem řeší územně technické a urbanistické podmínky pro využití území ve vazbě na územně plánovací dokumentaci (územní plán a související předpisy). Tím je dán její rozsah. Měřítko výkresů je dáno SOD a upřesněno zadáním.

Studie se zabývá územím z hlediska celku, nikoliv detailním využitím jednotlivých pozemků ani přesnou velikostí, tvarem a architektonickým řešením jednotlivých staveb v území. Na územní studii budou navazovat podrobnější dokumentace, které ve vazbě na studii budou detailně řešit jednotlivé stavby v území.

1.2 PODKLADY VYUŽITÉ PŘI ŘEŠENÍ

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

- Územní plán Hradec nad Svitavou, vydaný Zastupitelstvem obce s účinností ode dne 11. 4. 2013 (zhotovitel Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.)

MAPOVÉ PODKLADY

- polohopis – mapový podklad
- UAP ORP Svitavy, 3. aktualizace 2014

OSTATNÍ PODKLADY

- poznatky zjištěné vlastním průzkumem terénu
- fotodokumentace

1.3 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚKOLU A PRACOVNÍCH JEDNÁNÍ

Průzkumy a pracovní jednání ze dne 2. 5. 2016.

Na pracovním jednání, konaném na OÚ Hradec nad Svitavou a následném průzkumu řešeného území s terénní pochůzkou a pořízením fotodokumentace s panem starostou byly dohodnuty základní podmínky řešení.

Ty byly vzhledem k místním podmínkám zpracovány ve dvou pracovních variantách řešení a zaslány byly elektronickou poštou dne 10. 5. 2016 k posouzení.

Dne 15. 5. 2016 bylo pořizovatelkou sděleno rozhodnutí obce a volba varianty s připomínkami k úpravě koncepce řešení.

Řešení vybrané varianty bylo upraveno a zasláno dne 19. 5. 2016 obci a pořizovateli k posouzení.

Dne 24. 5. 2016 byl zpracovatel vyrozuměn elektronickou poštou, že „koncept je tak, jak jsme si představovali v připomínkách. V této chvíli nemáme žádné připomínky a studii lze dokončit.“

POŽADAVKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ SÍTÍ

Městský úřad Svitavy, odbor životního prostředí

Městský úřad Svitavy

odbor životního prostředí, T. G. Masaryka 5/35, Svitavy

tel.: 461 550 211, fax.: 461 532 141. mail: posta@svitavy.cz, www.svitavy.cz

Svitavy, dne 1. července 2016

Č.j.: 29078-16/OZP-brt

Spis: 380-2016

Vyřizuje: Ing. Tereza Brusenbauchová, Ing. Marek Antoš

Telefon: 461 550 254, 461 550 243

E-mail: tereza.brusenbauchova@svitavy.cz, marek.antos@svitavy.cz

Žadatel:

Městský úřad Svitavy, odbor výstavby, T.G. Masaryka 5/35, 568 02 Svitavy

Odbor životního prostředí Městského úřadu Svitavy v souladu s ustanovením § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), vydává toto

v y j á d ř e n í

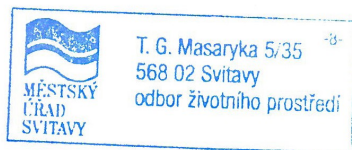
na základě žádosti doručené dne 01.06.2016, kterou podal Městský úřad Svitavy, odbor výstavby, T.G. Masaryka 5/35, 568 02 Svitavy, k záměru: „**Projednání o návrhu Územní studie Hradec nad Svitavou – lok. 11**“, parc.č. 988/2, 988/3, 988/5, 988/6, 992/1, 3578/1, 3578/6, 7811, 7812, 7813, 7814, 7814, 7817, 7822, 7925, 7927, 7931, 7934 dle předložené dokumentace konstatuje:

1. **z hlediska uplatňování zájmů chráněných zákonem č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění bez připomínek**
2. **z hlediska uplatňování zájmů chráněných zákonem č.289/1995 Sb., o lesích, v platném znění bez připomínek**
3. **z hlediska uplatňování zájmů chráněných zákonem č.185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění bez připomínek**
4. **hlediska uplatňování zájmů chráněných zákonem č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon)**
bez připomínek
5. **z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) dle zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen zákon):**
Z hlediska ochrany ZPF je třeba při návrhu etapizace výstavby co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, tj. novou zástavbou navazovat na již zastavěné plochy. V kapitole č. 3.3 „Pořadí změn ve výstavbě“ jsou uvedeny plochy, které na sebe nenavazují. Je třeba upravit návaznost jednotlivých etap.
6. **z hlediska uplatňování zájmů chráněných zákonem č.201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění**
bez připomínek

Předložená žádost byla posouzena z hledisek zájmů chráněnými těmito předpisy:

- zákonem 254/2001 Sb., o vodách v platném znění
- zákonem 289/1995 Sb., o lesích v platném znění
- zákonem 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění
- zákonem 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění
- zákonem 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění
- zákonem 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší v platném znění

Toto souhrnné vyjádření k výše uvedenému záměru není rozhodnutím ve smyslu správní řádu, a proto se nelze proti němu odvolat, nenahrazuje závazná stanoviska dotčených orgánů ve smyslu § 149, odst. 1 správního řádu, popřípadě jejich vyjádření a rozhodnutí podle zvláštních zákonů.



Ing. Marek Antoš
vedoucí odboru životního prostředí

Na vědomí:

ZO ČSOP „Rybák“ Svitavy, Dimitrovova 29, 568 02 Svitavy, datová schránka: (DS xhvk2vz)
VČP ČSO Pardubice, Zámek 2, 530 02 Pardubice (DS qadivqs)

RWE GasNet, s.r.o., 30. 6. 2016

Věc:

Návrh ÚS Hradec nad Svitavou - lokalita 11

Obec: Hradec nad Svitavou

K.ú. - p.č.: Neuvedeno

Vaše značka: 28772-16/OV-krd/4104-2016

Stavebník: Neuvedeno

Účel stanoviska: Neuvedeno

Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu Územní studie Hradec nad Svitavou - lokalita 11. K tomuto sdělujeme následující stanovisko.

Obec je plynofikována STL plynovodem z regulačních stanic. Tato plynárenská zařízení, včetně jejich příslušenství, jsou součástí distribuční soustavy plynu. V územní studii požadujeme:

1. respektovat stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, energetickým zákonem.
2. zakreslit plynárenská zařízení v aktuálním stavu v detailech části ÚS.

Lokalitu 11 Hradec nad Svitavou lze napojit na ZP ze stávajícího STL plynovodu PE dn 63 severně od této lokality. Všechny STL plynovody budou PE dn 63 a plynovodní přípojky PE dn 32.

Aktuální podklady a podmínky k poskytnutí dat o našem zařízení jsou Vám k dispozici na mailové adrese: gis.data@rwe.cz

Při respektování uvedených podmínek s návrhem Územní studie Hradec nad Svitavou - lokalita 11 souhlasíme.

Pozn.:

Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí RWE GasNet, s.r.o. platných k datu vydání tohoto stanoviska.

Přílohy:

Orientační snímek polohy plynárenského zařízení v měřítku 1 : 32000 a 1 : 3000

VYJÁDŘENÍ VLASTNÍKŮ POZEMKŮ

pan Tomáš Petr

Věc: vyjádření k regulaci územní studie H.m.S. - lok. 11 k.k.
komunikace, kterou je plánována 988/3 a 988/2
je v mým vlastnictví. Jedná se o zálivku.

Cesta je momentálně ukončena na hranici u mého
pozemku p.č. 988/2 (dále navode). Dále cesta
není řešena.

Nesouhlasím s umístěním cesty, která zasahuje
do osobních vlastnických práv pozemku, kterí
jsou v mým osobním vlastnictví.

Dále oznamuji, že na uvedených pozemcích jsou
umístěny včelstva. Jedná se o cca 50 včelstev.

Vše je dlouhodobě vedeno a nahlášeno
na obecním úřadě Hradec nad Svitavou.

Tomáš Petr

Hradec nad Svitavou č.p. 246

569 07

T. Petr

Městský úřad Svitavy

Doručeno: 13.06.2016 15:58:26

30776-16/OV-

listy: 1 přílohy: 0



1.4 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání územní studie pro lokalitu č. 11 je respektováno. Řešené území je dáno územním plánem, kapitolou 10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a je s ÚP shodné.

Územní studie řeší regulační prvky zástavby, člení řešené území na jednotlivé stavební pozemky s ohledem na dané místní podmínky a limity. Po schválení bude územní studie vložena do evidence územně plánovací činnosti a bude sloužit jako podklad pro územní rozhodování.

Jsou vymezeny uliční prostory plnící funkci veřejného prostranství s příslušným dopravním režimem. Řešení veřejných prostranství respektuje ustanovení §7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. V uličních prostorech jsou navrženy inženýrské sítě, komunikace pro pěší a plochy zeleně. Je stanovena výšková hladina zástavby s ohledem na okolní zástavbu. Je stanovena podmínka, aby charakter staveb nové zástavby vycházel z hodnot tradiční vesnické zástavby.

Samostatná plocha veřejného prostranství nebyla vymezena, protože na řešenou lokalitu bezprostředně navazuje veřejně přístupný areál sportoviště u Základní školy (parcela č. 992/1) o velikosti cca 2500 m².

Požadavky na vymezení a uspořádání lokality vycházejí z koncepce rozvoje obce a ochrany hodnot stanovené v Územním plánu Hradec nad Svitavou. Je respektována výšková regulace, zástavba umísťovaná na vnějším okraji lokalit je situována tak, aby do volného území byla situována vždy nezastavěná část stavebního pozemku.

Nepředpokládá se překročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

Územní studie řeší napojení lokalit na technickou infrastrukturu, je respektováno ochranné pásmo dráhy, ochranné pásmo VN, stávající inženýrské sítě. Je stanovena výšková regulace zástavby na 2 NP.

Územní studie respektuje podmínky stanovené Územním plánem Hradec nad Svitavou v kapitole 3.2 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch územních rezerv.

1.5 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území pro výstavbu rodinných domů se nachází v centru obce Hradec nad Svitavou. Sousedí s areálem Základní školy. Je tvořeno plochou o šíři cca 125 m a délce cca 500 m.

Jeho východní hranice je tvořena stabilizovaným koridorem železniční trati č. 260 Česká Třebová – Brno. Ochranné pásmo dráhy (prostor 60 m od osy krajní koleje, nejméně však ve vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy), vytváří limit zastavitelnosti řešeného území.

Severní hranice je tvořena zástavbou RD, za níž je vedena silnice III/36625, z níž je lokalita dopravně obsluhována.

Západní a jižní hranice lokality je tvořena zahradami stávající obytné zástavby. V ní jsou dva koridory veřejného prostranství, umožňují další způsob dopravní obsluhy, především však umožňující prostupnost území.

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Je vymezena v grafické části ÚS, výkres č. 1 Urbanistické řešení. Vzhledem k podrobnosti řešení dochází k drobným úpravám rozsahu. Především byla přibrána parc. č. 7811, dále dochází k drobným zásahům do sousedících pozemků v řádu metrů.

Dále byla respektována připomínka pana Tomáše Petra a trasa místní komunikace upravena tak aby respektovala vlastnické vztahy k parcelám č. 988/2 a 988/3.

CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je v zásadě totožné s vymezením vyznačeným ve Výkrese základního členění územního plánu Hradec nad Svitavou s úpravou popsanou výše. V řešeném území se nenacházejí nemovité kulturní památky.

BILANCE VÝMĚR PLOCH ÚZEMNÍ STUDIE DLE ÚP HRADEC NAD SVITAVOU		
identifikace ÚP	funkční využití	výměra plochy dle ÚP v ha
11 BV	plochy smíšené obytné venkovské	5,745
25 PV	plochy veřejného prostranství	0,288
Σ		6,033

IDENTIFIKACE PARCEL V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ			
parc číslo	druh pozemku	výměra v m ²	vlastnictví
7934	orná půda	7934	F
988/5	ostatní komunikace	675	O
7931	orná půda	4613	F
7927	orná půda	11851	F
7925	zahrada	72	F
7817	ostatní komunikace	1846	O
7813	orná půda	7336	F
7814	orná půda	3079	F
7822	orná půda	15324	F
7812	orná půda	9338	F
7811	orná půda	1455	F
Σ		63523	

Vysvětlivky: ČR – Česká republika, F – fyzická osoba, O - obec

1.6 ŠIRŠÍ VZTAHY, VAZBA NA URBANISTICKOU STRUKTURU OBCE, VAZBA NA PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN, KRAJINNÝ RÁZ

ŠIRŠÍ VZTAHY HRADCE NAD SVITAVOU

Řešené území se nachází v jihovýchodní části Pardubického kraje, v okrese Svitavy. Obec Hradec nad Svitavou leží na významné ose - spojnici Brno–Svitavy, kterou tvoří silnice I/43 a železnice č. úseku 260.

Řešené území se nachází v přímé vazbě na centrum obce za areálem školy. Vazba na urbanistickou strukturu obce je dána polohou lokality, nicméně je bezprostřední. K optimalizaci propojení chybí realizace chodníku podél silnice III. třídy.

VAZBA NA PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Podrobně popsána v kapitole 1.1. Zadání úkolu.

ÚP nabyt účinnosti dne 11. 4. 2013. V něm je stanovena lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti na 4 roky od nabytí účinnosti územního plánu, tj. do 11. 4. 2017.

KRAJINNÝ RÁZ

Výška zástavby nenaruší pohledové osy na dominantu obce – kostel Svaté Kateřiny. Pro nové stavby jsou stanoveny podmínky v souladu s územním plánem tak, aby nenarušily venkovský ráz bydlení.

1.7 POPIS SOUČASNÉHO STAVU

Jedná se o zemědělsky poměrně extenzivně využívané plochy orné půdy, svažující se k jihu a sousedící s trati ČD. Území je atraktivní pro výstavbu s ohledem na orientaci ke světovým stranám a s výhledy do okolní krajiny.

1.8 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ, VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

V grafické části, výkres č. 1 – Urbanistické řešení.

Koncepce urbanistického řešení lokality č. 11 je ovlivněna přírodními podmínkami (terénem), vedením dopravní infrastruktury (souběh železničního koridoru celostátní dvoukolejné elektrizované trati č. 260 Česká Třebová – Brno, která je součástí 1. tranzitního železničního koridoru s řešeným územím na východní hranici), technické infrastruktury, přítomností ochranného pásma železnice, možnostmi dopravního napojení lokality.

Snahou je v maximální míře respektovat současný charakter okolní zástavby, přírodní a environmentální hodnoty a stanovit úměrnou hustotu zástavby.

Řešené území je navrženo k zástavbě jako plocha bydlení v rodinných domech – BV. Navržen je tradiční způsob využití plochy obestavěním navržených komunikací.

Pozemky v řešeném území jsou v soukromém vlastnictví. Obci patří část pozemků ostatních komunikací.

V základních obrysech respektuje navržené řešení zásady stanovené územním plánem Hradec nad Svitavou.

V lokalitě č. 11 je navrženo celkem 35 rodinných domů. Výměry pozemků pro rodinné domy se pohybují od 930 m² po 2793 m², průměrně 1533 m². Průměrná velikost pozemků je ovlivněna OP dráhy u pozemků 1 – 15.

číslo pozemku	výměra v m ²	číslo pozemku	výměra v m ²
1	2126	19	1158
2	2137	20	1247
3	2125	21	1086
4	2108	22	1007
5	2105	23	996
6	2105	24	1007
7	2105	25	1019
8	2108	26	937
9	2117	27	1029
10	2127	28	937
11	2184	29	930
12	1536	30	1612

číslo pozemku	výměra v m ²	číslo pozemku	výměra v m ²
13	1547	31	1178
14	1747	32	1275
15	2793	33	1765
16	1273	34	1016
17	1198	35	958
18	1072	celkem	53670

Koncepce řešení vychází ze současného způsobu obsluhy území. Osou lokality je stávající polní cesta, jejíž trasa je navržena jako hlavní koridor veřejného prostranství k obsluze řešeného území. Odpojuje se ze silnice III/36625. Z ní je zástavba obsluhována pěti pery ukončenými obratišti tvaru T. Sama komunikace je v jižní části ukončena okružním obratištěm.

Dopravní obsluha lokality č. 11 je řešena především ze silnice III/36625 a dále dvěma stávajícími koridory veřejného prostranství. Navržen je uliční prostor podél západního okraje lokality v trase stávající polní cesty, s respektováním parcely č. 988/3, směrem sever – jih podél lokality, z něž vybíhají obslužné vozovky s obratišti k zástavbě. Z nich jsou obslouženy vždy dva pozemky většího rozsahu, ovlivněné OP dráhy (z větší části nezastavitelné) a s nimi další pozemky velikosti okolo 1000 m².

Podélná komunikace je ukončena obratištěm větší výměry s plochou pro veřejnou zeleň, respektive veřejné prostranství o výměře 634 m² (což představuje 1% z rozlohy plochy řešeného území lokality č. 11).

Parkování vlastníků pozemků bude řešeno na vlastním pozemku.

Pro návštěvy je navrženo 5 stání v jižní části u obratiště.

V souladu s ÚP Hradec nad Svitavou je stanoveno výškové omezení objektů na 2 nadzemní podlaží.

V hlavním výkresu grafické části územní studie je čárkovanou čarou vyjádřena využitelnost pozemku z hlediska odstupových vzdáleností. Při umístění stavby (případně staveb) uvnitř tohoto vymezení budou splněny zákonné odstupové vzdálenosti budov dle ustanovení §25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění. Velikost objektu je orientační, vzdálenost mezi rodinnými domy však nesmí být menší než 7 m.

Po konzultacích řešení bylo dohodnuto:

- řešené území bude dopravně obsluhováno ze silnice III/36625
- zástavbu řešit formou volně stojících domů
- velikost pozemků optimálně okolo 1000 m²
- řešené území neobsahuje plochy pro občanské vybavení

V těchto plochách je hlavním využitím bydlení.

Přípustným využitím jsou pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, pozemky sídelní zeleně (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná), rozvolněná zástavba odpovídající charakteru okolní zástavby.

Podmíněně přípustné je související občanské vybavení – veřejné vybavení za podmínky, že odpovídá charakterem a významem prostředí a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše, související občanské vybavení – komerční zařízení střední a malé - za podmínky, že odpovídá charakterem a významem danému prostředí a že se jedná o pozemek menší než 1000 m² a není riziko narušení pohody bydlení a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše, další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení (např. stavby rodinné rekreace, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště), terénní úpravy a vodní díla (např. rybník, studna...) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Nepřekročení hodnot hygienických limitů hluku, stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, hlukovou zátěží, musí být prokázáno případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření nejpozději v rámci územního řízení pro umísťované stavby.

Nepřípustným využitím jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Rozsah řešeného území činí 62354 m².

2 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

2.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

SILNIČNÍ DOPRAVA

Dopravní obsluha lokality č. 11 je řešena především ze silnice III/36625 stávajícími plochami veřejného prostranství z obecní parcely číslo 988/5.

Způsob dopravního napojení lokality je v souladu s platným územním plánem. Stavební provedení připojení lokalit na pozemní komunikace musí splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, vyhl. MDaS č. 104/1997 Sb., ČSN 736102 a ČSN 736110. Stavební řešení obytné lokality musí splňovat podmínky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Základní charakteristiky komunikací

Kategorie:	obslužná komunikace, komunikace se smíšeným provozem
Funkční skupina:	D1 – obytná zóna (zklidněná komunikace)
Typ příčného uspořádání:	MO2
Provoz:	obousměrný
Šířka uličního prostoru:	8,0 m
Šířka jízdního pruhu:	3,00 m (pro hlavní obslužné komunikace, typ MO2)
Návrhová rychlost:	30 km/h
Kategorie vozidel:	- osobní automobily - nákladní automobily (zásobování, HZS, svoz odpadu)

Hlavní obslužné obousměrné komunikace jsou navrženy v základním šířkovém uspořádání 2 jízdní pruhy šířky 3,00 m (bez vozíčního proužku, tj. celkem 6,0 m mezi obrubami). Trasování komunikací navazuje na stávající polní cestu, respektuje terénní konfiguraci a vlastnické vztahy pozemků. Navržená komunikační síť navazuje na dva stávající koridory veřejného prostranství, čímž je zajištěn snadnější přístup do řešeného území.

Zklidněné komunikace jsou navrženy ve funkční skupině D1 (komunikace se smíšeným provozem) – obytná zóna s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů. Připojení bude řešeno včetně řádného osvětlení vjezdu a příslušného svislého a vodorovného značení. Veškeré komunikace jsou dimenzovány tak, aby umožnily obsluhu přilehlých objektů osobními a nákladními automobily (zejména vozidel svazu odpadu a HZS).

Minimální uliční prostor zklidněné komunikace je navržen v šířce 8 m. Konkrétní návrh uspořádání uličního prostoru bude součástí podrobnější dokumentace. Předpokládá se využití opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel a to zejména příčné zpomalovací prahy. Stavební řešení obytné zóny musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování) a možnost bezpečného míjení vozidla s chodcem. V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m.

V křižovatkových prostorech jsou v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů. V návrhu zklidněné komunikace byla prověřena možnost vjezdu na všechny navrhované pozemky. Zaoblení nároží křižovatek je standardně navrženo o poloměru minimálně 6 m, při průjezdu křižovatek nákladními vozidly se uvažuje s nadjetím vozidla do protisměru.

Koncové slepé komunikace jsou navrženy s délkou překračující 50 m, tudíž s navrženými obratišti.

Navrhované komunikace výškově kopírují stávající terén a polohově navazují na již vybudované komunikace. Území je rovinaté, maximální podélný sklon komunikací nepřesáhne 8,33%, minimální 0,5%, základní příčný sklon je uvažován jednostranný 2,5%.

Konstrukce vozovky komunikací je uvažována jako vozovka netuhá s krytem živičným. Veškeré komunikace budou lemovány silničním betonovým obrubníkem. Konstrukce parkovacích stání se předpokládá z betonové dlažby. Zklidněné komunikace, komunikace pro pěší a chodníky jsou uvažovány s krytem z betonové dlažby. Návrh úpravy podloží pod komunikacemi bude proveden v dalších stupních projektové dokumentace na základě podrobného geologického průzkumu.

Odvodnění vozovek komunikací a parkovacích stání je uvažováno do uličních vpustí zaústěných do dešťové kanalizace. Odtok vody ze zpevněných ploch bude zajištěn příčným a podélným sklonem. Místa s minimálním spádem budou odvodněna pomocí podélných odvodňovačů. Voda z pláně komunikací bude svedena do podélných drenáží zaústěných do kanalizačních šachet nebo do uličních vpustí.

V řešené lokalitě je uvažováno s omezením rychlostí na 30 km/h, které bude řešeno osazením dopravního značení (zóna 30) na vjezdu do území. Na podporu snížení rychlosti vozidel na požadovanou rychlost je doporučeno komunikace řešit dodatečnými stavebními úpravami (zvýšené prahy).

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Východní hranice řešeného území je tvořena koridorem celostátní dvoukolejné elektrizované trati č. 260 Česká Třebová – Brno, která je součástí 1. tranzitního železničního koridoru.

Trať je v území stabilizována, požadavky na řešení úprav na železnici nejsou plánovány, ani nevyplyvají z nadřazené ÚPD.

VEŘEJNÁ DOPRAVA

Obec Hradec nad Svitavou je kvalitně obsloužena veřejnou dopravou a je zastoupena autobusovou i vlakovou linkovou dopravou. Většina řešeného území se nachází ve větší vzdálenosti od zastávek veřejné autobusové dopravy, než je izochrona dostupnosti 400 m.

Autobusové linky zajišťují spojení především do Svitav a okolních obcí.

Z železniční zastávky Hradec nad Svitavou je místními občany využíváno spojení se Svitavami i s Brnem.

Lokalita č. 11, vymezená územním plánem pro bydlení v rodinných domech – **BV** v území, jehož východní hranice je tvořena stabilizovaným koridorem železniční trati č. 260 Česká Třebová – Brno. Ochranné pásmo dráhy (prostor 60 m od osy krajní koleje, nejméně však ve vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy), vytváří limit zastavitelnosti řešeného území.

Plocha v OP dráhy činí 23000 m², tj. 36,9 % řešeného území.

Každá stavba nebo činnost v ochranném pásmu dráhy a v obvodu dráhy musí být řádně projednána se SŽDC a to i v případech, kdy se dle § 103 zákona číslo 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), nevyžaduje stavební povolení a ani ohlášení (stavební úpravy energetických a jiných vedení, udržovací práce, terénní úpravy aj.).

NEMOTOROVÁ DOPRAVA

CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Po hlavních silnicích v bezprostředním okolí řešeného území prochází značené cyklotrasy.

Trasa č. 4024 Budislav – Křenov do obce přichází od Vendolí kolem koupaliště po silnici III/36625 po Zavadilku a dále pokračuje po sil. II/366 na Sklené.

Trasa č. 4021 Hradec nad Svitavou – Bohuňov vede od křižovatky u obecního úřadu jižním směrem po silnici III/3664 směrem na Radiměř a Banín.

Trasa č. 4022 Svitavy – Kadov přichází do obce po silnici III/3665 od Svitav a pokračuje kolem kostela směrem na Radiměř.

Nové cyklotrasy nejsou navrženy. Samostatný pruh pro cyklisty není v řešeném území navrhován. Stávající cyklotrasy jsou respektovány.

Pěší a cyklistická doprava má zásadní vliv na charakter lokalit. Dobré podmínky pro pěší a cyklisty vytváří předpoklady pro formování komunity a vznik kvalitního obytného prostředí.

PĚŠÍ DOPRAVA

Přístup do území pro pěší je řešen z centra obce, od obecního úřadu, chodníkem podél silnice III/36625 u školy, prodlouženým o cca 55 m po napojení lokality č. 11.

Nově budované chodníky v řešeném území respektují uliční čáru připravované zástavby. Chodníky jsou polohově navrženy souběžně s uliční čarou přímo u vozovky.

Minimální celková šířka chodníku činí 2,0 m. Základní příčný sklon chodníků je uvažován 2,0%. Území je rovinaté, podélné sklony chodníků kopírují stávající terén.

Převedení pěších přes vozovku je řešeno formou míst pro přecházení.

Zklidněná komunikace (obytná zóna) je komunikace se smíšeným provozem, která nemá vyhrazené plochy pro jednotlivé druhy dopravy – jedná se o společný prostor. Pro pěší provoz je tedy využíván celý dopravní prostor místní komunikace. Návrh obytné zóny musí respektovat vyhl. č. 398/2009 o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Zejména je nutno dbát na řešení vodicích linií, maximální výškové rozdíly 20 mm, maximální dovolený podélný sklon komunikace 8,33% (1:12) a maximální příčný sklon 2,0% (1:50).

STATICKÁ DOPRAVA

Pro řešení statické dopravy je závazná ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kde je specifikováno, že odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby, nebo jako neoddělitelná část stavby a umístěna na pozemku stavby, a řídí se velikostí rodinného domu. Do 100 m² zastavěného stavebního pozemku 1 odstavné stání, nad 100 m² zastavěného stavebního pozemku 2 odstavná stání.

Parkovací stání pro návštěvy – výpočet potřeby parkovacích stání bude v souladu s potřebami krátkodobého i dlouhodobého stání. Rozměrové uspořádání parkovacích ploch musí splňovat požadavky ČSN 736056. V rámci veřejných prostranstvích budou podrobnější dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Norma uvádí, že na 20 obyvatel rodinných domů je třeba počítat s 1 odstavným stáním v uličním prostoru (ve veřejném prostranství).

Při uvažované obloženosti bytů (3 obyvatel/1byt) bude v lokalitě bydlet 105 obyvatel, což vyvolá potřebu vymezení 5 odstavných stání, vymezena jsou v jižní části lokality.

HOSPODÁŘSKÁ DOPRAVA

Řešeným územím neprocházejí účelové komunikace, polní cesty.

2.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, OCHRANA PROTI PŘÍVALOVÝM DEŠŤŮM

Trasy inženýrských sítí jsou vedeny převážně v rámci veřejných prostranství, podél navržených komunikací (chodník, zelený pás), případně v komunikaci.

2.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

POPIS VODOVODU

Navržená stavba vodovodu umožní připojení plánovaných rodinných domů na stávající veřejné vodovodní rozvody. Účelem navrhovaných vodohospodářských objektů je zabezpečit vybudování infrastruktury inženýrských sítí pro bytovou zástavbu. Vybudování těchto objektů je tedy v souladu s požadavky na ochranu a tvorbu životního prostředí. Voda pro zásobování obyvatel bude odebírána z veřejného vodovodu.

Vodovodní potrubí je navrhováno z HD PE příslušných profilů DN 80 v celkové délce 1055 m.

Potrubí HD PE (na základě požadavku budoucího provozovatele) bude ukládáno do rýhy v souladu s běžnými zvyklostmi pro tento materiál.

Vodovodní řady budou vybaveny pro odběr vody pro hasební účely nadzemními hydranty, také dimenze stávajících a navržených řadů umožňuje dostatečný odběr pro požární potřebu (min. DN 80).

V nejnižších a nejvyšších místech rozvodné sítě budou plnit funkci kalosvodů a vzdušníků podzemní hydranty.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

ORIENTAČNÍ BILANCE POTŘEBY VODY

Velikost potřeby vody se může mírně měnit podle skutečného počtu bydlících obyvatel (postavených rodinných domů).

Vzhledem k předpokládanému vývoji a v souladu se směrnými čísly roční potřeby dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. uvažujeme specifickou potřebu vody pro obyvatelstvo hodnotou $q_0 = 120 \text{ l/(os.d)}$ včetně vybavenosti a drobného podnikání:

- specifická potřeba vody: 120 l/ob.den
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,5
- Předpokládaný počet obyvatel 105
- $Q_p = 105 \times 0,120 = 12,6 \text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_m = 12,6 \times 1,5 = 18,9 \text{ m}^3/\text{d} = 0,22 \text{ l/s}$

POTŘEBA AKUMULACE

$A = (0,6 \text{ až } 1,0) Q_m = \text{cca } 12 \text{ až } 20 \text{ m}^3$

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba vodovodu navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty vodovodních řadů a domovních přípojek.

2.2.2 ODKANALIZOVÁNÍ

POPIS KANALIZACE

Kanalizace v celé oblasti je řešena jako oddílná odvádějící zvlášť splaškové vody z objektů a dešťové vody z objektů, komunikací a zpevněných ploch.

Charakteristika povodí a zástavby:

Odkanalizování území je řešeno odvedením odpadních a dešťových vod do nově navrhovaných stok v uličních řadech řešeného území. Vzhledem ke konfiguraci terénu je navržena splašková kanalizace jako tlaková (v návaznosti na stávající tlakovou kanalizaci).

SPLAŠKOVÉ VODY

Množství splaškových odpadních vod z navržené lokality nemá určující vliv na dimenzi potrubí. Je navrženo potrubí průměru DN 63.

splašková tlaková kanalizace 1077 m

DEŠŤOVÉ VODY

Kanalizační potrubí pro odvedení dešťových vod je navrhováno z plastu příslušných profilů DN 300, DN 400, DN 500 v celkové délce:

dešťová kanalizace 1180 m

V rámci navržené lokality je nutno řešit koncepci hospodaření s dešťovou vodou (HDV) podrobnější dokumentací, a to dle platné legislativy, která preferuje:

- 1) vsakování
- 2) zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací do vod povrchových
- 3) regulované vypouštění do jednotné kanalizace

HDV je nutno navrhnout ve spolupráci s hydrogeologem. V případě, že bude posudek o vhodnosti zasakování kladný, nebudou dešťové vody napojovány na navrženou dešťovou kanalizaci. Odvodnění veřejných prostranství by bylo v tomto případě rovněž řešeno zasakováním a nebude nutno dešťovou kanalizaci realizovat.

Dešťové vody je nutno minimalizovat – budou v maximální míře zachytávány do dešťových jímek umístěných na jednotlivých pozemcích, případně zasakovány. Mezi základní typy objektů v HDV patří:

- plošné zasakování, zasakovací průleh, zasakovací průleh a rýha, zasakovací rýha, zasakovací nádrž (poldr), zasakovací šachta, systém prvků průleh-rýha, retenční objekt, mokřad, rybník

Vedení tras - kanalizační stoky jsou v maximální možné míře situovány do tras budoucích a stávajících komunikací při respektování spádových poměrů v území. potrubí je zaústěno do vodního toku Svitava.

Materiál potrubí může být upřesněn na základě požadavku investora či budoucího správce kanalizační sítě. Především se jedná o použití plastových trub.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

DEŠŤOVÉ VODY Z EXTRAVILÁNU

Lokalita není ohrožena dešťovými vodami z extravilánu. Východně od lokality je stávající val železniční tratě, který tvoří ochranu před přívalovými vodami, za komunikací I. třídy (I/43) je ve schváleném územním plánu navržený polder pro zachycení extravilánových vod.

OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

Meliorované plochy nezasahují do navržené lokality.

ORIENTAČNÍ STANOVENÍ MNOŽSTVÍ ODPADNÍCH VOD

- odpovídá cca potřebě vody

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba kanalizace navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty kanalizačních sběračů a domovních přípojek.

2.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

POPIS EL. ZAŘÍZENÍ

Připojení zástavby rodinných domků a bytových domů je na distribuční síť stávajícího dodavatele.

Pro navrženou výstavbu (celek) je navržena zděná trafostanice napojená podzemním vedením vn ze stávajícího nadzemního vedení vn.

Délka trasy kabelu vn - 242 m

Trafostanice zděná – 1 ks

Rodinné domy v řešené lokalitě budou napojeny ze stávajícího vedení nn.

Na hranicích jednotlivých pozemků budou osazeny domovní pojistkové skříně.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Délka trasy kabelu NN - 935 m

Kabely budou uloženy ve volném terénu (zelený pás) nebo chodníku.

ORIENTAČNÍ VÝPOČET POTŘEBY

elektrického příkonu je proveden pro uvažovaný počet 35 bytových jednotek v rodinných domech:

výpočet zatížení bytového a nebytového odběru:

bytový odběr 0,85 kW/bj

nebytový odběr 0,35 kW/bj

Návrh nové výstavby:

bydlení 35 bytových jednotek

potřebný příkon $35 \times (0,85 + 0,35) = 42,0 \text{ kW}$

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba el. zařízení navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty kabelů VN, NN a trafostanice a domovních přípojek.

2.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPEM

POPIS STL PLYNOVODU

Navržený STL plynovod PE dn 63 (plynovodní přípojky PE dn 32) bude napojen na stávající STL plynovod v obci, severně od řešené lokality. Trasa navržených plynovodů je umístěna především do chodníků a zelených pásů. Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Délka navrženého potrubí – 894 m.

ORIENTAČNÍ VÝPOČET POTŘEBY

35 bytových jednotek - á 2,0 m³/h =70,0 m³/h

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba plynovodů navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty plynovodních řadů a domovních přípojek.

2.2.5 ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE

Sdělovací kabely budou řešeny ze stávající sítě sdělovacích kabelů. Pro lokalitu budou nalezeny rezervy v místní síti v blízkosti řešeného území.

Délka trasy sdělovacích kabelů - 978 m

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba sdělovacích kabelů navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty sdělovacích kabelů a domovních přípojek.

2.2.6 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Napájení nových svítidel pro osvětlení bude ze stávajících rozváděčů, sloužících ke spínání veřejného osvětlení v obci.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Délka trasy kabelů VO - 858 m

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba veřejného osvětlení navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty kabelů veřejného osvětlení.

2.2.7 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Odvoz komunálního odpadu bude prováděn oprávněnou osobou – svozem na skládku mimo řešené území.

3 PODMÍNKY URBANISTICKÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ

3.1 DEFINICE POJMŮ

STAVEBNÍ ČÁRA udává hranici části pozemku určené k zastavění a polohu výstavby hlavního objemu objektu do uličního prostoru. Nová zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k veřejnému prostranství. Před stavební čárou mohou vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy, případně jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby. Stavební čáry jsou identifikovány souběhem s uličními čarami.

STAVEBNÍ HRANICE určuje maximální možnost zastavění pozemku vůči okolní zástavbě. Není nutné na této hranici stavět, ale neměla by být překročena.

NEZASTAVITELNÁ ČÁST POZEMKU je plocha vně stavební hranice

VÝŠKA ZÁSTAVBY je maximální výška zástavby udávající počet podlaží.

3.2 PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Platná ÚPD navrhuje pro tuto lokalitu výstavbu objektů rodinných domů venkovských o výšce maximálně dvou nadzemních podlaží, intenzita využití plochy v ÚP nebyla stanovena.

Návrhem jsou vymezeny nové stavební pozemky pro objekty o odpovídajících parametrech. V maximální možné míře jsou zohledněny vlastnické vztahy. Pro zajištění obsluhy stavebních pozemků jsou navrženy pozemky veřejných prostranství.

Vzhledem ke konfiguraci terénu, dopravnímu napojení a krajinnému rázu je navrhována výstavba podél navržených komunikací. Z počtu určeného počtu parce vychází 36 samostatných ploch smíšených obytných, jejichž rozloha je v průměru 1519 m².

BILANCE POZEMKŮ	
bilance kapacitních možností	
Plochy pozemků bydlení v rodinných domech venkovských	53670 m ²
Počet stavebních pozemků	35
Počet obyvatel (obložnost 3 os/1 byt)	105
Průměrná velikost stavebního pozemku	1533 m ²
Plochy pozemků pro veřejná prostranství	8684 m ²

BILANCE VÝMĚR PLOCH ÚZEMNÍ STUDIE	
funkční využití	výměra plochy dle studie v m ²
Plochy pozemků bydlení v rodinných domech venkovských	53670
plochy pozemků pro veřejná prostranství celkem	8684
z toho plochy pozemků veřejných prostranství pro chodníky	1420
z toho plochy pozemků veřejných prostranství pro zeleň	634
z toho plochy místní komunikace	5686
celkem	62354

V souladu s koncepcí územního plánu se v řešené ploše vyskytují plochy bydlení v rodinných domech venkovských (BV), jako plochy změn, plochy veřejného prostranství (PV), jako plochy změn.

3.2.1 PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÝCH (BV)

Z platného Územního plánu Hradec nad Svitavou vyplývají následující podmínky pro využití ploch bydlení v rodinných domech venkovských.

V těchto plochách jsou **přípustné** stavby pro bydlení – rodinné domy, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, pozemky sídelní zeleně (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná), rozvolněná zástavba odpovídající charakteru okolní zástavby.

Podmíněně přípustné je související občanské vybavení – veřejné vybavení za podmínky, že odpovídá charakterem a významem prostředí a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše, související občanské vybavení – komerční zařízení střední a malé - za podmínky, že odpovídá charakterem a významem danému prostředí a že se jedná o pozemek menší než 1000 m² a není riziko narušení pohody bydlení a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše, další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení (např. stavby rodinné rekreace, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště), terénní úpravy a vodní díla (např. rybník, studna..) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

REGULATIVY

VÝŠKA ZÁSTAVBY, TVAR STŘECH

Objekty mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví.

- střechy sklonité
- lze použít extenzivní zelenou střechu, která má vynikající tepelně – technické vlastnosti a eliminuje likvidaci množství dešťové vody na pozemku investora

Tvar, sklon, materiál a barva střechy na objektech bude řešeno individuálně projektantem.

FORMA ZASTAVĚNÍ, Odstupy

- otevřená zástavba - objekty s bočním odstupem, samostatně stojící objekty
- odstup od hranice pozemku, pokud není určen stavební čarou či stavební hranicí, musí být vždy 3,5 m při zachování vzdálenosti mezi objekty minimálně 7 m

OPLOCENÍ

- poloha oplocení ve vztahu k veřejnému prostranství je na rozhraní pozemků smíšených a pozemků pro veřejná prostranství
- pevná podezdívka maximálně do výšky 0,6 m, celková maximální výška oplocení 1,8 m
- konstrukční a materiálové řešení (nad podezdívkou) tvoří pohledovou bariéru

3.2.2 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství byly v územním plánu pro řešenou plochu vymezeny samostatně jako plocha 25 PV. V řešení je její průběh a náplň přiměřeně zpřesněna.

Veřejným prostranstvím jsou dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Plochy veřejných prostranství jsou tvořeny místní obslužnou komunikací a chodníky podél silnic, doprovázené navrženými pozemky pro veřejnou zeleň „předzahrádek“ s izolační funkcí. Jejich organizace je popsána v kap. 2.1 Dopravní infrastruktura.

Vymezeny jsou pozemky veřejných prostranství ve smyslu § 7 odst. 2. úplného znění vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Pro návrhovou plochu smíšenou obytnou o rozloze 53670 m² je zapotřebí vymezit minimálně 2684 m² pozemků veřejných prostranství. Navržené řešení vymezuje 634 m² pozemků, do nichž se nezapočítávají pozemní komunikace. Rozdíl činí – 2050 m².

$$2684 - 634 = 2050 \text{ m}^2$$

Příslušnou potřebu těchto ploch veřejného prostranství je možno uspokojit v areálu základní školy (parcela č. 992/1 o velikosti cca 2500 m²) v sousedství řešeného území, kde je vybavené dětské hřiště v dostatečném rozsahu pro potřeby školy a mateřské školy přístupné i v mimoškolním čase, s předpokladem doplnění vybavení v průběhu roku.

BILANCE VÝMĚR PLOCH ÚZEMNÍ STUDIE	
	výměra plochy v m ²
Plochy pozemků bydlení v rodinných domech venkovských dle územního plánu (11-BV)	57400
Plochy pozemků pro veřejná prostranství dle územního plánu (25-PV)	2880
Rozloha řešeného území dle územního plánu	60280
Rozloha řešená územní studií	62354
Plochy pozemků bydlení v rodinných domech venkovských dle ÚS	53670
z toho plocha pozemků pro veřejná prostranství celkem	8684
z toho plochy pozemků veřejných prostranství pro chodníky	1420
z toho plochy pozemků veřejných prostranství pro zeleň	634
z toho plochy místní komunikace	5686

V plochách veřejných prostranství jsou **přípustné** náměstí, návsi, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy, cyklistické stezky, pěší stezky, odpočinkové plochy, dětská hřiště, související veřejná a sídelní zeleň, související dopravní a technická infrastruktura a parkoviště.

Podmíněně přípustné jsou zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, dětská hřiště apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru, přestavba části veřejných prostranství na plochu zeleně za podmínky, že plocha zeleně má takový rozsah, aby plnila hygienické a estetické funkce, podzemní garáže za podmínky, že vjezdy a výjezdy nenaruší pěší provoz a nevytvoří dopravní závalu, terénní úpravy, vodní díla, změny druhů pozemků a úprava pozemků s vlivem na vsakování vody za podmínky, že neomezí hlavní funkci.

Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují bezpečný pohyb osob, kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

3.3 POŘADÍ ZMĚN VE VÝSTAVBĚ

Vzhledem ke způsobu zástavby, rozsahu a charakteru plocha a postupnému odnímání zemědělské půdy:

1. etapa výstavba sítí technické infrastruktury pro objekty na pozemcích 1 – 4 a 31 - 35
realizace pozemků veřejných prostranství pro objekty na pozemcích 1 – 4 a 31 - 35
výstavba objektů na pozemcích 1 – 4 a 31 - 35
2. etapa výstavba sítí technické infrastruktury pro objekty na pozemcích 5 – 8 a 24 - 30
realizace pozemků veřejných prostranství pro objekty na pozemcích 5 – 8 a 24 - 30
výstavba objektů na pozemcích 5 – 8 a 24 - 30
- 3 etapa výstavba sítí technické infrastruktury pro objekty na pozemcích 9 – 15 a 16 - 23
realizace pozemků veřejných prostranství pro objekty na pozemcích 9 – 15 a 16 - 23
výstavba objektů na pozemcích 9 – 15 a 16 - 23

4 POPIS A ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ ZEJMÉNA VE VZTAHU K PLATNÝM PRÁVNÍM PŘEDPISŮM, STAVEBNĚ TECHNICKÝM NORMÁM, PŘÍPADNĚ POŽADAVKŮM A PŘIPOMÍNKÁM UPLATNĚNÝM PŘI PROJEKTOVÁNÍ ÚS

4.1 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z JEJÍ POLOHY A FUNKCÍ, ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

V grafické části, výkres 1 Urbanistické řešení.

OCHRANA KULTURNÍCH A PŘÍRODNÍCH HODNOT

- řešené území se nachází mimo dosah negativních vlivů narušujících životní prostředí
- v řešeném území ani v jeho návaznosti se nenacházejí legislativně chráněné kulturní a přírodní hodnoty
- řešené území není považováno za území s archeologickými nálezy.
- v dosažitelné vzdálenosti od řešeného území je v prostoru u pošty navržena k realizaci plocha parku, klidové odpočinkové plochy pro setkávání a oddych obyvatel, pro matky s dětmi
- územní studie podmínkami prostorového uspořádání omezuje velikost a výšku staveb tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu
- navržená zástavba rodinných domů bude napojena na veřejný vodovod
- pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality s napojením na veřejnou kanalizaci v obci
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody, a to zemním plynem, lze rovněž využívat alternativní zdroje

4.2 POŽADAVKY ÚZEMNÍ STUDIE K ÚZEMNÍMU PLÁNU

Územní studie řeší zástavbu ve vymezeném území koncepčním způsobem. Proti rozloze lokality BV 11, vymezené v platném územním plánu, byla rozloha zvětšena o pozemek p.č. 7811 k.ú. Hradec nad Svitavou.