

OBSAH

- A. Textová část
- B. Výkresová část:
 - 1. Situace širších vztahů 1:5000
 - 2. Situace urbanistického řešení 1:1000
 - 3. Situace technické a dopravní infrastruktury 1:1000
 - 4. Vyjádření v příloze

A. TEXTOVÁ ČÁST VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

A1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o objednateli:

Obec Němčice, čp.10, 533 52 Staré Hradiště, IČ 580589

Údaje o zpracovateli dokumentace:

Regio s.r.o.
Hořická 50, 500 02 Hradec Králové, tel. 603721556
Ing.arch.Jana Šejvlová, Ing.arch.Robert Chládek

Označení stavby a pozemku

Název : Územní studie
Místo stavby : Němčice – lokalita Z6
Katastrální území : Němčice nad Labem
Kraj: Pardubický
Dokumentace stavby: Územní studie
Datum: 12/2012

A2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce, širší územní vztahy, vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na západním okraji obce Němčice nad Labem. Lokalita Z6 o rozloze 2,4ha navazuje z východní a jihovýchodní strany na stávající zástavbu a na další rozvojovou lokalitu Z12d, na jihozápadní a západní straně hraničí s neurbanizovaným územím a ze severu je ohraničena místní komunikací. Z této místní komunikace bude řešená lokalita Z6 dopravně napojena přes vymezenou plochu Z9 - pro dopravní infrastrukturu.

Celá lokalita je navržena pro funkční plochu BI – bydlení v rodinných domech, městské a příměstské. Návrh je přizpůsoben venkovskému charakteru zástavby. Tyto funkční plochy jsou určeny pro rodinné domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

Přípustné jsou:

- rodinné domy s užitkovými a okrasnými zahradami
- stavby a zařízení pro obchod a služby místního významu, veřejné stravování místního významu (restaurace bez hudební produkce), stavby a zařízení ubytovacího typu (penzion), zdravotnická a sociální péče místního významu (ordinace lékařů, domy s pečovatelskou službou, sociální bydlení), kulturní a společenská zařízení místního významu (klubovny zájmové činnosti), stavby pro individuální rekreaci, zařízení pro sport pro danou lokalitu nebo jako součást areálu, garáže, veřejná zeleň a dopravní plochy, stavby technické infrastruktury.

Podmíněně využití:

- realizace nové zástavby v celém rozsahu, tedy nad hranici 700 EO, je podmíněna realizací opatření k bezkoliznímu odvedení splaškových odpadních vod z obce

Nepřípustným využitím jsou:

- bytové domy (přípustné jsou pouze individuální rodinné domy)
- objekty výroby průmyslové a zemědělské, výrobní služby
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou vybavenost s negativními dopady na životní a obytné prostředí
- čerpací stanice pohonných hmot; hromadné garáže

Podmínky prostorového uspořádání:

- v lokalitách Z1, Z2, Z3, Z4, **Z6**, Z7, Z12c, d, e jsou jako stavby pro bydlení přípustné pouze individuální rodinné domy
- novostavby rodinných domů budou jednopodlažní s využitelným podkrovím o sklonu střechy 35 – 45°
- objekty v lokalitě Z6, které okrajově zasahují do záplavového území, budou nepodsklepené a výškové umístění podlah nových objektů bude navrženo 30 cm nad kótu hladiny vody při průtoku Q100
- stavby občanského vybavení je možné umístit nebo zřídit na samostatných pozemcích vybavených příslušnou dopravní a technickou infrastrukturou. Pro maloobchodní prodej se stanovuje limit max. 400 m² prodejní plochy
- stavby a zařízení mimo stavby pro bydlení mohou být max. jednopodlažní, zastřešené šikmou střechou o sklonu 35 - 45°. Max. výška stavby může činit 8 m od upraveného terénu po nejvyšší bod střechy nebo římsy. Architektonické řešení bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby

Zhodnocení řešeného území

Území je vymezeno z jihu stávající vodotečí, z východu stávající zástavbou rodinných domů, ze severu účelovou komunikací a ze západu loukou. Pozemek je rovinný, bez zástavby. Pozemek bude vyjmut ze zemědělského půdního fondu.

V dotčeném území se nacházejí nebo budou nacházet některá podzemní vedení, které je nutné před zahájením zemních prací nechat jednotlivými správci podzemních vedení vytýčit, viditelně je označit a jejich přesné uložení ověřit kopanými sondami. Při provádění těchto prací je třeba respektovat ochranná pásma podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti. V případě výskytu melioračních trubek budou znovu napojeny a uvedeny do funkčního stavu. V řešeném území se nachází ochranné pásmo VN vrchní vedení 35kV a ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu. Podkladem pro návrh je katastrální mapa bez výškopisného a polohopisného zaměření - tomu odpovídá i přesnost zpracování. Jsou respektována stávající zařízení, včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu s příslušnými zákony. V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

A2. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Zásady urbanistického, architektonického a výtvarného řešení

Návrh zástavby vychází z podmínek napojení na komunikaci a inženýrské sítě a zadání. Cílem je vyloučit nekonceptní řešení zástavby uvedené rozvojové lokality, které by mohlo vést k výraznému narušení venkovského krajinného rázu.

Řešená lokalita je napojena na stávající účelovou komunikaci na severu území navrženou křižovatkou. Novým napojením je navrženo zajištění bezkolizního dopravního napojení.

Celá lokalita je navržena pro funkční plochu bydlení v rodinných domech, městské a příměstské. Velikost pozemku pro výstavbu jednoho rodinného domu je min.780m², pozemky jsou většinou s větší plochou dle jednání s vlastníky pozemků. V návrhu je situováno 14 pozemků pro výstavbu rodinných domů. Přesné rozměry, objem a umístění rodinných domů bude řešeno v další samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace. Pro umístění domů na pozemku je navržena stavební čára. Šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů je navržena na 9, 10 a 15,6m. Podél komunikace a v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu je navrženo veřejné prostranství s plochami zeleně. Výstavbu rodinných domů i komunikací lze provést etapovitě, navrhovaná etapa musí vždy tvořit funkční a bezpečně fungující celek.

Objekty rodinných domů budou navrženy mimo hranici Q100, typ oplocení a použitý materiál nesmí zhoršovat průběh povodně, oplocení bude řešeno jako průtočné, bez pevné podezdívky.

Podmínky prostorového uspořádání

- architektonické řešení bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby
- zástavba bude individuálními rodinnými domy
- novostavby rodinných domů budou jednopodlažní s využitelným podkrovím o sklonu střechy 35 – 45°
- stavby a zařízení mimo stavby pro bydlení mohou být max. jednopodlažní, zastřešené šikmou střechou o sklonu 35 - 45°, max. výška stavby může činit 8 m od upraveného terénu po nejvyšší bod střechy nebo římsy
- objekty, které okrajově zasahují do záplavového území, budou nepodsklepené a výškové umístění podlah nových objektů bude navrženo 30 cm nad kótu hladiny vody při průtoku Q100
- umístění rodinných domů na pozemku bude dle navržené stavební čáry
- zastavěnost pozemku (stavby + zpevněné plochy) - max. 30%
- tvar střechy - sedlové, případně polovalbové
- tam, kde je určena stavební čára, bude směr hlavního hřebene kolmý na stavební čáru
- vzájemné odstupy staveb se budou řídit § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.

Veřejná infrastruktura

Komunikace a zpevněné plochy

Dopravní obsluha území je zajištěna navázáním na současný dopravní systém obce a to napojením křižovatkou na stávající komunikaci na severu území., napojení bude upřesněno dle výškového a polohového řešení v místě stávající křižovatky

Doprava k navrženým stavebním parcelám se zde předpokládá výhradně cílová. Funkční třída komunikace vozidlové (ve smyslu ČSN) - předpokládá se „D1 - zklidněná komunikace - obytná zóna“. Funkce tohoto území je obslužná a to jak z hlediska dopravy vozidlové, tak dopravy pěší. V rámci návrhu se jedná o zřízení komunikace jednopruhové, obousměrné, v šířce 3,5 - 4m + 2m chodník ve stejné výškové úrovni. Podél navržené komunikace budou provedeny zpevněné přidružené plochy (zálivy) to jednak pro příležitostné parkování vozidel a jednak pro vjezd na jednotlivé parcely. Po stranách zpevněných ploch je k hranici parcel počítáno s volnými plochami zeleně. Obytná zóna bude doplněna povinnými atributy – přejezdový práh, příslušné dopravní značení, retardéry, plochy vyhrazené pro příležitostné parkování.

Navržená komunikace odpovídá požadavku ČSN 730833, čl. 3.4.1 - šíře příjezdové komunikace k rodinnému domu min. 3m, příjezd zajištěn do max. vzdálenosti 50m. Na konci obytné ulice bude zřízeno obratiště. Konstrukce zpevněných ploch je navržena s krytem z vibrolisované betonové dlažby nebo asfaltová (komunikace vozidlová, parkovací stání, vjezdy na parcely). Skladba konstrukce zpevněných ploch bude řešena v dalším stupni PD. Výškové řešení bude přizpůsobeno konfiguraci území, jeho sklonovým poměrům a výškám okolních objektů. Při napojení na sítě a na komunikaci bude nutné provést provizorní dopravní opatření, která budou záviset na způsobu provádění akce.

Výpočet dopravy v klidu:

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

- základní počet odstav.stání: O_o – 0,5byt na 1stání (byt nad 100m² celk.plochy)

- součinitel vlivu stupně automobilizace: $k_a = 1,25$

- základní počet park.stání - byt: P_o – 20 obyvatel na 1 stání

- součinitel redukce počtu stání: $k_p = 1$ (sk.A, obec do 5000 oby.)

$$N = 12/0,5 + 48/20 \times 1 \times 1,25 = 24 + 3 = 27 \text{ stání}$$

U každého rodinného domu budou 2 parkovací stání na pozemku RD tj.24 odstavných stání (v garáži nebo stání na pozemku). Na navržené komunikaci - obytná zóna, mimo hlavní dopravní prostor, bude min. 3 stání pro osobní auta pro krátkodobé parkování a bude rovnoměrně rozmístěné v lokalitě. V řešeném území nebudou umístována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny

Vodovod

Zásobení vodou bude provedeno novým vodovodním řadem PVC110 napojeným na stávající vodovodní řad PVC110, vedený na severu území ve stávající komunikaci. Pro protipožární zajištění budou na řadu vysazeny nadzemní hydranty, které budou sloužit zároveň jako vzdušník a kalník.

Na vodovodní řad budou napojeny jednotlivé vodovodní přípojky k rodinným domům z PE 1“, které budou zakončeny 1,0 m za hranicemi pozemků vodoměrnými šachtami. Vodoměrné šachty budou provedeny dle ČSN755411 a Vyhl.č.428/2001Sb.

Kanalizace

Dešťové vody ze zpevněných ploch obytné ulice budou svedeny navrženou dešťovou kanalizací DN500, která současně odvádí dešťové vody z plochy mimo řešené území a je převzata z tohoto záměru fi.CZ Stavební holding. Tato dešťová kanalizace je vedena v navržené komunikaci do stávající vodoteče na severu mimo řešené území. Řešení bude upřesněno dle výškopisné a polohopisného zaměření území, včetně sítí. Dešťové vody ze střech domů budou svedeny volně na terén.

Splaškové vody rodinných domů budou svedeny do navržené splaškové tlakové kanalizace v obytné ulici a napojeny do stávající splaškové tlakové kanalizace na severu území. Řešení bude upřesněno dle výškopisné a polohopisného zaměření území, včetně sítí.

STL plynovod

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

Jednotlivé RD budou 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

Kabelové vedení NN bude smyčkovat jednotlivé RD. Kabelové skříně a elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení RD. Uložení kabelů bude realizováno dle ČSN 736005 v chodnicích, zelených pásích, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chráničce. Napojení bude řešeno v dalším stupni PD dle vyjádření ČEZ.

Veřejné osvětlení

Nové komunikace mezi rodinnými domy budou osvětleny parkovými svítidly na bezpaticových stožárech s výbojkovým svítidlem. Napojení bude provedeno kabelovým vedením ze stávajících rozvodů veřejného osvětlení.

Občanské vybavení, plochy pro tříděný odpad

Občanské vybavení nebylo vymezena na samostatných funkčních plochách, v případě potřeby bude součástí funkční plochy bydlení v rodinných domech, městské a příměstské dle regulativů územního plánu.

Podmínky pro souhlas s prováděním činností v ochranném pásmu VN el. vedení a v ochranném a bezpečnostním pásmu VTL plynovodu - viz. vyjádření CEZ Distribuce, a.s. a RWE Distribuční služby, s.r.o.

Řešení zeleně, ochrana životního prostředí, návrh plochy veřejné zeleně, veřejného prostranství

V území se předpokládá pouze nízkopodlažní zástavba rodinného bydlení. V rámci celého území jsou navržena veřejná prostranství. Součástí veřejných prostranství bude veřejná zeleň, mobiliář, dětská hřiště, odpadkové koše, lavičky apod., na ploše veřejného prostranství budou provedeny i vjezdy na pozemky rodinných domů a příležitostné parkování návštěv.

Pro zastavitelnou plochu bydlení je v souladu s § 7 vyhl. č. 501 o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace). Plocha veřejného prostranství je navržena podél komunikace (šířka uličního prostoru 10m) - cca 550m², u vjezdu do řešené lokality - cca 650m² a podél vodoteče cca 500m².

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zpf

Pozemky jsou v katastrálním území Němčice nad Labem. Jedná se o tyto dotčené pozemky:
- parc.č. 252, 260/7, 260/9, 260/10 - všechny orná půda

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

Ochrana kulturních, hospodářských a přírodních hodnot

Ochrana kulturních hodnot

Řešené území je území s archeologickými nálezy a to kategorie UAN III. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle dle § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o památkové péči v platném znění v případě realizace staveb a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

V řešeném území budou plně respektovány podmínky ochranného pásma nemovité kulturní památky státního hradu Kunětická hora

Nová výstavba musí respektovat regulace jak urbanistického uspořádání, tak výškového a architektonického řešení.

Civilní ochrana, zájmy MO ČR

Řešené území se nachází v ochranném pásmu vzletových a přiblížovacích prostorů a radiolokačních prostředků letiště Pardubice. Omezení civilní výstavby je řešeno vydaným územním rozhodnutím č.j. ÚSO 444/98/Vg, vydaném Magistrátem města Pardubice dne 25.6.1998, které je nutno respektovat.

Ochrana před povodněmi

Lokalita se nachází na okraji záplavového území, zástavbu rodinných domů nezasahuje.

Zásady zajištění požární ochrany stavby

Navržená komunikace zabezpečuje příjezd požárních vozidel do vzdálenosti max. 50m od jednotlivých staveb a odpovídá požadavku ČSN 730833. Protože je lokalita napojena neprůjezdnou jednopruhouvou přístupovou komunikací delší než 50m, musí být z důvodu zabezpečení požární ochrany na neprůjezdném konci navržena se smyčkovým objezdem nebo plochou umožňující otáčení vozidla. Při provádění stavebních prací bude zajištěn průjezd stávající vozovkou v šíři min. 3m pro průjezd požárních vozidel. Na navrženém vodovodním řádu budou osazeny nadzemní hydranty. Vzdálenost mezi nadzemním hydrantem a jednotlivými domy nepřekročí vzdálenost 200m. Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje. Odstupová vzdálenost jednotlivých objektů nebude zasahovat do sousedních pozemků (bude posouzeno v dalším stupni PD). Při umístění rodinných domů budou dodrženy předpisy o požární bezpečnosti těchto objektů.