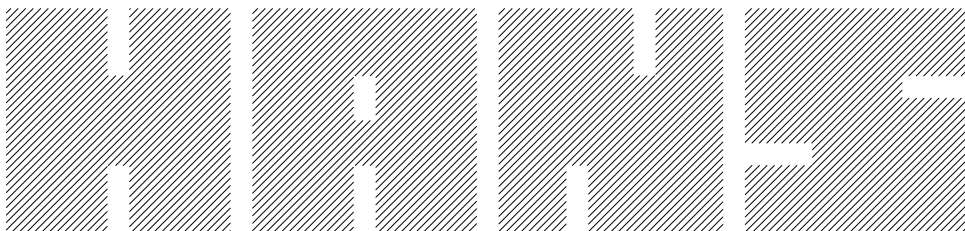


03		
02		
01		
REVIZE č.	OBSAH REVIZE	DATUM REVIZE



INVESTOR / STAVEBNÍK	<b>GREENGOLF Pardubice a.s.</b> Hlaváčova 392, Zelené Předměstí 530 02 Pardubice	
GENERÁLNÍ PROJEKTANT	<b>H.A.N.S. stavby, a.s.</b> Holušická 2253/1 148 00 Praha 4 - Chodov IČ: 27124355 Ing. arch. Jan Jarolímek, ČKA 3242-A	tel: +420 267 910 990 fax: +420 267 910 992 gsm: +420 604 990 990 www.hans-architekti.cz
hlavní inženýr projektu	Ing. arch. Jan Jarolímek, ČKA 3242-A	
PROJEKTANT ČÁSTI	<b>H.A.N.S. stavby, a.s.</b> Holušická 2253/1 148 00 Praha 4 - Chodov IČ: 27124355	AUTORIZOVAL
zodpovědný projektant části	Ing. arch. Jan Jarolímek	
kontroloval	Ing. arch. Jan Jarolímek	
vypracoval	Ing. arch. Jiří Vopršal	
ozn. akce / int. číslo	<b>RD DŘÍTEČ</b> 18004	DATUM
název stavby	<b>VÝSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ DŘÍTEČ</b>	<b>10 / 2018</b>
místo stavby	Dříteč, 533 05 Pardubice	PARÉ / ČÍSLO VÝTISKU
stupeň PD	<b>ÚZEMNÍ STUDIE</b>	
oddíl PD		ČÍSLO VÝKRESU
stavební objekt / ps		<b>1.00</b>
označ. části PD		MĚŘITKO
obsah	<b>TECHNICKÁ ZPRÁVA</b>	ROZMĚR

**AUTORSKÁ PRÁVA-UPOZORNĚNÍ:**  
Projektová dokumentace je autorským dílem ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb. (autorský zákon).  
Autoři udělují souhlas s užitím projektové dokumentace pro stavebníka a pro účel zajištění územního rozhodnutí.  
Kopírování, zveřejňování a jiné šíření jakékoliv části projektové dokumentace nebo použití jinou osobou je zákonem zakázáno.  
Bez předchozího písemného souhlasu autorů nelze provádět změny projektu či stavby prováděné podle tohoto projektu. Veškerá práva vlastníků autorských práv jsou vyhrazena a chráněna zákonem.  
Porušení autorských práv je trestně a bude stíháno dle trestního zákona.

## TECHNICKÁ ZPRÁVA

### ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ DŘÍTEČ, LOKALITA a.12

objednatel: **GREEN GOLF Pardubice a.s.**  
Hlaváčova 392, Zelené předměstí  
530 02 Pardubice

autor návrhu: **H.A.N.S. architekti**  
Ing. arch. Jan Jarolímek – zodpovědný projektant  
Ing. arch. Jiří Vopršal, Ing. Štěpán Mazánek

#### SEZNAM PŘÍLOH:

1/	Technická zpráva	1.00
2/	Situace širších vztahů	1.01
3/	Celkový situační výkres	1.02
4/	Koordinační situační výkres	1.03
5/	Schématický řez územím	1.04
6/	Dopravní napojení lokality	2.01
7/	Vzorové řezy	2.02
8/	Dendrologický průzkum	3.01

#### OBSAH TECHNICKÉ ZPRÁVY:

A/	SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ
B/	PŘEDMĚT NÁVRHU
C/	ZADÁNÍ KONCEPCE NÁVRHU, CÍL STUDIE
D/	NÁVRH ŘEŠENÍ
E/	DOPRAVNÍ NAPOJENÍ LOKALITY
F/	ZHODNOCENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UPD OBCE DŘÍTEČ
G/	ETAPIZACE VÝSTAVBY
H/	ZPŮSOB VYUŽITÍ FUNKČNÍ PLOCHY
CH/	ZÁSADY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
I/	LIKVIDACE DOMOVNÍHO ODPADU
J/	ZOHLEDNĚNÍ KRAJINÉHO RÁZU DLE §12 zákona 114/1992Sb
K/	NAPOJOVACÍ MÍSTA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ
L/	BILANCE INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ
M/	ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ – NAPOJENÍ LOKALITY
N/	OCHRANA ÚZEMÍ PROTI EROZIVNÍM ÚČINKŮM

#### A/ SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ:

V rámci předprojektové přípravy byly zajištěny tyto průzkumy a přípravné práce:

- Konzultace se zástupci investora
- Údaje z katastru nemovitostí
- Územní plán obce Dřítěč
- Povodňové mapy České asociace pojišťoven
- Územně analytické podklady obce Dřítěč
- Geodetické zaměření lokality z roku 2005 (GAP Pardubice s.r.o., Ing.Zbyněk Pilař)

## B/ PREDMĚT NÁVRHU

Návrh zastavění pozemků je zpracován na základě objednávky společnosti *GREEN GOLF Pardubice a.s.* Předmětem návrhu je prověření možnosti výstavby rodinných domů na pozemku investora, objemové a typové řešení zástavby, který se nachází na západní hrázi bývalého popílkoviště, v areálu golfového hřiště, v části obce Dříteč. Pozemek je situován ve východní části obce Dříteč, na hranici areálu golfového hřiště, v katastrálním území obce Dříteč [633127].

Předmětný pozemek s parcelním číslem st. 272/1 o celkové výměře 134 516 m<sup>2</sup> je veden v LV č.435 jako zastavěná plocha a nádvoří (stavba na pozemku vod. dílo, stavba odkaliště), vlastníkem pozemku je společnost *GREENGOLF Pardubice a.s.*, nejsou evidovány žádné způsoby ochrany nemovitosti, parcela nemá evidované BPEJ. Omezení vlastnického práva – věcné břemeno (podle listiny). Parcela je výrazně svažité ve východo-západním směru, rozdíl výšek je přibližně 13,7m dle geodetického zaměření z roku 2005, provedeného Ing. Pilařem (GAP Pardubice s.r.o.). Dopravní napojení lokality je možné účelovou komunikací, navazující na komunikaci III/29810 mezi Dřítečí a Dražkovem. Napojovací body technické infrastruktury jsou možné z ulice beze jména, v severo-východním rohu zastavěné části obce Dříteč (viz. celková situace). Pozemek není zatížen bezpečnostním, ani ochranným pásmem.

Limity území popisuje územní plán obce Dříteč ve znění změny č.1 územního plánu Dříteč 11/2017 pod označením **a.12**, funkční vymezení **BXp** – plochy bydlení rozptýleného v plochách přírodního charakteru. Lokální podmínky stanovené územním plánem jsou izolované domy, max. koef. zastavění stavebního pozemku je **max. 0,35**. Zástavba výrazně nenaruší dálkové pohledy na lokalitu, bude výškově omezena úrovní výšky současné zeleně, součástí zástavby bude posílení a zkvalitnění druhové skladby zeleně v lokalitě. Prostorové podmínky, organizace území, případně etapizace budou upřesněny v územní studii.

Podle *Povodňových map České asociace pojišťoven* se řešené území nachází v zóně 2 –s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy. Podle údajů z mapy *Komplexní radonová informace lokalizační a mapové aplikace České geologické služby* se řešené území nachází v oblasti s převažujícím radonovým indexem 1.

## C/ ZADÁNÍ KONCEPCE NÁVRHU, CÍL STUDIE

Investorem zadaná koncepce návrhu byla definována jako území pro výstavbu izolovaných rodinných domů, vyššího standardu v souladu s územním plánem. Dále bylo úkolem navrhnout vhodné stavebně technické řešení a dopravní napojení lokality jak na dopravní infrastrukturu tak na technickou infrastrukturu.

Cílem studie je vyvážený rozvoj řešeného území s ohledem na jeho charakter, zohlednění okolních stávajících hodnot a respektování souvisejících limitů území. Rozvoj řešeného území spočívá ve vyváženém návrhu obytné zástavby a to s ohledem na zapojení zeleně do nové struktury výstavby v území, omezení erozním vlivům po odstranění stávající a neperspektivní zeleně. Dále koncepce území tak, aby byla lokalita zapojena do okolní krajinné struktury z hlediska dálkových pohledů a další.

## D/ NÁVRH ŘEŠENÍ

Návrh zastavění předmětného pozemku řeší využití území z hlediska orientace, velikosti pozemků napojení na inženýrské sítě a komunikace. Předmětem zkoumání je tedy míra využití pozemků při dodržení regulativů stanovených územním plánem. Zástavba je strukturována jako izolované solitérní rodinné domy ve dvou rovnoběžných řadách nad sebou, obsluhovaná jednou páteří obousměrnou komunikací s obratištěm na konci. Pozemek investora je touto páteří komunikací rozdělen přibližně na dva stejně široké pásy „horní“ a „dolní“ část území. Stavební

pozemek, který je předmětem návrhu, vzhledem k umístění na hrázi bývalého popílkoviště, je výrazně svažitou, terasovitou parcelou. Obslužná komunikace byla umístěna v prostřední terase, nevyžaduje tedy výrazné terénní úpravy. Terénní úpravy budou nutné u obratiště – nutné vytvoření terasy a při vjezdu do lokality na jižní straně pozemku u stávající trafostanice. Zde bude nutné vytvořit násyp pro pozvolné nastoupání komunikace s 8% sklonem.

Územní studie definuje, jako závazný regulativ, uliční čáru, která je hranicí mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím, tedy veřejným komunikačním prostorem a tvoří ji oplocení jednotlivých stavebních pozemků. Tento komunikační prostor je tvořen osmi metrovým pásem, který obsahuje těleso komunikace s šířkou 6 m a po stranách zelené zatravněné pásy o šířce 1 m, které slouží pro nakládání, respektive zasakování dešťové vody z komunikace.

**V územní studii jsou navrženy pásy zeleně široké 13 m ve směru východ-západ, které člení zastavitelnou plochu na menší úseky a umožňují prostup zeleně územím, chrání lokalitu před povětrnostními vlivy a v neposlední řadě člení území na drobnější bloky zástavby a tím vyrovnávají obraz zastavěné lokality s okolní krajinou tvořenou zelenými prvky vzrostlé zeleně. Prostor zalesněných příčných pásů, takzvané dělicí zeleně, nebude oplocen a bude volně přístupný z veřejné komunikace. Tyto pásy zajišťují volný prostup krajinou. Zelené pásy se nachází na začátku a na konci předmětného území, tedy u násypu a u obratiště, dále jsou zdánlivě náhodně, ledabyle rozmístěny příčně přes řešené území, pro vytvoření větší rozmanitosti území. V horní i dolní části území je navrženo celkem 10 zelených zalesněných pásů. V horní části tvoří zelené pásy se stavebními parcelami rytmus 4-2-4-2-4-2. V dolním pásu je tento rytmus o parcelu posunutý, tedy 3-4-2-4-2-3, příčné pruhy zeleně nejsou tedy průběžné přes šířku území, ale jsou vůči sobě střížené o šířku parcely. Dalším benefitem tohoto řešení je vytvoření bydlení ve vzrostlé zeleni s příjemnějšími klimatickými podmínkami s tím, že vždy každá druhá stavební parcela má vždy dvě strany orientovány do vzrostlé zeleně. Tím je dán potenciál pro návrh jednotlivých rodinných domů a jejich obytných částí.**

Dále územní studie definuje závaznou stavební čáru (rozhraní mezi zastavěnou a nezastavěnou plochou), ta je od uliční čáry odstoupená minimálně o 6 m.

**Požadavek na volný prostor mezi hranicí pozemků do komunikace a novostavbami rodinných domů je závazným regulativem budoucí výstavby. Pro umístování novostaveb však platí, že uvedená vzdálenost volného prostoru mezi uliční hranicí pozemku a objektem může být i zvýšena. 6m je tedy nejnižší přípustná vzdálenost.** Odstoupením stavební čáry se vytváří prostor pro parkování osobních vozidel rezidentů na jednotlivých soukromých pozemcích.

V územní studii je navržena nezávazná parcelace s minimální plochou parcely přibližně 800 m<sup>2</sup>. Celkový počet stavebních pozemků je 35. S touto parcelací je možné dále pracovat, pozemky zcelovat a zvětšovat. V návrhu je uvažováno se zastavěnou plochou 120m<sup>2</sup> na pozemku pro ilustraci prostorových nároků průměrného rodinného domu v dané lokalitě. Studie předpokládá, že maximální zastavěná plocha bude do 35-ti % plochy pozemku, z toho důvodu, že jako alternativa zástavby mohou být i pouze přízemní objekty. Jako vhodný typ zástavby, s ohledem na svažitost a stavební náročnost struktury rodinného domu na svahu, se však předpokládá, že skutečná zastavěnost jednotlivých parcel bude vyšší a jako závazný ukazatel bude naplněna zastavěnost do koeficientu 0,35 jak je definováno v zadání územní studie. Doporučením studie jsou rovnoběžné řady navržených izolovaných rodinných domů, které jsou vůči sobě posunuty o šířku zastavěné plochy. Tím vznikají výhledy do krajiny, které jsou zajištěny pro obě řady stavebních parcel. Tento regulativ je pouze doporučený. Díky výrazné svažitosti terénu budou domy vždy částečně zapuštěny do svahu, a to o minimálně jedno podlaží. Jako riziko vnímáme zakládání na bývalém popílkovišti. Podlažnost je stanovena na 2 nadzemní podlaží (přízemí a podkroví nebo ustupující podlaží) a dále na jedno podzemní podlaží (bude pravděpodobně s vazbou na volnou zahradu v nižší polovině pozemku nebo na garážové stání a vstup do objektu ve vyšší polovině území, výška zástavby bude tedy srovnatelná s výškou stávající vzrostlé zeleně a výrazně se výstavbou nenaruší dálkové výhledy do krajiny.

**Doporučeným regulativem územní studie je ustupující charakter jednotlivých podlaží vůči**

sobě. Tedy návrh objektu tak, že 1PP je vůči 1NP ustoupeno alespoň o šířku terasy minimálně 1,5m a dále, že podlaží 2NP nebo podkroví bude navrženo na maximální ploše 70% podlaží 1NP. Optimální doporučená plocha 2NP (ustupující podlaží) nebo podkroví je 50% 1NP ve smyslu hrubé zastavěné plochy. Závazným požadavkem je podmínka, aby byla zachováno lineární kaskádovité členění objektů rodinných domů a to tak, aby objekt nepůsobily při pohledu z vnitřní komunikace jako třípodlažní stavby. Prostorové členění bude v navazujících správních rozhodnutích u jednotlivých navrhovaných staveb posouzeno vždy individuálně s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem.

## E/ DOPRAVNÍ NAPOJENÍ LOKALITY

Dopravní napojení lokality je řešeno zklidněnou obousměrnou komunikací proměnné šířky 3 - 5 m se čtyřmi rozšířenými zálivy pro vyhnutí vozidel. Příjezdová komunikace se napojuje na komunikaci III/29810 mezi Dřítečí a Dražkovem. Příjezdová komunikace je oddělena závorou od účelové komunikace obsluhující navrhované území. Příjezdová komunikace přechází v obousměrnou dvoupruhovou komunikaci, zklidněnou parkovacími zálivy s parkováním pro návštěvníky, v komunikaci je navrženo celkem 6 parkovacích zálivů s 9 místy pro parkování návštěvníků. Doprava v klidu je navržena na stupeň automobilizace 1:2,0 – součinitel vlivu automobilizace  $k_a=1,25$  (ČSN 736110/Z1). Účelová komunikace je navržena jako obytná zóna, prostor pro pěší není výškově oddělen, vše se odehrává v jedné výškové úrovni. Doprava v klidu rezidentů je řešena na soukromých pozemcích. Parametry komunikací vyhovují zásahu IZS (integrovaného záchranného systému). **Podmínky IZS byly po projednání zpracovány do dokumentace a to tak, že koncepce komunikace je otevřená a volně přístupná. Dále šíře výhyben v dolní partii komunikace bude 5,5m, min. délka rovného úseku výhyben je 13m. Koncová „T“ úvrať byla rozšířena tak aby minimální délka byla 10m.**

Koncepce odvodnění území a likvidace, případně zadržení dešťové vody v území bude také předmětem navazující podrobnosti návrhu. Detail řešení ve spojení s vzrostlou zelení a chodníky bude dopracován v další části návrhu stejně jako připojení křižovatek a dopravní značení.

V komunikacích budou umístěny řady technické infrastruktury s odbočkami napojení na inženýrské sítě. Podrobné řešení technické infrastruktury bude předmětem projednání s jednotlivými správci sítí. Koncepce odvodnění území a likvidace, případně zadržení dešťové vody v území bude také předmětem navazující podrobnosti návrhu.

**Koncepce napojení komunikací pro pěší je řešena přes stávající areál golfového centra a dále příčnými zelenými pásy na horní a spodní komunikaci pro pěší. Vzhledem k vlastnickým vztahům u sousedních pozemků se do centra obce Dříteč dostat východní a severní cestou po stávajících komunikacích.**

## F/ ZHODNOCENÍ POŽADAVKŮ VYPLYVAJÍCÍCH Z UPD OBCE DŘÍTEČ

Podmínky pro zastavitelnou plochu a.12 dle územního plánu

- Funkční vymezení B<sub>Xp</sub> – plocha bydlení rozptýleného v plochách přírodního charakteru
  - o Návrh územní studie člení území dle parametrů popsanych v této textové části a ve výkresové části dokumentace. Koncepce je založena na návrhu izolovaných rodinných domů umístěných v minimální odstupové vzdálenosti od uliční čáry minimálně 6,0m. Pro posílení rozptýleného charakteru jsou jednotlivé rodinné domy vždy koncipovány do skupin po šesti nebo pěti objektech. Uvedené objektové skupiny jsou rozděleny prvky veřejné zeleně, která je orientována příčně na posuzovanou lokalitu a to v šesti blocích. Dále je zezeň napojena na související zelenou plochu v jižní partii za areálem. Pro posílení rozptýleného charakteru jsou jednotlivé stavební objemy orientovány v horní a spodní linii vždy k opačné hranici pozemku. Jedná se o jisté prostřídání stavebních objemů, které napomáhá rozptýlenému charakteru výstavby.
- Izolované domy, koef. zastavěnosti stavebního pozemku
  - o Návrh umísťuje do lokality 35 izolovaných rodinných domů. Maximální zastavěnost bude dle UPD popsána koeficientem 0,35. Tento ukazatel bude závazný pro navazující

- správním rozhodnutí. Minimální velikost parcelace je navržena na cca 800m<sup>2</sup>.
- Zástavba výrazně nenaruší dálkové na lokalitu
    - o Návrh územní studie je řešen tak, že území je traktováno na dvanáct bloků oddělených dělicí zelení a obslužnou komunikací. Výstavba v každém bloku zahrnuje tři izolované rodinné domy s omezenou podlažností dle zadání ÚPD pro tuto lokalitu. Předpokládáme, že díky této koncepci bude zachován zelený výraz lokality z hlediska dálkových pohledů. Dále očekáváme, že k zachování zeleného charakteru dojde i z hlediska samotné zahradní zeleně na jednotlivých pozemcích.
  - Zástavba bude výškově omezená úrovní výšky současné zeleně
    - o Výškové řešení jednotlivých objektů je popsáno ve výkresové části dokumentace a to na výkrese 1.04 schématický řez řešeným územím. Příčný přibližný sklon řešeného území je 13%. Rozdíl úrovně na výšce golfového hřiště a břehové části potoka Hradečnický je téměř 13m. Z hlediska nasazení objektů na příjezdovou komunikaci předpokládáme, že ve vyšší části území budou objekty realizovány s jedním podzemním podlažím, přízemní a podkrovní částí. Hřebenová část v nejvyšší partii bude přesahovat úroveň hřebene svahu o přízemí a podkroví. Tedy předpoklad je o cca 7,0m. Úroveň vzrostlé zeleně se pohybuje v této části kolem 12,0 – 15,0m. Z toho důvodu předpokládáme, že z dálkových pohledů bude splněna podmínka dominantního charakteru vzrostlé zeleně.
    - o Ve spodní partii je středová komunikace napojena na přízemní část objektů. Dále je zde objemově navrženo podkroví. Objekty zahrnují suterén, který je ale v nejnižší části pozemku připojen do zahradní části a mám možnost vstupu na okrajovou západní komunikaci, která je umístěna podél západní hranice. V exponovaných částech pozemku při vnitřní komunikaci je navržena výška také cca 7,0m. Při nejnižší partii také 7,0m. S ohledem na okolní zeleň lze konstatovat, že tento regulativ územního plánu je splněn.
  - Součástí zástavby bude posílení a zkvalitnění druhové skladby zeleně v lokalitě
  -

S ohledem na výše uvedenou podmínku byl proveden v rámci této studie předběžný dendrologický průzkum – zpracovatel Ing. Milan Bubenko – autorizovaný architekt pro obor krajinářská architektura. Uvedený posudek konstatuje následující.

Dvojetážové výsadby dřevin se soustředily především na spodní a horní terasy a svahy, a to za účelem biologické stabilizace území. Střední část celého tělesa je v současnosti téměř volná, pokrytá ruderními porosty s náletovými stromy a keři.

Celá skupina má dobře vyvinutý porostní plášť, který zamezuje přístupu prudkých závanů větru do vnitřního prostoru. Některé partie porostu jsou však takřka neprůchodné! Stáří porostu spadá do věkové kategorie zhruba 20 - 40 let. Porosty jsou naprosto neudržované, přerostlé a vzájemně vrůstající! Tímto dochází ve střední části k hromadnému usychání dřevin (stromů i keřů).

Druhové zastoupení je přizpůsobeno snaze o rychlé pokrytí povrchu a jeho stabilizaci. Jedná se téměř výlučně o druhy krátkověké, „pionýrské“ a rychle rostoucí. Použity byly především domácí (autochtonní) druh, avšak mnohdy i druhy nepůvodní!

Z domácích stromů byla popsána především borovice lesní (*Pinus sylvestris*), topol černý (*Populus nigra*), topol bílý (*P. alba*), bříza bělokorá (*Betula pendula*), vrba bílá (*Salix alba*) a ve velké míře nepůvodní javor jasanolistý (*Acer negundo*). V navazujícím pásu v okolí vodoteče byly zjištěny domácí javory mléčné (*Acer platanoides*), jeřáby obecné (*Sorbus aucuparia*), třešně ptačí (*Prunus avium*) a především javory kleny (*A. pseudoplatanus*). Ve střední partii pásu se nalézají mladé nálety dubu letního (*Quercus robur*) a jilmu habrolistého (*Ulmus minor*).

Keřové výsadby zastupují na okrajových pozicích domácí druhy: ptačí zob obecný (*Ligustrum vulgare*), svída krvavá (*Cornus sanguinea*), kalina obecná (*Viburnum opulus*), bez černý (*Sambucus nigra*) a růže šípková (*Rosa canina*). Ve velké míře je zastoupen také nepůvodní tavolník van Houtteův (*Spiraea vanhouttei*), zimolez tatarský (*Lonicera tatarica*) a omezeně hlošina úzkolistá (*Eleagnus angustifolia*).

Předpokládaný obytný soubor izolovaných rodinných domů, který je proponován na místě stávajícího pásu dřevin, by se mohl realizovat, neboť stávající stromy již nejsou perspektivní, jejich zdravotní stav je zhoršený a druhově se jedná pouze o dočasné výsadby. Stávající svahy jsou dostatečně biologicky stabilizované souvislými porosty keřů.

Návrh předpokládá, že do navrhovaných příčných zelených pásů šířky 13 m budou využity i stávající stromy, pokud by se jednalo o jedince perspektivní a zdravé. O využití stávajících stromů bude rozhodnuto individuálně až těsně před odstraněním souvislých porostů.

V každém se definitivní kostrou úprav stanou domácí, dlouhověké druhy, které odpovídají příslušnému rostlinnému společenstvu (javory, lípy, duby, apod.). V úvahu bude brán i fakt, že upravený terén bude dodatečně ohumusován ve větší vrstvě. Založení výsadeb stromů bude provedeno do jam odpovídající velikosti s výměnou půdy na 100%.

## G/ ETAPIZACE VÝSTAVBY

Vzhledem k jednotlivým stavebním blokům lze konstatovat, že území může být stavěnou v etapizačních krocích po jednotlivých blocích. Investor však toto řešení nepředpokládá a zřejmě stavební záměr dopravní a technické infrastruktury a dělení pozemků bude realizován v jedné stavební etapě. Následně nebo již během této stavby bude zahájena realizace jednotlivých objektů rodinných domů. Stavebníky těchto objektů budou ale již soukromé osoby nebo další subjekty. Etapizace výstavby bude upřesněna na základě dalších navazujících stupňů projektové dokumentace.

## H/ ZPŮSOB VYUŽITÍ FUNKČNÍ PLOCHY

Návrh územní studie definuje pro funkční využití v souladu s územně plánovací dokumentací monofunkční plochu a BXp – plocha bydlení rozptýleného v plochách přírodního charakteru – určeno k bydlení včetně bydlení rekreačního. Řešení je navrženo pro izolované rodinné domy v přírodě blízkém prostředí. Je celkově posílen koncept společné zeleně se zapojením i stávajících zdravých stromů. Rozvolněnému charakteru přispívá předběžná velikost parcelace kolem 800m<sup>2</sup>. V území je navržena jedna parcela s rozlohou 1500m<sup>2</sup>.

Z hlediska výše uvedeného je návrh v souladu se zadáním územní studie.

## CH/ ZÁSADY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- Odstupová vzdálenost od uliční čáry rodinných domů je definována jako minimální a to 6,0m, objekty mohou být umístěny i dále. Jedná se o závazný regulativ.
- Výška objektů je řešena vždy s přízemním podlažím, podkrovím a jedním podzemním podlažím. Členění objektů bude kaskádovité, jednotlivá patra budou odsazena a poslední podlaží bude maximálně 70% zastavěné plochy. Doporučuje se 50% HPP.
- Výška objektů nepřesahuje okolní vzrostlou zeleň, doporučená úroveň ploché střechy je 7,0m, u sedlových a pultových střech je maximální výška hřebene do výšky okolní zeleně.
- Doporučený tvar střechy je plochá nebo sedlová střecha se sklonem 45°, bez valby.
- Sklon sedlových střech je v území doporučen na 45°.
- V odůvodněných případech bude část dispozice objektů řešena v kombinaci sedlové střechy s

plochou střechou. S plochou střechou budou provedeny doplňující objekty garáží anebo přízemních objektů, hlavní hmota objektu bude provedena se šikmou střechou (sedlovou). Doplňkové objekty v zahradách jako jsou zahradní domky, prvky zahradních bazénů apod. lze provádět s plochými střechami. Návrh tvaru těchto objektů bude vždy individuálně posouzen.

- Vzájemný odstup mezi jednotlivými objekty není definován, minimální doporučená hodnota je vzhledem k údržbě svažitého pozemku 3,0m.
- Odstupová vzdálenost objektů k dělicím plochám zeleně není definována.
- Závazný koeficient maximálního zastavění stavebního pozemku je 0,35.
- Oplocení do veřejného prostranství je návrhem studie řešeno jako závazné. Je definován poměr mezi plotovou podezdívkou a plotovou výplní. Pro jednotlivé stavebníky bude závazná plná plotová podezdívka z betonových tvarovek, nebo monolitické konstrukce do maximální výšky 0,6m nad upravený terén. Podezdívku lze provést i jako minimální a to do výše 0,15m nad upravený terén. Dále bude plotová výplň doplněná o polotransparentní plotová pole tvořená sloupky a výplněmi do maximální výšky 1,7m. Příпустné jsou i nižší celkové výšky. Materiál výplně není definován. Doporučují se plotová svíslá dřevěná prkna, dřevoplastické prvky, tahokovové výplně. S ohledem na terénní vyrovnání sousedních zahrad lze ve výjimečných případech navrhnout i plnou výplň v kombinaci s opěrnou zdí avšak vždy jen do úrovně 1,7m nad upravený terén.
- Na základě projednání urbanistické studie s odborem památkové péče nebudou na plochých střechách umístovány solární panely a kolektory. Umístování těchto prvků na šikmých střechách je přípustné ve sklonu střechy a v bezreflexní úpravě.
- V souladu se zákonem 20/1987Sb. V platném znění – zákon o státní památkové péči je podmínkou budoucích stavebníků dodržet §22 odst 2 v tomto znění: „*Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Je-li stavebníkem právnická osoba nebo fyzická osoba, při jejímž podnikání vznikla nutnost záchranného archeologického výzkumu, hradí náklady záchranného archeologického výzkumu tento stavebník; jinak hradí náklady organizace provádějící archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.*“

**S ohledem na povahu, stáří a mocnost popílkoviště se však nutné provedení archeologického výzkumu nepředpokládá.**

## I/ LIKVIDACE DOMOVNÍHO ODPADU

Pro každý rodinný dům bude na pozemku vlastníka provedeno místo pro krátkodobé skladování domovního odpadu za oplocením. Z hlediska celkového areálu bude po projednání projektové dokumentace s místní svozovou službou určena pozice pro umístění separovaného odpadu ve veřejném prostranství. Jako možné místo umístění navrhuje pozici v rámci vjezdu před rezidenční závorou nebo v rámci T úvratě na konci komunikace v areálu.

## J/ ZOHLEDNĚNÍ KRAJINÉHO RÁZU DLE §12 zákona 114/1992Sb.

### Ochrana krajinného rázu a přírodní park

*(1) Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.*



Jako významný krajinný prvek respektujeme především vzrostlou zeleň na svahu, ačkoliv tato je částečně neperspektivní a náletová. V rámci celkové koncepce jsou navrženy prostorové bloky veřejné zeleně, které chápeme jako krajinotvorný prvek s funkcí veřejného prostranství. Tyto bloky budou zahrnovat stávající i druhově místní nově sazené prvky vzrostlé zeleně. Z hlediska zachování významných krajinných prvků tedy stávající zelený pás bude zachován v této blokované skladbě a bude posílen o liniové prvky podél vodního toku v dolní partii a podél pěší stezky v horní partii. Tím bude zajištěno harmonické zapojení nové struktury do stávající krajiny a zachován charakter dálkových pohledů na lokalitu.

*(2) K umístování a povolování staveb, jakož i jiných činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Podrobnosti ochrany krajinného rázu může stanovit ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem.*

**Součástí projednání této studie bude také projednání s orgánem životního prostředí na úrovni orgánu ochrany prostředí. Podrobnosti ochrany krajinného rázu nebyly pro danou lokalitu stanoveny.**

*(3) K ochraně krajinného rázu s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami, který není zvláště chráněn podle části třetí tohoto zákona, může orgán ochrany přírody zřídit obecně závazným právním předpisem +) přírodní park a stanovit omezení takového využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení stavu tohoto území.*

**Nejedná se o výše uvedený krajinný ráz a obecně závazný předpis omezení využití území nebyl příslušným orgánem stanoven.**

*(4) Krajinný ráz se neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody 9a).*

**Cílem této územní studie je definovat charakter zástavby území a to jak s ohledem na krajinné prvky, tak s ohledem na regulativy územního plánu. Předpokládáme, že po projednání této územní studie se studie stane závaznou pro další projektové stupně a z toho důvodu nebude již posouzení krajinného rázu následně při navazujících projednání stavebního záměru v dané lokalitě vyžadována.**

## **K/ NAPOJOVACÍ MÍSTA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ**

### **Vodovod**

Napojení na stávající vodovod VaK vedoucí podél nových rodinných domů severozápadně od předmětné lokality na konci obce Dříteč.

### **Splašková kanalizace**

Napojení na stávající jednotnou kanalizaci obce.

### **Dešťová kanalizace**

Srážkové vody budou zasakovány na vlastních pozemcích RD, dešťové vody s povrchu komunikací budou zasakovány v páscech zeleně podél vozovky.

### **Elektrická energie**

Napojení na kabelové rozvody obce Dříteč. V dalších projektových fázích dojde k posouzení umístění TS podle podmínek distributora elektrické energie.

### **Veřejné osvětlení**

Napojení ze stávající trasy veřejného osvětlení obce Dříteč.

### **Telekomunikace**

Napojení na podzemní i nadzemní datové rozvody obce.

### **Zemní plyn**

Napojení na stávající plynovod obce. Podrobnější řešení bude předmětem další projektové fáze.

**L/ BILANCE INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ****Bilance potřeby vody**

RD:

4 osoby x 160 l/os.den = 640 l/den

Maximální denní potřeba vody  $Q_{\max} = 640 \times 1,29 = 835,6$  l/denMaximální hodinová spotřeba vody  $Q = 825,6 \times 2,3 / 24 = 79,12$  l/hod = 0,022 l/sRoční potřeba vody  $Q_r = 233,6$  m<sup>3</sup>/rok

35x RD:

140 osob x 160 l/os.den = 22.400 l/den

Maximální denní potřeba vody  $Q_{\max} = 22.400 \times 1,29 = 28.896$ /denMaximální hodinová spotřeba vody  $Q = 28.896 \times 2,3 / 24 = 2.769,2$  l/hod = 0,769 l/s**Bilance splaškových vod**

Bilance splaškových odpadních vod plyne z bilance potřeby vody

**Bilance dešťových vod**Plocha střechy: 120 m<sup>2</sup> (největší plocha RD) $Q = 0,012 \times 0,9 \times 160 = 0,0108 \times 160 = 1,728$  l/sRoční bilance  $Q_r = 64,8$  m<sup>3</sup>

Pro likvidaci dešťových vod z RD budou navrženy akumulární nádrže pro zachycení 30-ti minutového návrhového deště.

 $V = 1,728 \times 60 \times 30 = 3.110$  l

Z nádrže bude proveden havarijní přepad do trativodu.

Komunikace budou odvodněny do otevřených vsakovacích rigolů.

**Bilance plynu**

RD:

1x plynový kotel (24 kW = 2,5 m<sup>3</sup>/hod)Roční bilance  $Q_r = 4.500$  m<sup>3</sup>/rok

35x RD:

35x plynový kotel (24 kW = 2,5 m<sup>3</sup>/hod)Redukovaná potřeba plynu  $Q = 35 \times 2,5 \times 0,4 = 35$  m<sup>3</sup>/hodRoční bilance  $Q_r = 157.500$  m<sup>3</sup>/rok**Bilance elektrické energie**

Celkový příkon: 274,22 kW

Celkový proud: 416,6 A

Jističe: 25 A/ B/ 3

**M/ ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ – NAPOJENÍ LOKALITY**

Lokalita a.12 je napojena na dopravní infrastrukturu v jihozápadní části obce Dříteč, respektive za výjezdem z obce po komunikaci 29810. Zde je stávající odbočení na zpevněnou komunikaci podél stávající vodoteče. Připojení na komunikaci je řešeno neřízenou T křižovatkou, která je v úvodní části za odbočením provedena jako dvoupruhová v délce 12,1m. Následně je řešena jako jednopruhá s výhybnami po cca 112m. Tato komunikace je umístěna jako nové těleso na stávající dopravní obsluhu obce. Současný příjezd po této komunikaci je výjezdem na zemědělskou plochu a současně obsluhuje objekt EOPu a trafostanici ČEZ Distribuce situované na pozemku parcelní číslo 147.

Uvedené řešení bylo zvoleno na základě limitů lokality a.12 a to jako jediná možná alternativa. V území je lokalita a.12 ohraničena v podélných směrech vodním tokem v západní straně a ve východní straně zklidněnou komunikací obslužného charakteru pro golfové hřiště. Dále v severní straně je lokalita ukončena stabilizovanou plochou zázemí golfového centra s ubytovacími kapacitami. Ve výše uvedených případech není napojení na dopravní infrastrukturu okolí možné. Z toho důvodu studie rozvíjí připojení na komunikace v jižní části území jako jedinou možnou alternativu.

V nejnižší partii za hranicí plochy a.12 je ponechána stávající dopravní komunikace, která je koncipována jako obslužná komunikace podél potoka Hradečnick. Tato komunikace je navržena pro obslužné propojení plochy občanské vybavenosti – tělovýchovy a sportu za severní hranicí areálu. Komunikace je stávající, je umístěna za hranicí funkční plochy. Jejím účelem je také údržba břehu vodního toku a břehové zeleně.

## **N/ OCHRANA ÚZEMÍ PROTI EROZIVNÍM ÚČINKŮM**

Zónování parcelace je s ohledem na očekávaný významný vliv povětrnostních vlivů na půdu řešeno v šesti parcelačních blocích. Tyto parcelační bloky jsou vždy přerušeny vzrostlou zelení. V těchto zelených částech je navržena stabilizace stávajících stromů a jejich významné doplnění o druhově příbuzné zeleň. Šířka zelených bloků je vždy 13,0m a tyto zelené partie jsou vždy rozvinuty na obě svažitě části po středové komunikaci. Dále bude území chráněno stávající vzrostlou zelení při spodní hraně areálu podél vodního toku Hradečnick.

Z hlediska následné parcelace bude významným prvkem proti erozivním účinkům také svahování parcel pomocí opěrných zdí a samostatných objektů rodinných domů. Předpokládáme, že dojde k zmírnění svahů opěrnými konstrukcemi a narovnání významné části parcel. Tyto stavební objekty ale nejsou předmětem této územní studie.

## **O/ SDĚLENÍ O PROJEDNÁNÍ TÉTO ÚZEMNÍ STUDIE**

Tato územní studie byla projednána s níže uvedenými zástupci

- Vlastníci dotčených pozemků
- Obec Dříteč
- Správci inženýrských sítí a dopravní a technické infrastruktury
- Integrovaný záchranný systém ČR – Hasičský záchranný sbor
- Zástupce Odboru životního prostředí Magistrátu města Pardubice
- Zástupce Odboru územního rozvoje a výstavby Magistrátu města Pardubice
- Zástupce Národního památkového ústavu

Připomínky a podmínky sdělené v rámci projednání byly zapracovány do územní studie v čistopise a po projednání v 09/2018

V Praze, říjen 2018