

ÚZEMNÍ STUDIE

SRCH Z 7

TEXTOVÁ ČÁST

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Objednatel –	Obec Srch, Pardubická 100, 533 52 Srch IČ – 00274 283	
Zpracovatel-	ing.arch. Pavel Mudruška Palackého 207, 533 04 Sezemice IČ – 45511888	
Předmět řešení	Zpracování územní studie jako územně plánovacího podkladu pro lokalitu Z7 dle územního plánu obce	
Řešená plocha	93 442 m ²	
	Z toho	
	Výroba	73258 m ²
	Veřejné prostranství	20184 m ²
	Z toho komunikace	8660 m ²

B. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešená plocha se nachází na katastrálním území Srch. Území je vymezeno plochou vyznačenou v územním plánu obce jako zastavitelné území Z7 ve výměře 93 442 m².

Územní studie je řešená pro celé území. Grafická část je zpracována část I - pro plochu výroby a přilehlé komunikace. Plocha pro případné napojení lokality Z8 komunikací – část II - je vymezena v územním plánu jako plocha PV – veřejné prostranství a ZX – plochy zeleně se specifickým využitím, pro které jsou stanoveny v územním plánu dostatečně regulativy, které není třeba v územní studii upřesňovat.

Plocha přiléhá východní stranou k zastavěnému území obce, na severní straně je omezena ochranným pásmem vrchního vedení elektro, na západní straně přiléhá ke katastrální hranici a jižní strana je vymezena k zemědělsky obdělávané krajině. Předpokládá se možnost dalšího rozšiřování zastavitelného území.

Výpis dotčených pozemků k 30.8.2014

- 326/3**
- druh pozemku – orná půda
 - výměra celková– 4434 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 4434 m²
z toho dle ÚS: 4059 m² pro VL
375 m² veřejných prostranství
- vlastnické právo: Filip Patrik, Pardubická 47, 533 52 Srch
Filipová Dagmar, Pardubická 47, 533 52 Srch
Filip Kateřina, U Hřiště 282, 533 52 Srch
- 328/1**
- druh pozemku – orná půda
 - výměra celková– 12940 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 1495 m²
z toho dle ÚS: 10 m² pro VL
1485 m² veřejných prostranství
- vlastnické právo: TECHPARK Hradubická a.s., Hradecká 545,
Polabiny, 53352 Pardubice
- 318/2**
- druh pozemku – orná půda
 - výměra celková– 2649 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 630 m²
z toho dle ÚS: 0 m² pro VL
630 m² veřejných prostranství
- vlastnické právo: Suchánek Jiří, U Zvoničky 28, 53352 Srch
- 325/14**
- druh pozemku – orná půda
 - výměra celková– 15943 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 15943 m²
z toho dle ÚS: 15285 m² pro VL
658 m² veřejných prostranství
- vlastnické právo: Filip Patrik, Pardubická 47, 533 52 Srch
Filipová Dagmar, Pardubická 47, 533 52 Srch
Filip Kateřina, U Hřiště 282, 533 52 Srch
- 316**
- druh pozemku – orná půda
 - výměra celková– 18738 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 297 m²
z toho dle ÚS: 0 m² pro VL
297 m² veřejných prostranství
- vlastnické právo: Suchánek Jiří, U Zvoničky 28, 53352 Srch
- 319**
- druh pozemku – orná půda
 - výměra celková– 9354 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 4506 m²

z toho dle ÚS: 3008 m² pro VL
1498 m² veřejných prostranství

vlastnické právo: Filipová Dagmar, Pardubická 47, 53352 Srch

532/12

- druh pozemku – ostatní plocha
- výměra celková– 321 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 321 m²
z toho dle ÚS: 23 m² pro VL
298 m² veřejných prostranství
- vlastnické právo: Filip Patrik, Pardubická 47, 533 52 Srch
Filipová Dagmar, Pardubická 47, 533 52 Srch
Filip Kateřina, U Hřiště 282, 533 52 Srch

325/13

- druh pozemku – trvalý travní porost
- výměra celková– 99 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 99 m²
z toho dle ÚS: 0 m² pro VL
99 m² veřejných prostranství
- vlastnické právo: Filip Patrik, Pardubická 47, 533 52 Srch
Filipová Dagmar, Pardubická 47, 533 52 Srch
Filip Kateřina, U Hřiště 282, 533 52 Srch

532/1

- druh pozemku – ostatní plocha
- výměra celková– 1037 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 216 m²
z toho dle ÚS: 0 m² pro VL
216 m² veřejných prostranství

vlastnické právo: Obec Srch, Pardubická 100, 53352 Srch

532/6

- druh pozemku – trvalý travní porost
- výměra celková– 349 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 234 m²
z toho dle ÚS: 0 m² pro VL
234 m² veřejných prostranství

vlastnické právo: Filipová Dagmar, Pardubická 47, 53352 Srch

532/10

- druh pozemku – trvalý travní porost
- výměra celková– 788 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 727 m²
z toho dle ÚS: 0 m² pro VL
727 m² veřejných prostranství

vlastnické právo: Obec Srch, Pardubická 100, 53352 Srch

308/1

- druh pozemku – trvalý travní porost
- výměra celková– 4297 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 4297 m²
z toho dle ÚS: 2969 m² pro VL

1328 m² veřejných prostranství

- vlastnické právo: Filip Patrik, Pardubická 47, 533 52 Srch
Filipová Dagmar, Pardubická 47, 533 52 Srch
Filip Kateřina, U Hřiště 282, 533 52 Srch

307/8

- druh pozemku – trvalý travní porost
- výměra celková– 12039 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 12039 m²
z toho dle ÚS: 9184 m² pro VL
2855 m² veřejných prostranství

- vlastnické právo: Filip Patrik, Pardubická 47, 533 52 Srch
Filipová Dagmar, Pardubická 47, 533 52 Srch
Filip Kateřina, U Hřiště 282, 533 52 Srch

307/13

- druh pozemku – trvalý travní porost
- výměra celková– 1376 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 1376 m²
z toho dle ÚS: 1272 m² pro VL
104 m² veřejných prostranství

- vlastnické právo: VÁGNER COLOR, s.r.o.,
Pardubická 239, 53352 Srch

307/4

- druh pozemku – trvalý travní porost
- výměra celková– 339 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 339 m²
z toho dle ÚS: 183 m² pro VL
156 m² veřejných prostranství

- vlastnické právo: Filip Patrik, Pardubická 47, 533 52 Srch
Filipová Dagmar, Pardubická 47, 533 52 Srch
Filip Kateřina, U Hřiště 282, 533 52 Srch

307/9

- druh pozemku – orná půda
- výměra celková– 36 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 36 m²
z toho dle ÚS: 0 m² pro VL
36 m² veřejných prostranství

- vlastnické právo: TECHPARK Hradubická a.s., Hradecká 545,
Polabiny, 53352 Pardubice

301/2

- druh pozemku – trvalý travní porost
- výměra celková– 5 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 5 m²
z toho dle ÚS: 0 m² pro VL
5 m² veřejných prostranství

- vlastnické právo: TECHPARK Hradubická a.s., Hradecká 545,
Polabiny, 53352 Pardubice

- 307/6** - druh pozemku – trvalý travní porost
- výměra celková– 1625 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 1625 m²
z toho dle ÚS: 309 m² pro VL
1316 m² veřejných prostranství
- vlastnické právo: Filip Patrik, Pardubická 47, 533 52 Srch
Filipová Dagmar, Pardubická 47, 533 52 Srch
Filip Kateřina, U Hřiště 282, 533 52 Srch
- 307/10** - druh pozemku – trvalý travní porost
- výměra celková– 372 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 372 m²
z toho dle ÚS: 0 m² pro VL
372 m² veřejných prostranství
- vlastnické právo: TECHPARK Hradubická a.s., Hradecká 545,
Polabiny, 53352 Pardubice
- 279/38** - druh pozemku – ostatní plocha
- výměra celková– 22 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 22 m²
z toho dle ÚS: 0 m² pro VL
22 m² veřejných prostranství
- vlastnické právo: TECHPARK Hradubická a.s., Hradecká 545,
Polabiny, 53352 Pardubice
- 279/3** - druh pozemku – ostatní plocha
- výměra celková– 2087 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 2087 m²
z toho dle ÚS: 2087 m² pro VL
0 m² veřejných prostranství
- vlastnické právo: CYKLOMAX, spol.s.r.o., Bělohorská 659/198,
Břevnov, 16900 Praha
- 303** - druh pozemku – trvalý travní porost
- výměra celková– 4132 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 4132 m²
z toho dle ÚS: 4132 m² pro VL
0 m² veřejných prostranství
- vlastnické právo: CYKLOMAX, spol.s.r.o., Bělohorská 659/198,
Břevnov, 16900 Praha
- 301/1** - druh pozemku – trvalý travní porost
- výměra celková– 7236 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 7236 m²
z toho dle ÚS: 5825 m² pro VL
1411 m² veřejných prostranství
- vlastnické právo: TECHPARK Hradubická a.s., Hradecká 545,
Polabiny, 53352 Pardubice
- 299/12** - druh pozemku – trvalý travní porost

- výměra celková– 249 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 249 m²
z toho dle ÚS: 249 m² pro VL
0 m² veřejných prostranství
 - vlastnické právo: CYKLOMAX, spol.s.r.o., Bělohorská 659/198,
Břevnov, 16900 Praha
- 302/1**
- druh pozemku – trvalý travní porost
 - výměra celková– 4887 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 4887 m²
z toho dle ÚS: 4887 m² pro VL
0 m² veřejných prostranství
 - vlastnické právo: CYKLOMAX, spol.s.r.o., Bělohorská 659/198,
Břevnov, 16900 Praha
- 299/3**
- druh pozemku – trvalý travní porost
 - výměra celková– 2312 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 2312 m²
z toho dle ÚS: 2312 m² pro VL
0 m² veřejných prostranství
 - vlastnické právo: CYKLOMAX, spol.s.r.o., Bělohorská 659/198,
Břevnov, 16900 Praha
- St. 529**
- druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří
 - výměra celková– 104 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 104 m²
z toho dle ÚS: 104 m² pro VL
0 m² veřejných prostranství
 - vlastnické právo: CYKLOMAX, spol.s.r.o., Bělohorská 659/198,
Břevnov, 16900 Praha
- St. 137/2**
- druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří
 - výměra celková– 613 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 613 m²
z toho dle ÚS: 613 m² pro VL
0 m² veřejných prostranství
 - vlastnické právo: CYKLOMAX, spol.s.r.o., Bělohorská 659/198,
Břevnov, 16900 Praha
- 299/8**
- druh pozemku – trvalý travní porost
 - výměra celková– 1214 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 1214 m²
z toho dle ÚS: 1214 m² pro VL
0 m² veřejných prostranství
 - vlastnické právo: CYKLOMAX, spol.s.r.o., Bělohorská 659/198,
Břevnov, 16900 Praha
- 302/3**
- druh pozemku – trvalý travní porost

- výměra celková– 602 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 602 m²
z toho dle ÚS: 602 m² pro VL
0 m² veřejných prostranství
- vlastnické právo: CYKLOMAX, spol.s.r.o., Bělohorská 659/198,
Břevnov, 16900 Praha

- 299/1**
- druh pozemku – trvalý travní porost
 - výměra celková– 16350 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 12111 m²
z toho dle ÚS: 7082 m² pro VL
5029 m² veřejných prostranství

vlastnické právo: Havlíčková Simona Ing., Ph.D.,
V Uliče 9, 53352 Srch

- 299/10**
- druh pozemku – orná půda
 - výměra celková– 18 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 18 m²
z toho dle ÚS: 0 m² pro VL
18 m² veřejných prostranství

vlastnické právo: Havlíčková Simona Ing., Ph.D.,
V Uliče 9, 53352 Srch

- 530/2**
- druh pozemku – trvalý travní porost
 - výměra celková– 373 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 373 m²
z toho dle ÚS: 285 m² pro VL
88 m² veřejných prostranství

vlastnické právo: Obec Srch, Pardubická 100, 53352 Srch

- 530/1**
- druh pozemku – orná půda
 - výměra celková– 1661 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 157 m²
z toho dle ÚS: 0 m² pro VL
157 m² veřejných prostranství

vlastnické právo: Obec Srch, Pardubická 100, 53352 Srch

- 286/2**
- druh pozemku – trvalý travní porost
 - výměra celková– 136 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 136 m²
z toho dle ÚS: 128 m² pro VL
8 m² veřejných prostranství

vlastnické právo: SJM Šafář Josef a Šafářová Marie,
U Vodárny 6, 53352 Srch

- 286/1**
- druh pozemku – orná půda
 - výměra celková– 5586 m²
 - určeno v ÚP pro zastavění: 1112 m²

z toho dle ÚS: 0 m² pro VL
1112 m² veřejných prostranství

vlastnické právo: SJM Šafář Josef a Šafářová Marie,
U Vodárny 6, 53352 Srch

284/2 - druh pozemku – orná půda
- výměra celková– 1053 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 981 m²
z toho dle ÚS: 0 m² pro VL
981 m² veřejných prostranství

vlastnické právo: Dvořák Slavomil Ing.,
Wilsonova 553, 53901 Hlinsko
Šimáková Jitka, č.p. 38, 53345 Stěblová

284/1 - druh pozemku – trvalý travní porost
- výměra celková– 1302 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 1302 m²
z toho dle ÚS: 905 m² pro VL
397 m² veřejných prostranství

vlastnické právo: Panchártek Leoš, Pohránovská 500, 53352 Srch

530/3 - druh pozemku – trvalý travní porost
- výměra celková– 4 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 4 m²
z toho dle ÚS: 3 m² pro VL
1 m² veřejných prostranství

vlastnické právo: Obec Srch, Pardubická 100, 53352 Srch

299/9 - druh pozemku – trvalý travní porost
- výměra celková– 27 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 27 m²
z toho dle ÚS: 0 m² pro VL
27 m² veřejných prostranství

vlastnické právo: CYKLOMAX, spol.s.r.o., Bělohorská 659/198,
Břevnov, 16900 Praha

279/39 - druh pozemku – ostatní plocha
- výměra celková– 6 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 6 m²
z toho dle ÚS: 0 m² pro VL
6 m² veřejných prostranství

vlastnické právo: CYKLOMAX, spol.s.r.o., Bělohorská 659/198,
Břevnov, 16900 Praha

279/28 - druh pozemku – ostatní plocha
- výměra celková– 339 m²
- určeno v ÚP pro zastavění: 339 m²

z toho dle ÚS: 59 m² pro VL
280 m² veřejných prostranství

vlastnické právo: CYKLOMAX, spol.s.r.o., Bělohorská 659/198,
Břevnov, 16900 Praha

C. NÁVRH ŘEŠENÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Řešené území navazuje na stávající výrobní zónu obce. Stávající podniky jsou dopravně a infrastrukturou napojeny z centra obce. Urbanistické a krajinného zapojení stávající zástavby je nevyhovující. Záměrem územního plánu bylo doplnit zástavbu obce vhodným způsobem tak, aby byla zapojena do krajiny a řešila i dopravní problémy spojené s přístupností stávajících areálů. Proto byla stanovena podmínka, že nová zástavba musí být dopravně napojena z páteřní komunikace lokality Z7, která je v územním plánu vymezena po jejím okraji. Podél této komunikace je nutné řešit umístění obvodové zeleně tak, aby vhodně členila zastavěné území a odclonila výstavbu od krajiny.

Páteřní komunikace má sloužit i pro zajištění dopravní přístupnosti rozvojové lokality Z8, která je podmíněna dopravním napojením mimo stávající komunikace III. třídy procházející centrem obce. Dopravní napojení lokality Z8 lze variantně řešit jiným způsobem, například přímou komunikací podél silnice I/37. V tomto případě by dopravní zátěž páteřní komunikace lokality Z7 byla podstatně menší. Proto je v územní studii variantně řešena křižovatka s vyústěním na silnici bez napojení lokality Z8 (i jako dočasné řešení) a konečná verze s dopravní kapacitou pro lokalitu Z8.

V územní studii jsou ideově řešeny i požadavky na technickou infrastrukturu. Rozvoj obce je podmíněn navýšením kapacity základních prvků technické infrastruktury. Jde zejména o zvýšení kapacity čerpací stanice splaškových vod na výtlačku do Pardubic, propojení vodovodních řadů mezi částmi Srch a Pohránov a koncepční řešení navýšení kapacity plynovodu.

D. NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

Řešené území je zařazeno do funkční plochy VL – výroba a skladování – lehký průmysl. Páteřní komunikace je vymezena jako plocha PV – veřejná prostranství. Zeleň, podél komunikace je zařazena do plochy ZO – zeleň ochranná a izolační. Prostor v okolí napojení páteřní komunikace na silnici III. třídy je zařazena do plochy ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň

Parametry dané územním plánem pro tyto funkční plochy jsou

VL VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL

Hlavní využití

Plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu

Přípustné využití

lehká výroba
skladování
výrobní i nevýrobní služby
stavby pro administrativu a provozní zařízení
pohotovostní ubytování
zdravotnické a školské zařízení spojené s hlavní funkcí
garáže
stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
vodohospodářské stavby
oplocení do výšky 1700mm.
fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.
plochy zeleně

Nepřípustné využití

bydlení kromě bytů služebních
individuální rekreace
občanská vybavenost
stavby průmyslové výroby

Podmínky prostorového uspořádání

maximální výška objektů 9m, případné nezbytné věžové objekty budou posuzovány individuálně s ohledem na krajinný ráz

PV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití

Veřejná prostranství

Přípustné využití

plochy veřejných prostranství
místní komunikace a chodníky
drobné objekty související s využitím ploch pro odpočivnou a reprezentativní funkci
mobiiliář – lavičky, informační systémy, veřejná wc
přístřešky pro zastávky veřejné dopravy vedení nezbytných komunikací včetně
odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací,
kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a
podobně
vodohospodářské stavby
vodní plochy po provedení biologického hodnocení lokality
plochy zeleně

Nepřípustné využití

bydlení
výroba a skladování
zemědělská výroba
občanská vybavenost
individuální rekreace

Podmínky prostorového uspořádání

pouze přízemní objekty do výšky 4 m

ZV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ

Hlavní využití

Plochy veřejně přístupné zeleně

Přípustné využití

objekty spojené s využitím parteru zeleně k odpočinku a rekreaci, drobná
architektura
sportovně rekreační plochy
vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických
stezek.
stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací,
kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a
podobně
vodohospodářské stavby
vodní plochy po provedení biologického hodnocení lokality
plochy zeleně

Nepřípustné využití

bydlení
výroba a skladování
zemědělská výroba
občanská vybavenost
individuální rekreace
oplocení

Podmínky prostorového uspořádání

pouze přízemní objekty

ZO ZELEŇ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

Hlavní využití

Plochy ochranné a izolační zeleně

Přípustné využití

stavební objekty zvyšující izolační schopnost zeleně, zejména z hlediska hluku
stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací,
kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a
podobně
vodohospodářské stavby
vodní plochy po provedení biologického hodnocení lokality
oplocení
plochy zeleně

Nepřípustné využití

bydlení
výroba a skladování
zemědělská výroba
občanská vybavenost
individuální rekreace

Podmínky prostorového uspořádání

pouze přízemní objekty do výšky 4m

ZX ZELENĚ – SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM

Hlavní využití

Izolační zeleň

Přípustné využití

stavební objekty zvyšující izolační schopnost zeleně, zejména z hlediska hluku stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
plochy zeleně

Nepřípustné využití

bydlení
výroba a skladování
zemědělská výroba
občanská vybavenost
individuální rekreace
komunikace i křižující

Podmínky prostorového uspořádání

- pouze přízemní objekty do výšky 4m
- míra využití (zastavění) – max 10%

Navržené funkční a prostorové využití územní studií

V územní studii je upřesněno rozložení funkčních ploch, daných územním plánem. Rozhodující jsou plochy lehké výroby. Upřesněna je poloha páteřní komunikace na obvodu lokality tak, aby byly zachovány technické parametry rozhledů, vsakování dešťové vody a vedení sítí. Funkční plocha výroby je rozdělena na tři oblasti, které jsou odděleny veřejným prostranstvím s komunikací, zajišťující přístup do jednotlivých areálů stávající výroby. Kolem páteřní komunikace je zachována plocha ochranné zeleně, která má zajistit zapojení areálu do krajiny.

Plocha výroby je dále členěna do čtyř funkčních sekcí, které mají vlastní regulativy.

Sekce A – již navržená plocha výroby firmy Cyklomax, dokumentace zpracována dle původního územního plánu, před zahájením územního řízení

Sekce B – navazující plocha výroby, zahrnující plochy přiléhající k hlavní komunikaci a stávající výrobě. Umožňuje realizaci plochy bez nutnosti investovat do páteřní komunikace a související infrastruktury

Sekce C – Centrální plocha výroby s parametry zastavěnosti 90% a maximální výškou 9m

Sekce D – Okrajová plocha výroby s parametry zastavěnosti 70% a výškou 7,5m

E. NÁVRH PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V řešeném území jsou vymezeny plochy pro výrobu a plochy pro veřejné prostranství. Parcelace vzhledem k charakteru využití není navržena.

Stanoveny jsou limitní čáry výstavby nadzemních objektů na 5 m od hrany plochy pro výrobu.

Tvar a charakter budov není omezen. Řešení jednotlivých budovy a areálů musí být na úrovni soudobého stavebnictví.

Závazná část – pro změnu závazné části je nutná změna územní studie

Na výkrese č.5 – Funkční využití území je vyznačeno základní členění území na plochy veřejných prostranství, plochy komunikací a plochy výroby

Šířky veřejného prostoru pro veřejné prostranství jsou vyznačeny kótami.

Součástí realizace jednotlivých investic bude realizace příslušných částí veřejného prostranství s výsadbou veřejné zeleně a zpevněných ploch. V dalším stupni přípravy staveb musí být návrh zeleně podrobně rozpracován.

Součástí veřejného prostranství musí být řešení přístupnosti pěších.

Zeleň na obvodu lokality Z7 musí být komponována tak, aby byly objekty výroby odcloněny od krajiny.

Závazná je koncepce infrastruktury tak, aby byla zajištěna návaznost sítí a zajištění její dostupnosti pro celé území v dostatečné kapacitě. Změny koncepce jsou možné za předpokladu zajištění výše uvedeného.

Materiálové a barevné řešení musí odpovídat krajinnému rázu, zejména nesmí upoutávat pozornost barevnou výraznou odlišností nebo objemem hmoty vymykajícím se charakteru obce.

Území je rozděleno na sektory A,B,C,D – pro které jsou stanoveny regulativy takto

Sektor A -

Maximální výška staveb 9m

Maximální zastavěnost budovami a zpevněnými plochami 90% plochy pozemku. Minimálně 10% zachovat jako plochy funkční zeleně.

Dopravní napojení a napojení technické infrastruktury z ulice Pardubické dle projektu umístění firmy Cyklomax. Dopravní napojení musí umožňovat změnu přístupu z budoucí komunikace na západním okraji.

Součástí realizace řešit odclonění zelení od ulice Pardubická.

Sektor B -

Maximální výška staveb 9m

Maximální zastavěnost budovami a zpevněnými plochami 90% plochy pozemku. Minimálně 10% zachovat jako plochy funkční zeleně.

Dopravní napojení a napojení technické infrastruktury přednostně z nové páteřní komunikace. V případě nevýznamné dopravní zátěže lze i z ulice Pardubické s tím že řešení musí umožňovat změnu přístupu mimo ulici Pardubickou a po vybudování páteřní komunikace na severním okraji bude přístup zajištěn z této komunikace.

Součástí realizace řešit odclonění zelení od ulice Pardubická.

Sektor C -

Maximální výška staveb 9m

Případně vyšší věžové objekty řešit individuálně s ohledem na krajinný ráz.

Maximální zastavěnost budovami a zpevněnými plochami 90% plochy pozemku. Minimálně 10% zachovat jako plochy funkční zeleně.

Dopravní napojení a napojení technické infrastruktury výlučně z nové páteřní komunikace.

Sektor D -

Maximální výška staveb 7,5m

Maximální zastavěnost budovami a zpevněnými plochami 70% plochy pozemku. Minimálně 30% zachovat jako plochy funkční zeleně komponované tak, aby došlo k zapojení plochy výroby do krajiny.

Dopravní napojení a napojení technické infrastruktury výlučně z nové páteřní komunikace.

Řešit jakou součástí investice přechod do volné krajiny obvodovou zelení s kompozicí skupin vzrostlé zeleně blízké krajinné zeleni v oblasti.

Etapizace

Etapizace není navržena. Plochy lze zastavovat dle potřeb vlastníků s podmínkou zachování koncepce dopravní a technické infrastruktury pro celé území.

Orientační část

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

Orientačně je navrženo umístění chodníků. Jejich poloha může být odlišná a bude vycházet z potřeb konkrétních investic.

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

Limity využití území

Ochranné pásmo vrchního vedení VN 110 kV.

Ochranné pásmo vzletové a přistávací dráhy letiště Pardubice a ochranné pásmo radiolokátoru letiště Pardubice

V řešeném území se nevyskytují evidované nemovité kulturní památky. V případě realizace staveb bude stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy a to kategorie UAN I a II. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle §22 odst. 2 zákona ČSN č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Vzhledem k tomu, že navržená plocha Z7 je situována v blízkosti stávajících i nově navržených (Z1a – BV) ploch pro bydlení, KHS požaduje v dalším stupni řízení (územní řízení) doložit nepřekročení hygienických limitů hluku ze všech zdrojů hluku souvisejících s provozem v lokalitě Z7 (technologie, vzduchotechnika, vnitroareálová doprava, nakládka a vykládka zboží a materiálu, apod.), včetně související dopravy na ulici Pardubická, u nejbližších stávajících i nově navržených ploch s funkcí bydlení.

Výše uvedená podmínka je stanovena z důvodu ověření regulativu pro funkční využití VL – výroba a skladování – lehký průmysl: „plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, negativní vliv nad přípustnou mez nepřekročí hranice areálu.“

G. **NÁVRH ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Komunikace

Pro obsluhu řešeného území jsou navrženy místní obslužné komunikace funkční skupiny C, kategorie MO2k 9/9/40 s návrhovou

rychlostí 40 km/h. Dle zákona o pozemních komunikacích budou zařazeny do místních komunikací III. třídy. Protože na těchto komunikacích předpokládáme převážně provoz těžkých nákladních vozidel je zvolena tato charakteristika příčného uspořádání. Šířka jízdního pruhu $a=3,25$ m; vodící proužek $v=0,25$ m; nezpevněná krajnice $e=1,0$ m. Komunikace bude extravilánového typu s odvodněním do oboustranných otevřených příkopů. Navržená hlavní páteřní komunikace bude napojena pomocí nové stykové křižovatky na silnici III/0373. Pro napojení pouze lokality Z7 postačí řešení nové stykové křižovatky dle ČSN 736102/Z1 s rozšířením průběžného jízdního pruhu na hlavní komunikaci. Po připojení i lokality Z8 bude nutno křižovatku přeřezat na stykovou křižovaku s levým odbočovacím pruhem na hlavní komunikaci. Ostatní navržené stykové křižovatky budou standardní bez odbočovacích pruhů. Na křižovatkách musí být zachovány rozhledové poměry pro uspořádání B a skutečnou rychlost 50 km/h resp. 90 km/h mimo obec.

Hlavní páteřní komunikace bude do doby napojení lokality Z8 zakončena dočasně slepě kruhovým obratištěm pro otáčení nákladních vozidel NA a NS a tím i vozidel IZS. Ostatní dvě vedlejší větve budou zakončeny slepě také obratištěm pro otáčení nákladních vozidel NA, NS a IZS.

Na tyto nově navržené místní komunikace budou napojeny pomocí sjezdů areály jednotlivých firem. Tyto sjezdy musí splňovat požadavky zákona o pozemních komunikacích č.13/1997 Sb. v platném znění včetně rozhledů dle ČSN 736110/Z1.

Doprava v klidu bude řešena v rámci jednotlivých areálů a musí být splněna ČSN 736110/Z1 se součinitelem vlivu automobilizace dle platného ÚP $k_a=1,25$.

Doprava cyklistická je navržena bez oddělených cyklistických pruhů. Cyklisté budou využívat navržené obslužné komunikace.

Komunikace pěší je navržena na samostatném chodníku odděleným od komunikací příkopy. Chodníky budou navrženy v min. šířce 1,5 m s tím, že budou dodrženy bezpečnostní odstupy.

Všechny navržené komunikace musí splňovat obecné technické požadavky na stavby vyhl. č. 398/2009 Sb.

Zásobování vodou

Obec je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu VSVČ Pardubice a to větve Staré Hradiště - Srch. Tyto dva vodovodní systémy nejsou v současnosti zaokruhovány. Tlakové poměry v síti jsou určovány hladinou vody ve vodojemu Kunětická hora 15 000 m³, kóta 277/272 m.n.m. Kapacita vodojemu je vyhovující i pro plánovaný rozvoj v obci.

Lokalita Z7 bude napojena na stávající rozvody vody v obci. Nově navržené řady v lokalitě Z7 budou navrženy v profilu DN 100 mm a budou zaokruhovány. Tímto bude zajištěno dostatečné množství požární vody v lokalitě. Z toho důvodu bude nutné vyměnit část vodovodního řadu DN 50 v ulici na Lánech v délce cca 100 m.

Celková délka navržených vodovodních řadů je cca 1700 m. Vodovodní řady lze budovat po etapách s ohledem na aktuální zastavěnost celého území.

Na vodovodních řadech budou vysazeny hydranty. Jejich rozmístění bude upřesněno v dalších stupních projektové dokumentace. Jednotlivé vzniklé provozovny budou napojeny vodovodními přípojkami se samostatným měřením spotřeby vody.

Bilance potřeby vody v řešeném území

Počet budoucích zaměstnanců byl stanoven odhadem. V současné době není znám charakter lehké výroby.

	počet	l.den ⁻¹	celkem	
Zaměstnanci administrativa + čistý provoz	100	64	6 400	l.den ⁻¹
Zákazníci	60	5	300	l.den ⁻¹
celkem			6 700	l.den ⁻¹
	$Q_{d\ 1.směna}$	=	6,70	m³.den⁻¹
Přehled :	Q_p	=	0,078	l.s ⁻¹
	k_d	=	1,5	
	Q_m	=	0,12	l.s ⁻¹
	k_h	=	1,8	
	Q_h	=	0,21	l.s ⁻¹
	$Q_{pož}$	=	14	l.s ⁻¹
Souhrnné množství :	Q_{rok}	=	2 446	m ³
	Q_d	=	13,40	m³.den⁻¹
Celkem pro 1. i 2. směnu	Q_p	=	0,155	l.s ⁻¹
	Q_{rok}	=	4 891	m³

Kanalizace

Odvádění odpadních vod

V obci funguje systém jednotné i oddílné kanalizace. Územní plán stanovuje v odkanalizování nově navržených lokalit oddílnou kanalizací.

Splaškové vody jsou převáděny výtlačným potrubím přes Staré Hradiště do kanalizačního systému města Pardubic, který je zakončen městskou čistírnou odpadních vod.

Stávající kapacita hlavní čerpací šachty v Srchu je naplněna. Další rozvoj obce je podmíněn zkapacitněním stávající centrální čerpací stanice.

Lokalita Z7 budou rovněž odkanalizována oddílnou kanalizací.

Splaškové vody budou převáděny do kanalizačního systému obce Srch.

Srážkové vody z celé lokality Z7 budou zneškodňovány na místě a budou v maximální míře odváděny povrchově do horninového prostředí. Likvidace srážkových vod musí být řešena individuálně v areálech u budoucích investorů.

Splaškové vody

V lokalitě Z7 je navržena kombinovaná splašková kanalizace. Gravitační potrubí bude svádět splaškové vody do čerpací stanice, která bude umístěna v nejnižším místě lokality. Z čerpací stanice budou splaškové vody převáděny výtlačným potrubím do stávajícího kanalizačního systému obce.

Jednotlivé vzniklé provozovny budou gravitačně napojeny na navrženou splaškovou kanalizaci kanalizačními přípojkami.

Celková délka navržené splaškové kanalizace v lokalitě Z je 1250 m. Z toho gravitační kanalizace 780 m, výtlačného potrubí 470 m.

Nezbytnou podmínkou pro odkanalizování celé lokality Z7 je vybudování čerpací stanice s příslušnou kapacitou pro odvedení splaškových vod z celého území a výstavba výtlačného potrubí.

Gravitační potrubí lze budovat po etapách s ohledem na zastavěnost území.

Výpočet množství splaškových odpadních vod

Počet budoucích zaměstnanců byl stanoven odhadem. V současné době není znám charakter lehké výroby.

Výpočet množství splaškových vod

	počet	l.den ⁻¹	průtok	
Zaměstnanci administrativa + čistý				
1. provoz	100	64	6 400	l.d ⁻¹
2. Zákazníci	60	5	300	l.d ⁻¹
celkem			6 700	l.d ⁻¹
$Q_{24 \text{ 1.směna}}$	=		6,7	m³.den⁻¹
	=		0,08	l.s ⁻¹
k_d	=		1,50	
Q_d			10 050	l.d ⁻¹
k_h	=		7,2	
Q_h	=		3 015	l.hod ⁻¹

	Q_h	=	0,84	$l.s^{-1}$
	přepočet	=	45	EO
	$Q_{m\acute{e}s\acute{ı}c}$	=	201	m^3
	Q_{rok}	=	2 445,5	m^3
Celkem pro 1. i 2. směnu	Q_{24}	=	13,4	$m^3.den^{-1}$
		=	0,16	$l.s^{-1}$
	$Q_{m\acute{e}s\acute{ı}c}$	=	402	m^3
	Q_{rok}	=	4 891,0	m^3

Znečištění odpadních vod

V ukazateli BSK ₅				
na 1 EO		60		$g.den^{-1}$
Produkce znečištění celkem			2 680	$g.den^{-1}$
Roční bilance			1,0	$t.rok^{-1}$
V ukazateli NL				
na 1 EO		55		$g.den^{-1}$
Produkce znečištění celkem			2 457	$g.den^{-1}$
Roční bilance			0,9	$t.rok^{-1}$
V ukazateli CHSK				
na 1 EO		120		$g.den^{-1}$
Produkce znečištění celkem			5 360	$g.den^{-1}$
Roční bilance			2,0	$t.rok^{-1}$

Celkový odtok z lokality je 13,5 m³ za den. Vzhledem ke skutečnosti, že se v současné době předpokládá postupná obsazenost lokality Z7, je na individuálním jednání jednotlivých investorů s provozovatelem veřejné kanalizace o zkapacitnění centrální čerpací stanice v Srchu.

Srážkové vody

Srážkové vody z pozemků jednotlivých investorů musí být zneškodňovány přímo na jejich pozemcích. Způsob zneškodňování srážkových vod může být řešen několika variantami a bude záviset na vsakovacích schopnostech podloží v jednotlivých lokalitách :

- Přímým vsakováním srážkových vod do horninového prostředí
- Retencí a následným vsakováním srážkových vod do horninového prostředí
- Využitím srážkových vod např. na závluku zelených ploch

Konkrétní způsob zneškodňování srážkových vod u jednotlivých průmyslových areálů bude řešen individuálně investorem.

Výpočet množství srážkových vod

Bilance srážkových vod z celého území

	plocha		koef.	průtok	
Zástavba a druh pozemku					
1. střechy	33 258,0	m ²	0,90	481,91	l.s ⁻¹
2. manipulační plochy	31 524,0	m ²	0,50	253,77	l.s ⁻¹
3. komunikace veřejné	8 660,0	m ²	0,80	111,54	l.s ⁻¹
4. zelené plochy	20 000,0	m ²	0,10	32,20	l.s ⁻¹
Celkem odtok z území	93 442,0	m²		847,22	l.s⁻¹
návrhová srážka 15 min.		P =	0,5	161	l.s ⁻¹ .ha ⁻¹
Objem 15 min. srážky				762,50	m³
Dvojnásobek návrhového deště				1524,99	m³

Roční bilance srážkových vod

	plocha		koef.	objem	
Roční srážkový úhrn				660	mm
1. střechy	33 258,0	m ²	0,90	19 755	m ³
2. manipulační plochy	31 524,0	m ²	0,50	10 403	m ³
2. komunikace veřejné	8 660,0	m ²	0,80	4 572	m ³
3. zelené plochy	20 000,0	m ²	0,10	1 320	m ³
celkem	93 442,0	m²		36 051	m³

Při výpočtu srážkových vod bylo počítáno s celkovou zastavěností lokality Z7.

Srážkové vody z komunikací

Obslužné komunikace budou vyspádovány do vsakovacích příkopů umístěných v zelených pásích podél komunikací. V příkopech bude pod vrstvou ornice rozprostřeno stejnozrné štěrkové lože s drenážním potrubím a usazovacími šachtami. Mezi vjezdy a pod komunikacemi budou jednotlivé vsakovací příkopy propojeny plným potrubím. Tímto řešením je optimalizováno rovnoměrné zasakování srážkových vod. Svažitost území bude vyřešena hradicemi příčkami v příkopech nebo spadišti v šachtách. Velikost

vsakovacích loží bude stanovena na základě hydrogeologických průzkumů na lokalitě v daném místě.

Bilance srážkových vod z komunikací

	plocha		koef.	průtok	
Zástavba a druh pozemku					
3. komunikace veřejné	8 660,0	m ²	0,80	111,54	l.s ⁻¹
Celkem odtok	8 660,0	m²		111,54	l.s⁻¹
návrhová srážka 15 min.		P =	0,5	161	l.s ⁻¹ .ha ⁻¹
Objem 15 min. srážky				100,39	m³
Dvojnásobek návrhového deště				200,77	m³
Roční bilance srážkových vod	plocha		koef.	objem	
Roční srážkový úhrn				660	mm
2. komunikace veřejné	8 660,0	m ²	0,80	4 572	m ³
celkem	8 660,0	m²		4 572	m³

Zásobování elektrickou energií

Stávající elektrické rozvody:

Řešená lokalita zahrnuje pouze plochy výroby. Stanovení jejich požadovaného příkonu bez znalosti charakteru umísťovaných provozů není možné.

Na severním okraji řešeného území prochází stávající nadzemní vedení VVN 110kV.

Návrh připojení vychází z koncepce stanovené územním plánem. Z trafostanice z ulice Pardubické je navržen kabelový vývod 35 kV k navržené kompaktní trafostanici v rámci funkční plochy výroby lokality Z 7. Poloha trafostanice je orientační a bude vycházet z konkrétních potřeb lokality.

Skutečné řešení zajištění příkonu pro výrobní zónu bude předmětem jednání s distribuční společností.

Veřejné osvětlení

Podél nově vzniklých komunikací (silnice a chodníky) bude instalováno veřejné osvětlení, které bude napojeno na stávající rozvody

VO v oblasti popř. bude instalován nový rozvaděč RVO s měřením el. energie. Pro rozvody VO se pokud možno využije společných tras s rozvody NN.

Hodnoty osvětlenosti budou voleny podle zatřídění komunikací. Předpokládá se instalace bezpaticových stožárů výšky cca 5-6m s výbojkovými svítidly max. 70W popř. uličními LED svítidly.

Celkové provedení VO musí být odsouhlaseno investorem a správcem VO.

Zásobování plynem

Obec Srch je plynofikována prostřednictvím STL plynovodní sítě o provozním tlaku 300 kPa – rok pořízení 1998. Zdrojem zemního plynu je VTL RS Staré Hradiště. Z VTL RS je veden STL plynovod PE d 90, který zásobuje obec Hradiště na Písku. V obci Srch je tento STL plynovod redukován na STL plynovod PE d 63, který zásobuje obec Stěblová.

STL plynovodní rozvody v obci Srch jsou provedeny v dimenzích PE d63 a PE d50. Odběratelé jsou na distribuční soustavu připojeni pomocí STL plynovodních přípojek, které jsou zakončeny hlavními uzávěry plynu (HUP) umístěnými v pilířích na hranicích pozemků (v plotech) popř. v nikách zbudovaných v obvodových zdivech plynofikovaných objektů (tvoří-li hranici pozemku).

STL plynovodní síť je ve vlastnictví společnosti RWE GasNet, s.r.o. (PDS).

Společnost RWE GasNet, s.r.o. má v prostoru města Pardubice a přilehlých obcích zpracovaný rozvojový generel pod názvem „Posouzení plynofikace a možnosti rozvoje plynofikace města Pardubice“ – rok zpracování 2012.

Řešená lokalita není v této studii posouzena. V rámci zpracování ÚPD podá investor žádost o prověření volné kapacity DS, čímž dojde k závaznému potvrzení požadované kapacity dodávky zemního plynu.

Rozvojová lokalita Z7 bude plynofikována z STL plynovodu PE d 63, který prochází lokalitou po jejím severním okraji. Rozvoj distribuční soustavy bude realizován prostřednictvím STL plynovodu PE d 63. STL plynovodní přípojky budou navrženy v souladu s požadavky jednotlivých zákazníků a budou zakončeny HUP na hranici pozemku.

STL plynovod koliduje s navrženou obslužnou komunikací. V rámci zpracování PD pro územní a stavební řízení bude navržena vhodná ochrana STL plynovodu (půlená ochranná trubka). Technické podmínky budou projednány s PDS.

Před zahájením zpracování PD pro územní a stavební řízení musí investor projednat a uzavřít budoucí majetkoprávní smlouvu (kupní/nájemní smlouva) s PDS pro splnění povinnosti dle §7 ods. 4 písm. e) EZ. Uzavření této smlouvy je nezbytné pro získání vyjádření k dokumentaci k územnímu řízení. Po ukončení výstavby plynárenského

zařízení, jeho příjemce a veřejnoprávním projednáním stavby na příslušném stavebním úřadě (kolaudační souhlas) jsou uzavírány smlouvy kupní/nájemní. Po jejich oboustranném podpisu jsou plynárenská zařízení uváděna do provozu (propojena na stávající plynovodní síť).

Nedílnou součástí tohoto procesu je v souladu se zákony č. 458/2000 Sb. a 163/2008 Sb. v platném znění také agenda zajištění věcného břemena, spočívající v právu zřídit a provozovat na cizích nemovitostech plynárenská zařízení a v právu vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním, stavebními úpravami, opravami a provozováním distribuční soustavy a plynovodních přípojek.

Nakládání s odpady

Komunální odpad bude likvidován v souladu s plánem odpadového hospodářství obce a jednotlivých firem individuálně v nádobách na odpadky a jejich svozem.

H. SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE SE ZADÁNÍM

ZADÁNÍ

Územní studie

Lokalita Z 7 Srch

Zpracovatel :

Magistrát města Pardubice, odbor hlavního architekta

Srpen 2014

Územní studie „Lokalita Z7 Srch “ bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, dále jen „ stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů. V případě, že územní studie navrhne a prověří jiná možná řešení, než je dáno podmínkami platného územního plánu bude sloužit jako podklad k pořízení změny územního plánu.

Řešené území je dle platného Územního plánu Srch („dále jen územní plán“) zastavitelnou plochou Z 7 o rozloze cca 9,3442 ha. Zastavitelná plocha Z 7 je plocha, ve které je pořízení a schválení územní studie podmínkou pro rozhodování.

Územní studie bude projednána s vlastníky dotčených pozemků vyvěšením na úřední desce obce a bude projednána Zastupitelstvem obce Srch. Územní studie bude zpracována, schválena pořizovatelem a vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od vydání územního plánu, resp. do podání žádosti o vydání územního rozhodnutí pro první stavbu v dané ploše.

a) A/ CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Hlavním cílem územní studie je prověření, posouzení a navržení urbanistického řešení této lokality a jejího komplexního vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury a jejího napojení na stávající území.

Cílem studie je především uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území - řešení tras a ploch veřejné infrastruktury, a stanovení plošných a prostorových požadavků na uspořádání území. V případě potřeby může studie navrhnout etapizaci výstavby.

Účelem studie je získání kvalifikovaného podkladu pro územně a stavebně správné rozhodování v území a pro navazující investiční činnost v tomto území v souladu se stavebním zákonem.

B/ ROZSAH A POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1. Vymezení řešeného území

Řešené území leží v obci Srch, katastrálním území Srch, na západním okraji zastavěného území.

Na východní straně přiléhá lokalita k zastavěnému území obce, které je v severní části výrobního charakteru a v jižní části přechází ve smíšenou zástavbu obytnou a výrobní. Na východním okraji řešeného území je v územním plánu navržena obslužná komunikace pro lokalitu Z8, která uzavírá řešenou lokalitu i ze severu v napojení na stávající silnici III. třídy č. III/373. Na jižním okraji přechází řešené území do volné krajiny zemědělské půdy. Předpokládá se možné pokračování zastavitelného území po vyčerpání lokality.

2. Požadavky na řešení území studie

Lokalita je v územním plánu jedinou rozvojovou plochou pro výrobu a skladování – lehký průmysl.

3. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce a z širších územních vztahů

- Územní studie bude respektovat stanovené podmínky územního plánu a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území; v opačném případě bude sloužit pro změnu územního plánu.
- Lokalita Z 7 bude v souladu s právními předpisy navazovat na stávající území, bude respektovat jeho architektonické a urbanistické hodnoty.
- Na východním okraji řešeného území je veden návrh obslužné komunikace, která slouží kromě zajištění přístupu do jednotlivých ploch lokality Z7 i jako hlavní dopravní napojení lokality Z8. Zachováno musí být prostorové uspořádání zajišťující dostatečnou dopravní kapacitu pro tuto funkci.
- Dle územního plánu je hlavním využitím ploch lokality Z7 funkční plocha VL – plochy výroby a skladování – lehký průmysl, pro které platí následující podmínky využití

Hlavní využití

Plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu

Přípustné využití

- lehká výroba
- skladování
- výrobní i nevýrobní služby
- stavby pro administrativu a provozní zařízení
- pohoťovostní ubytování
- zdravotnické a školské zařízení spojené s hlavní funkcí
- garáže
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- oplocení do výšky 1700mm.
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.
- plochy zeleně

Nepřípustné využití

- bydlení kromě bytů služebních
- individuální rekreace
- občanská vybavenost
- stavby průmyslové výroby

4. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

- Respektován bude regulativ územního plánu z hlediska prostorového uspořádání – maximální výška objektů 9m, případné nezbytné věžové objekty budou posuzovány individuálně s ohledem na krajinný ráz. .
- Územní studie stanoví minimální poměr ploch zeleně v jednotlivých areálech.
- Při přípravě lokalit výstavby budou stanoveny stavební čáry nebo limitní čáry. Jejich dodržování při realizaci staveb bude vyžadováno.
- V územní studii bude stanoven charakter staveb tak, aby území působilo uceleným výrazem.

5. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- nová vedení inženýrských sítí nebudou vedena vzduchem, ale pod zemí,
- bude brán zřetel na urbanistické souvislosti v kontaktním území.
- Součástí řešení musí být návrh obvodové zeleně řešené plochy

6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

a) Dopravní infrastruktura

- Jednotlivé plochy lokality Z7 musí být napojeny na navrženou pátevní obslužnou komunikaci na východním okraji dle platného územního plánu.
- Součástí řešení musí být návrh dopravního napojení pro všechny stávající výrobní plochy v území i v případě budoucího řešení napojení jednotlivých ploch.
- Koncepce dopravy bude řešit rozhledové parametry napojení komunikací.

b) Technická infrastruktura

- Ve všech plochách řešených územní studií musí být řešena technická infrastruktura s ohledem na celkovou koncepci stanovenou v územním plánu. Zajištěna musí být přístupnost všech ploch území pro všechny druhy technické infrastruktury.
- Územní studie bude řešit koncepci zásobování pitnou vodou, odkanalizování, zásobení el. energií a zemním plynem. V plochách veřejného prostranství, kterého součástí bude komunikace, bude rezervován prostor pro položení sdělovacího kabelu a veřejného osvětlení.
- Pro lokalitu Z7 platí povinnost zajistit v maximální míře vsakování dešťové vody do podloží.
- Územní studie určí napájecí body technické infrastruktury, hlavní řady jednotlivých sítí v řešené lokalitě a jejich dělení v případě etapizace výstavby.
- Součástí nové výstavby bude veřejné osvětlení nových komunikací a ploch. Nové osvětlovací stožáry budou připojeny na stávající rozvod VO v obci, nebo bude vybudován nový napájecí bod.
- Telekomunikační služby budou řešeny formou připojení na stávající síť.
- Respektována budou ochranná pásma stávajících vedení technické infrastruktury, zejména vedení tlakové kanalizace, plynovodu a vrchního vedení VN na severním okraji území.

c) Občanské vybavení

- plocha není určena pro občanské vybavení.

Veřejná prostranství

- územní studie navrhne možné plochy veřejných prostranství, kterých součástí budou plochy dopravní infrastruktury zpřístupňující jednotlivé provozy.

7. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

ochrana kulturních hodnot

- Z hlediska ochrany archeologických památek se jedná o území s archeologickými nálezy. Stavebníci jsou proto povinni plnit oznamovací a další povinnosti ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

civilní ochrana, obrana a bezpečnost

- V řešeném území budou respektovány podmínky a požadavky Hasičského záchranného sboru Pardubického kraje (zajištění dostatečného zásobení požární vodou, dopravní napojení umožňující přístup hasičské techniky), ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky vycházející ze zákona o integrovaném záchranném systému, ve znění pozdějších předpisů.
- Lokalita je zasažena zónou havarijního plánování dle Havarijního plánu Pardubického kraje a to pásmem kolem komunikace I/37 v celkové šíři 450 m a pásmem kolem železnice č. 031 v západním okraji řešeného území v celkové šíři 900 m.

ochrana před povodněmi

- území obce není ohroženo průchodem průlomové vlny, způsobeném zvláštní povodní.

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů vychází ze zpracované dokumentace - Územně analytické podklady, její druhé aktualizace v prosinci 2012. Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot a omezení změn v území z hlediska ochrany veřejných zájmů nebo vyplývající z vlastností území, tzv. údaje o území, jejich první aktualizace byla podkladem pro zpracování územního plánu.

Na základě § 27, stavebního zákona, údaje o území pořizovatel pro potřeby zpracování územní studie poskytne na žádost projektanta.

8. Pokyny pro řešení hlavních problémů v území

Základní kritéria řešení problémů a střetů v území:

- územní studie bude respektovat návrh stavby Cyklomaxu na západním okraji území, který byl zpracován před platností územního plánu.
- územní studie bude respektovat všechny stávající limity a hodnoty v území,
- územní studie bude respektovat všechna ochranná a bezpečnostní pásma stávající i navrhované dopravní a technické infrastruktury.

C/ OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

Textová část :

Bude zpracována v potřebném rozsahu přiměřeně dle Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Grafická část :

Širší vztahy	1 : 5 000
Situace urbanistického a architektonického řešení vymezeného území	1 : 1 000 - 2000
Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury	1 : 1 000 - 2000

Jsou možné i další přílohy, dle uvážení zpracovatele.

Veškeré grafické přílohy budou zpracovány nad aktuální katastrální mapou.

Územní studie bude předána ve čtyřech výtiscích a v digitální formě na CD (formát *.pdf, grafická příloha také *.shp, resp. *.dgn, *.dwg).

* označené výkresy je možné zpracovat jako jeden grafický výstup

Přílohy:

1. Výřez z hlavního výkresu platného Územního plánu Srch s předmětnou lokalitou
2. Legenda hlavního výkresu platného Územního plánu Srch

Vyhodnocení souladu studie se zadáním:

Zadání územní studie bylo splněno ve všech bodech.

Pro funkční plochu výroby s označením A je respektováno dopravní napojení a napojení technické infrastruktury dle zpracovaného projektu umístění stavby. Projekt byl zpracován před platností územního plánu. Možnost napojení z nové páteřní komunikace na západní straně je zachována.

Pro funkční plochu výroby s označením B je umožněno jako dočasné řešení napojení z komunikace III. třídy s podmínkou změny napojení po vybudování obslužné páteřní komunikace na severní straně. Důvodem je, že případný sjezd je lokalizován již mimo obytnou zástavbu obce.

V Pardubicích 9.9. 2014

ing.arch. Pavel Mudruňka