

# ÚZEMNÍ STUDIE DUBANY - LOKALITA Z3

VERZE 05.2023



Objednatel:  
fyzická osoba

Pořizovatel:  
Magistrát města Pardubic  
Odbor hlavního architekta

Zhotovitel:  
Atelier "AURUM" s.r.o.



květen 2023

## ÚZEMNÍ STUDIE DUBANY - Lokalita Z3

### OBSAH:

#### A TEXTOVÁ ČÁST:

|   |    |
|---|----|
| 1) Identifikační údaje .....  | 2  |
| 2) Seznam zkratk .....  | 2  |
| 3) Předmět zastavovací studie .....   | 3  |
| 4) Vymezení řešeného území.....   | 3  |
| 5) Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce a z širších územních vztahů..... | 3  |
| 6) Urbanistická koncepce .....  | 6  |
| 7) Podmínky pro vymezení a využití pozemků .....  | 7  |
| 8) Podmínky plošného a prostorového uspořádání území .....                                    | 7  |
| 8.1. REGULAČNÍ PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ .....                        | 8  |
| 8.2. PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY).....                                    | 8  |
| 9) Podmínky umístění a prostorového uspořádání veřejné infrastruktury .....                   | 10 |
| 9.1. Návrh řešení dopravní infrastruktury .....   | 10 |
| 9.2. Návrh řešení technické infrastruktury .....  | 11 |
| 9.3. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.....                                      | 12 |
| 9.4. Občanské vybavení .....  | 12 |
| 9.5. Veřejná prostranství .....   | 12 |
| 10) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů.....                                | 12 |
| 10.1. Ochrana a tvorba životního prostředí.....   | 12 |
| 10.2. Ochrana veřejného zdraví.....   | 12 |
| 10.3. Ochrana kulturních hodnot.....  | 13 |
| 10.4. Civilní ochrana, obrana a bezpečnost .....  | 13 |
| 10.5. Ochrana před povodněmi .....  | 13 |
| 11) Vyhodnocení souladu se zadáním ÚS.....  | 13 |

Dokladová část - str. 14

#### B. GRAFICKÁ ČÁST:

|  |          |
|--|----------|
| B.1 Výkres širších vztahů  | M 1:5000 |
| B.2 Situace urbanistického a architektonického řešení vymezeného území | M 1:1000 |
| B.3 Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury                   | M 1:1000 |

**1) Identifikační údaje**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Objednatel:              | fyzická osoba  |
| Pořizovatel:             | Magistrát města Pardubice, Odbor hlavního architekta,<br>oddělení územního plánování |
| Zpracovatel:             | <b>Atelier "AURUM" s.r.o. Pardubice</b>  |
| Zodpovědný projektant:   | Ing. arch. Ivana Petruš  |
| Zpracovatelský kolektiv: | Ing. arch. Dana Suchánková<br>Ing. arch. Jana Půlpytlová<br>Olga Lukášová            |
| Odborná spolupráce:      | Ing. Drahomír Ježek  |

Zak. č.: 23/05

Datum: 05/2023

**2) Seznam zkratk**

ČÚZK - Český úřad zeměměřičský a katastrální  
 IZS - integrovaný záchranný systém  
 MO - ČR - Ministerstvo obrany České republiky  
 NP - nadzemní podlaží  
 OP - ochranné pásmo  
 OŽP MmP - odbor životního prostředí, Magistrát města Pardubic  
 RD - rodinné domy  
 STL - středotlaký plynovod  
 ÚAN - území s archeologickými nálezy  
 ÚP - územní plán  
 ÚPD - územně plánovací dokumentace  
 ÚS - územní studie  
 VTL - vysokotlaký plynovod  
 VUSS Pardubice – vojenská a ubytovací správa Pardubice  
 ZTV - základní technické vybavení

podlažnost RD:

- max. 1NP+P: t.zn. přípustné:
  - RD s 1nadzemním podlažím a s využívaným podkrovím
  - RD s 1 nadzemní podlaží+střecha

**3) Předmět zastavovací studie****Účel a cíl pořízení:**

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti využití rozvojové lokality v souladu s požadavky platného ÚP Dubany a upřesněnými potřebami zadavatele ÚS.

Územní studie prověřila a stanovila podmínky uspořádání předmětného území, posoudila vybrané problémy a stanovila další postup řešení při rozvoji daného území.

Zpracování územní studie vychází z požadavku Územního plánu Dubany (dále jen "územní plán" nebo "ÚP"), který nabyl účinnosti 27. 6. 2014, který stanovuje jako podmínku pro rozhodování o změnách využití území pro lokalitu Z3 zpracování územní studie. Tato územní studie v souladu s platnou ÚPD řeší navazující zastavitelnou plochu Z6, která je vymezena pro rozvoj bydlení v platném ÚP Třebosice.

Studie prověřuje podmínky pro využití lokality jako plochy pro bydlení, navrhuje koncepci řešení zástavby v souladu s ÚP. Navrhuje řešení veřejné infrastruktury, prověřuje možné napojení lokality na stávající systém dopravy a inženýrských sítí a napojení jednotlivých pozemků pro novou výstavbu rodinných domů.

Studie stanovuje zásady prostorového uspořádání (regulační podmínky) pro novou výstavbu v souladu s ochranou a rozvojem hodnot území. Nová zástavba bude realizována s ohledem na charakter území a urbanistickou a architektonickou strukturu stávající zástavby v sídle.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“) a bude sloužit jako podklad pro zpracování projektové dokumentace jednotlivých objektů a pro rozhodování stavebního úřadu.

I když územní studie není přímo závazným podkladem, pokud je však vložena do evidence územně plánovací činnosti, stává se neopominutelným podkladem a případné rozhodnutí, které se odchyluje od územní studií stanovených podmínek, je třeba v územním rozhodnutí zdůvodnit a v odůvodnění prokázat, že bylo nalezeno z hlediska veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení.

Územní studie je zpracována v souladu se zadáním.

**4) Vymezení řešeného území**

Řešené území leží při východním okraji sídla Dubany. Ze severu je vymezeno silnicí III/32226, ze západu navazuje na zastavěné území sídla Dubany, na východě je vymezeno katastrální hranicí, pozemkovými hranicemi a vymezením zastavitelné plochy dle platné ÚPD. Jižní hranice je tvořena silnicí III/32230. Lokalita je v platné ÚPD vymezena jako zastavitelná plocha pro rozvoj zejména bydlení. Dle platné ÚPD zahrnuje plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské, smíšené obytné – venkovské a plochy zeleně – ochranné a izolační. V souladu s platným ÚP Třebosice je do řešeného území zahrnuta také navazující zastavitelná plocha ležící v k.ú. Třebosice (dle platné ÚPD). Dle aktuálních údajů KN z roku 2023 se celé řešené území již nachází na k.ú. Dubany nad Bylankou.

Řešené území je ze severu vymezeno silnicí III/32263, ze západu pozemky s novou zástavbou rodinných domů, z východní strany přiléhají zemědělsky obhospodařované plochy.

Řešené území zahrnuje tyto pozemky (dle mapy KN k datu 02/2019) k.ú. Dubany: 289 (část), 79/2, 78/1, 78/29 (část), 78/26, 78/27, 78/28, 50, 78/33, 49, 78/34, 78/22 (část). V k.ú. Třebosice jsou do řešeného území zahrnuty tyto pozemky: 590 (část), 591 (část), 213/3 (část).

Dle aktuálních údajů KN ke dni 3. 4. 2023 řešené území zahrnuje pozemky v k.ú. Dubany nad Bylankou (755061): 79/2, 289/2 (část), 289/3, 289/4, 78/35, 78/36, 78/37, 78/38, 78/39, 78/40, 78/41, 78/42, 78/43, 78/44, 78/45, 78/46, 78/47, 49/2, 49/1, 49/4, 49/3, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 78/26, 78/61, 78/62, 78/63, 78/64, 78/48, 78/28, 316, 315, 317, 78/49, 78/65, 78/50, 78/58, 78/51, 78/59, 78/52, 78/60, 78/67, 78/68, 78/53, 78/66, 78/54, 78/55, 78/56, 78/57, 78/1.

Rozloha celého řešeného území je cca 4,2 ha (3,57 ha + 0,63 ha).

Územní studie řeší také návaznosti na stávající dopravní systém a technickou infrastrukturu. Terén je rovinný.

**5) Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce a z širších územních vztahů****5.1. Požadavky vyplývající z platného Územního plánu Dubany:**

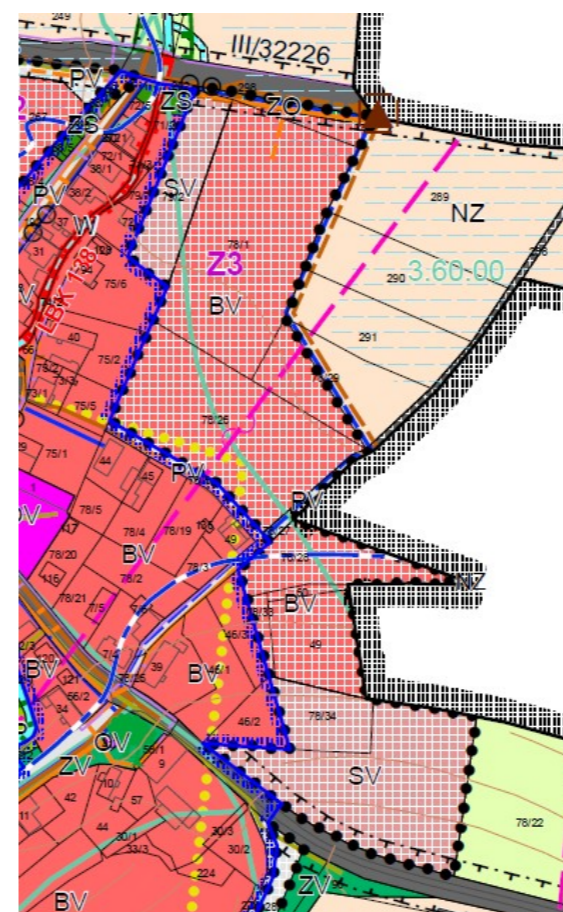
Platná ÚPD (Územní plán Dubany – 2014) vymezuje řešené území jako zastavitelnou plochu ozn. Z3, zároveň podmiňuje rozhodování o změnách využití v tomto území zpracováním územní studie. Tato podmínka je také stanovena pro navazující území na sousedním katastrálním území obce Třebosice – pro zastavitelnou plochu Z6 (ÚP Třebosice – 2012). Územní studie je tedy zpracována pro ucelenou lokalitu.

Řešená lokalita je dle platného **ÚP Dubany** vymezena v těchto plochách s rozdílným způsobem využití:

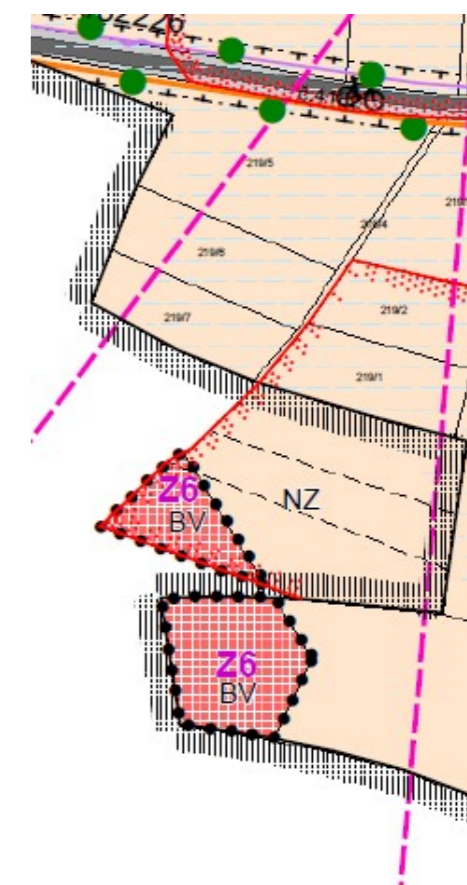
BV – bydlení v rodinných domech – venkovské (převážná část území)

SV – smíšené obytné – venkovské (v jižní a západní části lokality)

ZO – zeleň ochranná a izolační (pás vymezený podél silnice III. třídy v severní části lokality)



výřez z Koordinačního výkresu (ÚP Dubany)



výřez z Koordinačního výkresu (ÚP Třebosice)

**BV BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ****Hlavní využití**

Bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení

**Přípustné využití**

- rodinné domy s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení včetně doplňkových drobných staveb
- Obytná zástavba v lokalitách Z2, Z3 a Z5 je podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči silniční komunikaci III/32229. V další fázi (územní řízení, apod.) bude doloženo KHS nepřekročení platných hygienických limitů hluku ze stávající silniční komunikace.
- podnikatelské aktivity nevýrobního charakteru integrované do objektů rodinného bydlení
- podnikatelské aktivity drobné výroby charakteru rodinné firmy s malým počtem zaměstnanců bez rušivých vlivů na sousední obytnou zástavbu
- občanské vybavení komerční – obchodní prodej, služby malého rozsahu sloužící zejména pro obsluhu území
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby technické infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- garáže v souvislosti s hlavní stavbou
- dětská hřiště
- vodohospodářské stavby
- oplocení do výšky 1700mm.
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.
- plochy zeleně

**Nepřípustné využití**

- výroba a skladování průmyslu těžkého a lehkého
- intenzivní zemědělská výroba
- stavby a zařízení pro hromadné ukládání a odstraňování odpadů
- hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- objekty individuální rekreace
- stavby a zařízení pro velkoobchod
- stavby pro reklamu

**Podmínky prostorového uspořádání**

- max. výška 2 nadzemní podlaží popřípadě s nízkým krovem nebo 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím
- střecha sklonitá s minimálním sklonem 17°, obec může usnesením zastupitelstva povolit výjimku z této podmínky u architektonicky a urbanisticky kvalitního řešení
- maximální výměra pozemku pro 1 rodinný dům 2000m<sup>2</sup>
- při dostavbě stavebních mezer respektovat stavební čáru
- pro lokalitu Z5 je podmínkou realizace přístupového chodníku pro pěší od centra obce

**SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ****Hlavní využití**

Nerušící výrobní činnost spojená s možností umístění bydlení

**Přípustné využití**

- zahradnictví
- výroba drobná a řemeslná
- občanské vybavení veřejné infrastruktury – místního významu sloužící pro obsluhu území
- zemědělská výroba rostlinná bez negativního vlivu na obytnou zástavbu
- občanské vybavení komerční – obchodní prodej, služby
- rodinné domy s hospodářským zázemím
- Obytná zástavba v lokalitě Z1 je podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči silniční komunikaci III/32229. V další fázi (územní řízení, apod.) bude doloženo KHS nepřekročení platných hygienických limitů hluku ze stávající silniční komunikace.
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- garáže v souvislosti s hlavní stavbou
- hřiště
- 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**

- výroba a skladování průmyslu těžkého a lehkého
- zemědělská výroba živočišná
- objekty rekreace
- bytové domy

**Podmínky prostorového uspořádání**

- max. výška 2 nadzemní podlaží popřípadě s nízkým krovem nebo 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím
- maximální výměra pozemku pro 1 rodinný dům 2000m<sup>2</sup>
- při dostavbě stavebních mezer respektovat stavební čáru
- výrobní objekty maximální v. 9 m, měřítko a materiállové řešení, které nebude narušovat prostorové vazby uvnitř zástavby

**ZO ZELEŇ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ****Hlavní využití**

Ochranná a izolační zeleň

**Přípustné využití**

- stavby zvyšující izolační schopnost zeleně
- prvky drobné architektury nenarušující hlavní využití plochy
- 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 4m

**Lokalita Z3**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Funkční využití                | SV – Smíšené obytné venkovské<br>ZO – zeleň – ochranná a izolační  |
| Podmínky pro realizaci         | Stavby leží v občanské záplavě potoka Dubanka dle zpracované studie odtokových poměrů. Při realizaci stavby je nutno dodržet podmínky stanovené v odstavci E.5. Podmínkou rozhodování v území je zpracování územní studie. Na ploše bude řešena parcelace pro samostatně stojící rodinné domy, případně dvojdomy. Součástí řešení územní studie bude i navazující zastavitelná plocha na katastrálním území obce Třebosice. Dopravní napojení bude řešeno křižovatkou na silnici III/32226. Středem území bude vedena páteřní komunikace. Podél komunikace bude pruh veřejné zeleně v minimální ploše 1350m <sup>2</sup> . Na konci páteřní komunikace bude navrženo obratiště. Komunikace bude propojena veřejným prostorem zajišťujícím alespoň průchod pro pěší s centrem obce. Dešťové vody budou řešeny vsakem nebo převedením do potoka Dubanka. |
| Nejvýznamnější omezující vlivy | Záplavové území potoka Dubanka - nevyhlášené<br>Ochranné pásmo silnice III. třídy<br>Obytná zástavba je podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči silniční komunikaci III/32229. V další fázi (územní řízení, apod.) bude doloženo KHS nepřekročení platných hygienických limitů hluku ze stávající silniční komunikace.   |

Na vodním toku Dubanky budou provedena opatření ke zvýšení jeho průtočnosti, navržené ve studii odtokových poměrů. Zvýšena bude dimenze propustků a mostků na spodní části toku, zejména mostku na silnici III/32226. Pravidelně bude prováděna údržba zeleně a čištění koryta potoku.

Stavby v plochách ohrožených záplavou mohou být realizovány buď po provedení ochrany celého území proti záplavě nebo se souhlasem správce toku který stanoví podmínky pro umístění staveb a po projednání s vodoprávním úřadem.

V území ohroženém záplavou nelze umísťovat objekty, které mohou být nebezpečné vodám. Při návrhu zástavby je nutné postupovat tak, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly před i po výstavbě srovnatelné, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů na tocích.

Dle platného ÚP Třebosice je zastavitelná plocha Z6, která je součástí řešeného území, vymezena jako plochy bydlení v rodinných domech - venkovské

| BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ BV |   |
|---|---|
| <b>Hlavní využití</b>                     | bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení   |
| <b>Přípustné využití</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>rodinné domy s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení včetně odstavných stání, garáží a drobných hospodářských objektů</li> <li>občanské vybavení komerční – maloobchodní prodej, služby nevýrobního charakteru</li> <li>stavby pro sport</li> <li>podnikatelské aktivity bez negativního vlivu na obytné prostředí</li> <li>veřejná prostranství s mobiliářem, dětská hřiště, plochy veřejné zeleně</li> <li>vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.</li> <li>stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace ) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně</li> <li>vodohospodářské stavby</li> <li>oplocení do výšky 1700mm.</li> </ul>                |
| <b>Nepřípustné využití</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>výroba a skladování průmyslu těžkého a lehkého</li> <li>zemědělská výroba</li> <li>objekty individuální rekreace</li> </ul>  |
| <b>Podmínky prostorového uspořádání</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>max. výška 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím</li> <li>výška objektu je podřízena stanovisku vojenské stavební a ubytovací správy vzhledem ke konkrétnímu umístění stavby</li> <li>v lokalitě Z2 budou objekty přízemní s plochou střechou, pokud při projednání územní studie s vojenskou stavební a ubytovací správou nebude dohodnuto jiné řešení</li> <li>v lokalitě Z3 budou objekty na východním okraji území přízemní s plochou střechou, pokud při projednání územní studie s vojenskou stavební a ubytovací správou nebude dohodnuto jiné řešení</li> <li>pro lokalitu Z2s Z3 budou stanoveny podmínky pro umístění staveb a jejich charakteru v územní studii</li> <li>Lokalita Z6 je podmíněna zpracováním navazujícího území do územního plánu Dubany</li> </ul> |

Zájem o výstavbu nových rodinných domů pro trvalé bydlení v obci stále roste, nejsnadněji dostupné jsou pozemky zainvestované. Účelem územní studie je komplexní návrh uspořádání řešeného území včetně základních podmínek plošného a prostorového uspořádání zástavby.

Zastavitelná plocha (dle ÚP - 2014) má výměru cca 4,2 ha, proto zde, v souladu se stavebním zákonem, zejména vyhl. č.501/2006 Sb. § 7, zastavovací studie vymezuje plochy veřejných prostranství, které budou sloužit pro pobytové a rekreační aktivity obyvatel.

- předpokládaná kapacita lokality je cca 21 RD
- součástí řešení územní studie bude i navazující zastavitelná plocha na katastrálním území obce Třebosice

Řešení je navrženo s ohledem na ochranu kulturních, civilizačních a přírodních hodnot v území. Zástavba bude respektovat další podmínky a požadavky stanovené v obecných zásadách jednotlivých koncepcí určených územním plánem. Respektovány budou ostatní limity a omezující prvky vymezené v platné ÚPD.

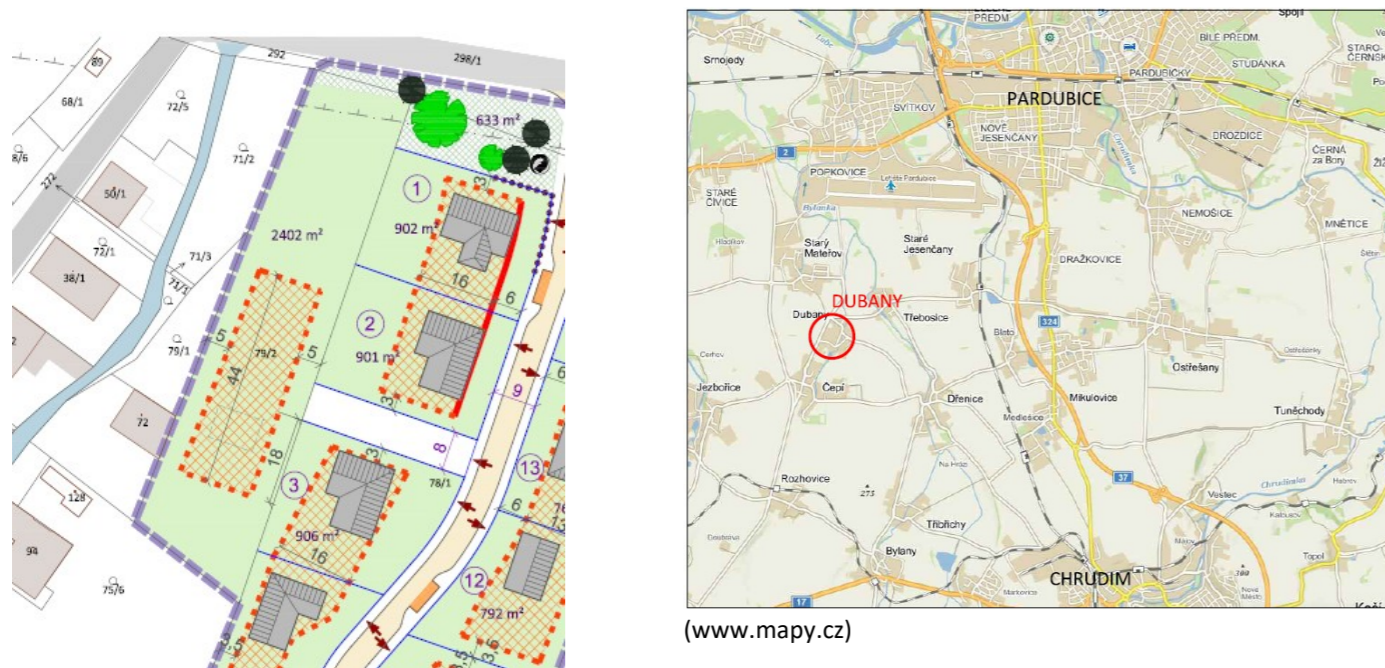
## 5.2. Požadavky vyplývající z širších územních vztahů:

Obec Dubany se nachází cca 8 km jihozápadně od Pardubic a severozápadně od Chrudimi. Zájem o rozvoj bydlení v Dubanech roste, zejména pro klidné prostředí s dobrou dopravní obsluhou a vazbami na blízké Pardubice. V okolí obce se nacházejí kvalitní půdy, které jsou intenzivně zemědělsky obhospodařovány. Rekreaci slouží prostorná návěs a plochy zeleně v okolí rybníka na toku Dubanky. Podél Dubanky jsou jediné výraznější prvky vzrostlé zeleně.

Velmi dobrá dopravní dostupnost a blízkost Pardubic i Chrudimi rozšiřuje možnost pracovních příležitostí pro obyvatele a také nabídku občanského vybavení nebo volnočasového využití.

Dubany prochází cyklotrasa (č. 4182 Pardubice - Podhradí), která je součástí sítě cyklotras přes Pardubice a okolí.

Lokalita je napojena na stávající dopravní systém na silnici III/32226 na severní straně. Pěším je umožněn přístup do centra sídla po stávající komunikaci ve střední části území, ale i na autobusovou zastávku severně od obce.



(www.mapy.cz)

Urbanistická koncepce lokality vychází z majetkových poměrů v území a z prostorového uspořádání stávající zástavby venkovského nebo příměstského charakteru, která se nachází v okolí. Návrh zohledňuje požadavky vlastníků pozemků a investora budoucí zástavby.

Architektonické ztvárnění objektů pro bydlení by mělo vycházet z charakteru lokality, tvaru pozemků, rodinné domy by měly být spíše podélného půdorysu, zejména podél východní části nového uličního prostoru by měly být zahrady orientovány směrem do krajiny.

Lokalita je zasažena aktivní zónou záplavového území vodního toku Dubanka, navrhované řešení umísťuje zástavbu RD mimo toto záplavové území (vymezeno dle podkladu Povodí Labe předaného od investora).

## 6) Urbanistická koncepce

Návrh uspořádání řešeného území vychází zejména z vymezení rozvojové plochy pro bydlení dle platné ÚPD (pro správní území Duban i Třebosic), z možnosti dopravního napojení a vymezení aktivní zóny záplavového území Dubanky. V řešeném území je navržena ulicová struktura s oboustranně umístěnou zástavbou rodinných domů. Navrhovaná urbanistická koncepce také zohledňuje okrajovou polohu lokality. Z důvodu vytvoření plynulého přechodu mezi zastavěným územím a volnou krajinou jsou pozemky situovány zahradami směrem do krajiny. Při dálkových pohledech je pak spíše vnímána zeď soukromých zahrad než stavby.

Dopravní napojení lokality je řešeno ze severu, ze stávající silnice III. třídy. Ve směru sever-jih je trasována nová obslužná komunikace, která zajišťuje napojení nových parcel. Tato komunikace je v jižní části ukončena obratištěm. Umožněn je přístup na pozemek 79/2 v severní části lokality a na pozemky stávajícího zahradnictví – na jih. Ze severní strany je zástavba chráněna proti negativním dopadům z provozu na silnici III. třídy pásem izolační a ochranné zeleně. Přístup do centra a propojení se sídlem je umožněno, zejména pro pěší, v centrální části lokality. V tomto místě je respektována možnost obnovy cesty na Třebosice, která je navržena v platné ÚPD jako veřejně prospěšná stavba. Na severu je umožněno propojení pro pěší na stávající přechod pro chodce a autobusovou zastávku.

Původně navrhované řešení, které vedlo trasu obslužné komunikace středem lokality, bylo na základě upřesnění vymezení aktivní zóny záplavového území (dále jen AZ) upraveno. Nově navrhovaná komunikace byla navržena ve zvlněném tvaru tak, aby bylo možné situovat nové objekty RD mimo AZ.

Řešená lokalita zahrnuje také dvě plochy smíšené – obytné. Z konzultací s vlastníky vyplynulo, že vlastníci pozemků zde prozatím nepočítají s intenzivní výstavbou rodinného bydlení. Pozemek ppč. 79/2 v severní části řešeného území bude sloužit i nadále jako zahrada. Územní studie zde umožňuje variantně umístit 1–2 RD s napojením od východu z nově navrhované obslužné komunikace.

Jižní část (ppč. 78/34 a část ppč. 78/22) je vymezena jako zahradnictví, případná výstavba rodinné zástavby v tomto území bude řešena samostatným podkladem (např. zastavovací studií) v souladu s platným ÚP. Tento podklad zohlední požadavek pořizovatele na celkovou kapacitu lokality - max. 30 RD. Územní studie vymezuje volný prostor v šířce 9 m v jižní části lokality pro případné napojení tohoto území.

Návrh vnitřní organizace řešeného území vychází z jeho umístění v okrajové poloze sídla, z návaznosti na stávající dopravní systém a snahy minimalizovat vjezdy do řešeného území. Středový uliční prostor zajišťující dopravní obsluhu a napojení na technickou infrastrukturu je propojen se stávajícími veřejnými – uličními prostory. Součástí návrhu je také řešení veřejných prostranství, veřejné zeleně, případně ploch pro denní rekreaci v souladu se stavebním zákonem. Komunikace je umístěna tak, aby navrhovaná zástavba rodinných domů byla situována mimo aktivní zónu záplavového území, realizací RD nedojde k negativnímu ovlivnění stávajících nemovitostí (viz. stanovisko Povodí Labe – příloha dokladové části).

Navrhované řešení bylo konzultováno se zástupci obce, s objednatelem a vlastníky pozemků.

Zásady prostorového a plošného uspořádání lokality vychází zejména z jejího umístění na okraji zastavěného území, v kontaktu s volnou krajinou. Rodinná zástavba je navržena tak, aby nedocházelo k zahuštění stávající struktury a dopravnímu zatížení okolního území. Hmotové a architektonické ztvárnění zástavby nebude negativně narušovat siluetu sídla. Nové stavby rodinných domů vhodným způsobem navážou na stávající zástavbu. Stávající zástavba - západně - má některé společné znaky, jedná se o rodinné domy přízemní nebo patrové s využitým podkrovím, se sklonitou střechou (převážně valbovou, sedlovou). Na pozemcích č. 15, 16, 17, 18 je možné situovat dvojdomy. Jejich architektonické ztvárnění bude jednotné, jejich charakter bude vhodně doplňovat stávající zástavbu, nebudou vytvářet negativní hmotové a výškové dominanty.

Objekty RD budou řešeny a umístěny tak, aby nepůsobily v dané lokalitě nesourodě (s ohledem na výškovou hladinu okolní zejména přímo sousedící zástavby). Rodinné domy budou umístěny také s ohledem na velikost a orientaci pozemku ke světovým stranám. Z důvodu zachování krajinného rázu v této okrajové poloze sídla, umístěny převážně objekty rodinných domů s 1NP a využitým obytným podkrovím a sklonitou střechou (sedlová, valbová), nepřijatelné jsou pultové střechy. Rovné střechy mohou vzniknout pro ucelenou část lokality (skupinu RD) s ohledem na nenarušení dálkových pohledů na sídlo.

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>Celková kapacita řešeného území:</b>      |                                      |
| <b>rozloha řešeného území</b>                | <b>4,2 ha</b>                        |
| počet rodinných domů                         | 23 (pro celou lokalitu – max. 30 RD) |
| plochy parcel pro rodinné domy               | 2,66 ha                              |
| plocha zahradnictví                          | 0,89 ha                              |
| plochy veřejných prostranství:               |                                      |
| - vymezené plochy izolační a pobytové zeleně | 2249 m <sup>2</sup>                  |
| - plochy uličních prostorů                   | 4267 m <sup>2</sup>                  |

## 7) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Zastavovací studie respektuje zejména tyto limity a ostatní omezující prvky:

- stávající trasy inženýrských sítí
- ochranná a bezpečnostní pásma inženýrských sítí
- řešené území se nachází v ÚAN 3, částečně zasahuje ÚAN 2 (Na všechny typy území s archeologickými nálezy (mimo ÚAN 4) se vztahuje povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. To znamená, že je nutné v prostoru ÚAN 1, ÚAN 2 i ÚAN 3 respektovat § 22 zákona odst.2 č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu, nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům, provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. "Oznámení stavebního nebo jiného záměru" lze zaslat na adresu Archeologického ústavu AV ČR)
- řešené území se nachází v zájmu MO-ČR
- OP letecká stavba včetně ochranných pásem – letiště Pardubice
- OP s výškovým omezením staveb, OP výškové omezení vnitřní vodorovné plochy
- OP letištního radiolokačního zařízení Pardubice -SRE
- OP letištního radiolokačního prostředku Čáslav – SRE
- OP letištního radiolokačního prostředku Nepolisy - PSR
- hranice aktivní zóny záplavového území Q<sub>100</sub> – (součástí připravované PD „Technická vybavenost a komunikace pro RD v lokalitě Z3, Dubany“, která byla projednána s Povodím Labe a bylo vydáno stanovisko č. j. PLa/2020/003428 ze dne 10. 2. 2020 – viz. Dokladová část), byly stanoveny tyto podmínky:
  - RD budou nepodsklepené, spodní část stavby do úrovně kóty hladiny stoleté vody bude provedena z materiálů odolných proti dlouhodobému působení vody.
  - Podlahy obytných podlaží RD jsou požadovány výškově situovat 30 cm nad hladinu stoleté vody. Hladina stoleté vody odpovídá rozmezí 233,90 – 232,80 m n.m. (Bpv).
  - Pozemky v okolí stavby RD nebudou navyšovány, příp. terénní úpravy – navyšování pozemku smí být provedeno pouze pod půdorysem navrženého domu.
  - Oplocení bude provedeno bez podezdívky a bude maximálně průtočné.

Další ochranné režimy a podmínky pro zástavbu:

- hydrogeologické podmínky
- kvalita zemědělské půdy (řešené území se nachází na půdách IV. třídy ochrany)
- meliorace
- spádové poměry pozemku a jeho orientace ke světovým stranám
- radonová aktivita z podloží
- zástavba bude dodržovat platné právní předpisy – Stavební zákon vč. prováděcích předpisů (dodržení technických požadavků na stavby zejména vyhl. č. 268/2009 Sb. v platném znění)

Respektovány budou také další limity a omezující prvky v souladu s platnou ÚPD. Další podmínky viz. kap. 10) *Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů.*

## 8) Podmínky plošného a prostorového uspořádání území

Řešená lokalita se nachází mimo zastavěné území obce, navazuje na zastavěné území se spíše venkovského nebo příměstského typu. Podmínky uspořádání rodinných domů na pozemcích jsou stanoveny s ohledem na optimální umístění staveb vzhledem k urbanistickému řešení celé lokality.

Vysvětlení pojmů regulačních prvků:

- **hranice pozemku** – vymezují plochu – parcelu – určenou územní studií k umístění jednoho RD vč. doplňkových objektů a zahrady. Pro účely studie je parcelou (pozemkem) míněn budoucí zastavěný stavební pozemek pro umístění stavby rodinného domu.
- **uliční čára** – vymezuje pozemek pro bydlení a veřejné prostranství (komunikace pro dopravní obsluhu, přidružený prostor inženýrských sítí, vstupy, vjezdy, komunikace pro pěší, veřejná zeleně). Je na ní umístěno oplocení. Vzdálenost protilehlých uličních čar tj. příslušných hranic pozemků vymezuje šíři uličního prostoru – veřejného prostranství.
- **stavební čára** – hranice, která určuje umístění objektu RD, tzn., že určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní (rodinného domu) s terémem a je přerušovaná odstupovými vzdálenostmi od sousedních parcel.
  - určuje odstup průčelí stavby hlavní od hranice pozemku (uliční čáry – hranice veřejného prostoru) a je s ní rovnoběžná
  - stanovená stavební čára musí být dodržena hlavním objemem stavby rodinného domu, tj. hlavní objem stavby nesmí stavební čáru překročit ani z ní ustupovat s výjimkou výrazových architektonických prvků přiměřených rozsahem, tvarem a funkcí (balkon, arkýř, rizalit, závětrří); pokud není vedena v přímce, bude dodržena alespoň nárožím objektu

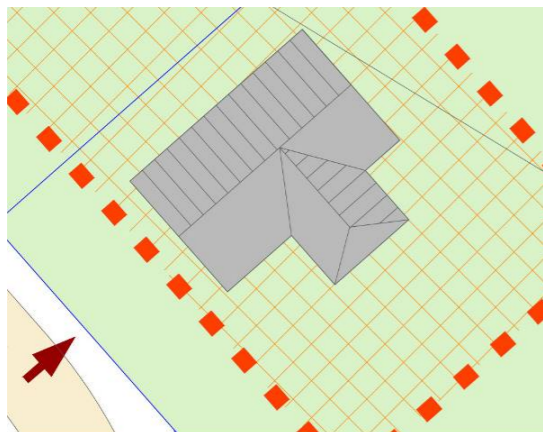


- je přípustné např. ustoupení garáže, krytého přístřešku, zádveří - stavební čára nemusí být dokročena směrem dovnitř





- **stavební hranice** – vymezuje společně se stavební čarou plochu pro umístění objektu RD. Objekt RD nemusí být na ní umístěn, nesmí ji však překročit směrem ven k hranici pozemku rodinného domu. S ohledem na tvar pozemku a příslušné uliční čáry bude RD umístěn rovnoběžně buď se stavební hranicí blíže k uličnímu prostoru nebo rovnoběžně s boční hranicí pozemku (s ohledem na již založenou uliční frontu v ulici).



- **koeficient zastavění** – KZ (intenzita využití pozemku) v % – stanoví max. využití plochy pozemku pro bydlení. Je dána podílem součtu zastavěných ploch stavby hlavní a staveb vedlejších k celkové ploše pozemku určeného pro umístění RD (zpevněné plochy se do koeficientu zastavění nezapočítávají).

### 8.1. REGULAČNÍ PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

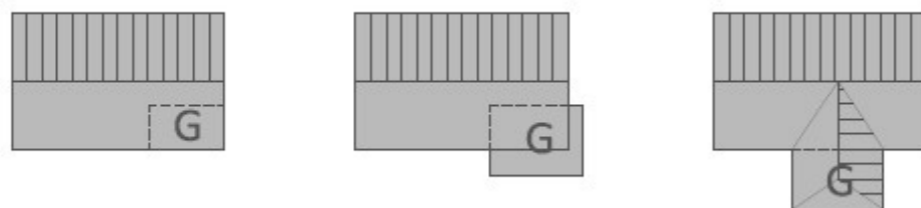
- Bude respektována navržená urbanistická struktura řešeného území – zástavba bude vytvářet oboustranně zastavěnou ulici s jedním hlavním uličním prostorem, který je ve střední části napojen na stávající uliční prostor.
- Hranice pozemků jsou z části respektovány dle KN, respektováno je vymezení zastavitelné plochy v platné ÚPD. Navrhované hranice parcel budou upřesněny geometrickým plánem. Rozmezí pro velikost parcel pro RD je řešena v souladu s platným ÚP Dubany. Minimální výměra parcely pro samostatně stojící RD je stanovena **800 m<sup>2</sup>**, min. výměra pozemku pro jednu část dvojdomu je stanovena **500 m<sup>2</sup>**. (Pro pozemky č. 13 a 14 v severní části - je umožněna výměra min. 760 m<sup>2</sup>.) Maximální výměra pozemku pro 1 rodinný dům je **2000 m<sup>2</sup>**.  
(poz. č.22 má větší rozlohu než 2000 m<sup>2</sup>, jedná se však o pozemek jednoho vlastníka se ztíženým vjezdem, leží v okrajové poloze, na sousedícím k.ú., na tomto pozemku bude umístěn 1RD)
- Dopravní napojení řešeného území bude ze severní strany, ze silnice III. třídy č. 32226.
- Územní studie stanovuje šíři hlavního uličního prostoru, jehož součástí je pozemní komunikace zajišťující dopravní obsluhu pozemků, **min. 9,0 m**. Obslužná komunikace bude zakončena obratištěm. Komunikace bude propojena veřejným prostorem umožňujícím alespoň pěší propojení s centrem obce.
- Napojení pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu bude splňovat platné právní předpisy.
- Trasování dopravní a technické infrastruktury je z nových nebo stávajících uličních prostorů.
- Vymezeny jsou plochy veřejných prostranství plnící funkci pobytovou – ve střední části řešeného území. Dále pak plochy veřejné zeleně v severní části RÚ (podél silnice III. třídy) – s izolační funkcí. Plochy veřejných prostranství jsou svým plošným rozsahem vymezeny v souladu s vyhl. č.501/2006 Sb. dle § 22 a § 7 v platném znění.

- Objekt rodinného domu bude respektovat vymezené stavební čáry a stavební hranice na pozemku, bude umístěn v ploše vymezené zmíněnými čarami a hranicemi.
- Zastavěná plocha pro rodinný dům je stanovena: **min. 70 m<sup>2</sup> a max. 200 m<sup>2</sup>**. Pro RD na pozemku č. 18 je zastavěná plocha stanovena min. 70 m<sup>2</sup> a max. 300 m<sup>2</sup>.
- Intenzita využití pozemku pro lokalitu je územní studií stanovena: **KZ max. 40%**.
- Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno (§ 20 odst. 5 písm.c), jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4 - dle § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (dle hydrogeologických poměrů)
- Umístění objektů RD je upřesněno vymezenou stavební čarou a stavební hranicí, vzájemné odstupy RD budou dodržovat stavební zákon vč. prováděcích předpisů ve znění pozdějších předpisů (zejména vyhl. č. 501/2006 Sb., o obec. požadavcích na využívání staveb a 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany).

### 8.2. PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY)

- preferován bude samostatně stojící rodinný dům, jednoduchého obdélníkového půdorysu a objemového tvaru (přípustný tvar L,T) a sklonitou střechou, který reaguje na přirozenou konfiguraci terénu a orientaci ke světovým stranám v daném pozemku a je v souladu s charakterem zástavby v lokalitě. Respektovány budou výsledky hydrogeologického a radonového průzkumu, přírodní a klimatické podmínky v místě stavby.
- přípustná je realizace dvojdomů, které svým řešením, architektonickým výrazem a prostorovým uspořádáním nebudou konkurovat okolní zástavbě, budou na ni navazovat a tvořit s ní harmonický celek. Při dálkových pohledech nesmí negativně ovlivnit panorama sídla. Směrem do krajiny nebudou dvojdomy umístovány. V lokalitě budou umístěny max. 3 dvojdomy např. pozemky č. 15, 16, 17, 18. Bude zohledněna celková kapacita lokality max. 30 RD.
- objekt hlavní (RD) bude umístěn v ploše vymezené stavební čarou a stavebními hranicemi na parcele při dodržení odstupových vzdáleností v souladu s platnými právními předpisy
- objekty RD budou umístovány mimo aktivní zónu záplavového území vodního toku Dubanka
- **prostorové řešení stavby rodinného domu:**
  - nepodsklepený nebo částečně podsklepený (s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, hydrogeologickým a radonovým podmínkám lokality)
  - **max. 1NP + P (tj. s možností využívaného podkroví), přípustná je podlažnost 1NP (typ bungalov)**
    - umístění 1. NP max. 0,6 m nad upraveným terénem (max. 1,2 m nad upraveným terénem při částečném podsklepení a event. zapuštění garáže)  
Tato úroveň může být korigována polohou objektu RD ke stávající obslužné komunikaci a předpokládanému umístění garáže.
    - výška hřebene hlavního objemu objektu **max. 8,5 m** nad úrovní upraveného terénu v nejnižším místě stavby
    - Pozn.: Vzhledem k tomu, že se řešené území nachází v blízkosti letiště Pardubice, mohou být na základě vyjádření např. VUSS Pardubice výškové limity pro stavby sníženy a další podmínky pro realizaci staveb upřesněny.
- typ zastřešení:
  - střecha sklonitá (upřednostňována je střecha sedlová, příp. polovalbová, valbová event. jejich kombinace) v souladu se základním půdorysným tvarem objektu
  - sklon střechy: min. 17° (optim. 30° – 45°)

- orientace hlavního hřebene objektu RD bude řešena s ohledem na tvar a šířku pozemku (viz. graf. příl. B.2 *Situace urbanistického a architektonického řešení vymezeného území*)
- pultová střecha jako typ zastřešení hlavní hmoty objektu RD není přípustná, rovná střecha je výjimečně přípustná pro ucelenou část lokality (min. 3 sousedící RD) – nesmí negativně ovlivnit dálkové pohledy na sídlo
- **objekty staveb** (samostatně stojící a přistavěné) s funkcí **doplňkovou** ke stavbě hlavní – vedlejší stavby (např. přístřešky pro parkování, samostatně stojící garáže, dílny, sklady apod.) – jejich architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (např. materiálové provedení, barevnost) a budou v souladu s charakterem lokality
  - před stavební čáru bude výjimečně možné umístit **pouze přístřešek** pro parkování – za podmínky, že se bude jednat o lehkou konstrukci (nosné sloupky, zastřešení) bez pevné (plné) obvodové konstrukce a bude vhodně navazovat na charakter související zástavby (podél uličního prostoru)
  - garáž: upřednostněno bude umístění garáže jako vestavěné, částečně vestavěné, přistavěné – přípustné je odsazení od stavební čáry (není přípustné její překročení)



- pokud nebude možné garáže ev. dvougaráže realizovat jako vestavěné nebo přistavěné, bude možné je umístit samostatně na stavební čáře nebo za ní (v ploše pro umístění objektu RD)
- **oplocení:**
  - bude umístěno v uliční čáře
  - max. výška 1,6 m, charakter uličního oplocení pro RD bude vycházet ze společných znaků oplocení v dané ulici (např. výškové provedení, materiálové provedení, členění, umístění vstupů, vjezdů, umístění pilířů pro osazení připojovacích objektů – EL, HUP, apod.). Případně bude vhodně navázáno na stávající uliční oplocení. Z důvodu situování lokality v záplavovém území Dubanky, bude oplocení řešeno bez podezdívky a bude maximálně průtočné.
  - uliční oplocení – nepřípustné je neprůhledné vysoké oplocení – např. z betonových prefabrikátů



- směrem do krajiny nebude umísťováno plné oplocení, zejména ve východní linii zástavby
- **prostorové uspořádání RD** (např. **objemové řešení sousedících rodinných domů**) by mělo být navrženo tak, aby výsledný urbanisticko – architektonický a pohledový dojem oboustranně obestavených ulic byl pozitivní a nenarušoval krajinný ráz lokality
- **barevné řešení objektů**, bude řešeno v pastelových odstínech tak, aby nebyly vytvářeny pohledové dominanty v lokalitě

- nepřípustné je umísťování RD v podobě srubových staveb
- zástavba bude dodržovat platné právní předpisy – Stavební zákon vč. prováděcích předpisů (dodržení technických požadavků na stavby zejména dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. v platném znění)



Vhodné uspořádání ulicové zástavby



Nevhodné výškové uspořádání ulicového zastavení

## 9) Podmínky umístění a prostorového uspořádání veřejné infrastruktury

### 9.1. Návrh řešení dopravní infrastruktury

viz. graf. příl. č. B.3 Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury

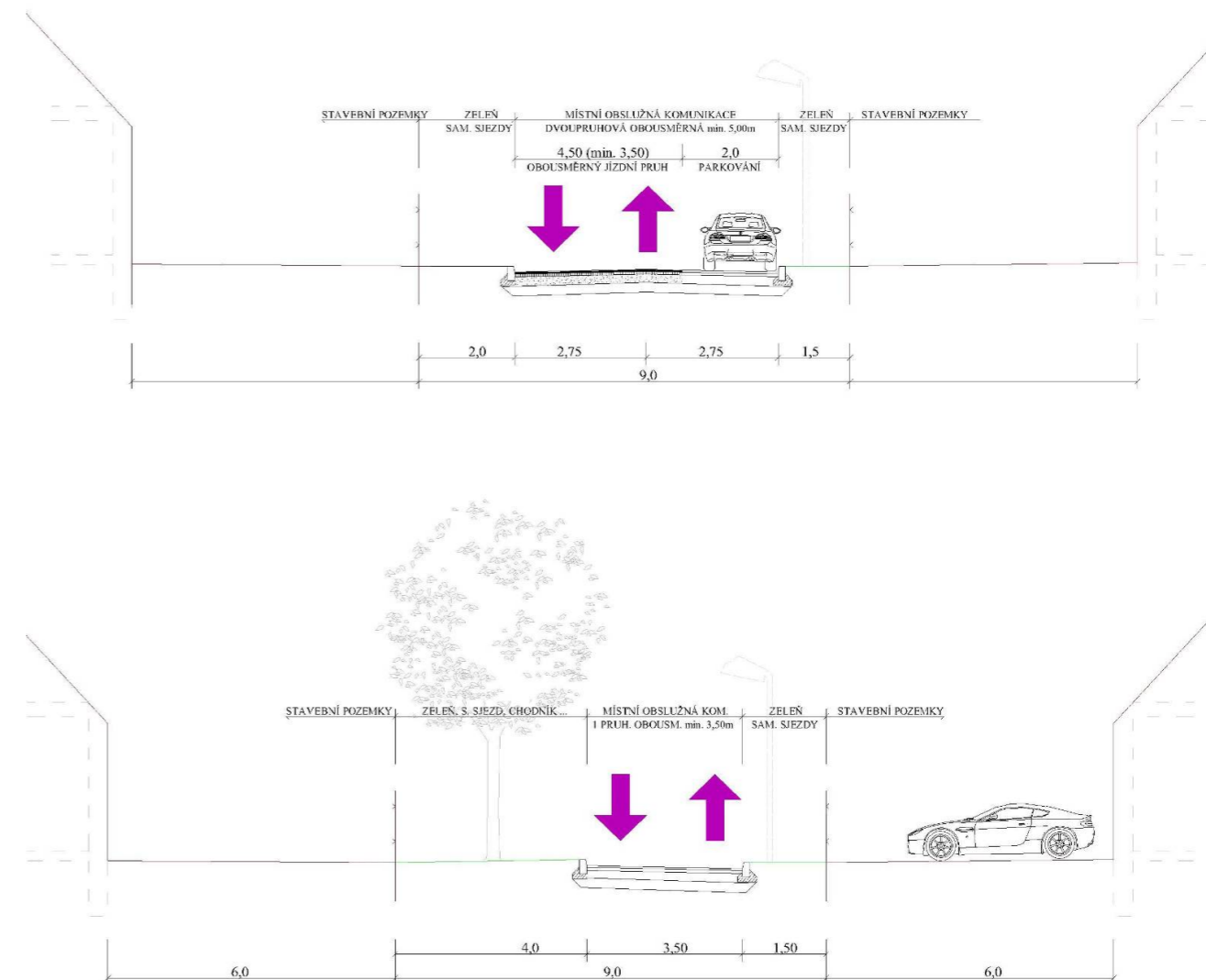
Lokalita řešená územní studií bude dopravně napojena na stávající silnici III/32226, která vede podél severní hranice řešeného území. Navržena je křižovatka tvaru „T“. Nově navrhovaným uličním prostorem bude vedena páteřní komunikace v možné proměnlivé šířce (min. 3,75 – 5,0 m), tato komunikace bude v jižní části ukončena obratištěm.

Dopravní systém bude řešen v režimu obytné zóny s obousměrným provozem. Obytná zóna bude začínat za křižovatkou v severní části lokality.

ČSN udává minimální šíři prostoru místní komunikace (PMK) pro obousměrný provoz vozidel v zástavbě rodinnými domy 8,0 m. Územní studie navrhuje šíři uličního prostoru v š. 9,0 m. Územní studie umožňuje propojení pro pěší (ve střední části lokality) na stávající komunikaci, která vede západním směrem a propojuje území s centrem obce.

Komunikace bude zejména na vjezdu do lokality opatřena zpomalovacími prvky (např. plošný zvýšený práh, zvýšená křižovatka a další). V obytné zóně budou vymezeny plochy pro odstavování vozidel v souladu s platnými technickými předpisy a ČSN. Tyto plochy budou upřesněny až v podrobnější dokumentaci (např. UR), kde již budou známá konkrétní místa jednotlivých samostatných sjezdů pro RD (rozhledy) a budou upřesněny skladby zpevněných povrchů veřejných prostor.

Parkovací stání (event. parkovací pruhy) budou vyznačena pouze opticky, bez převýšení (odlišná barva a skladba dlažby, odlišný povrch...) a vhodně vymezena například prvky mobiliáře a zelení, budou splněny požadavky pro navrhování obytných zón. V řešeném území nebudou umístována odstavná stání, parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.



Možné uspořádání uličního prostoru š. 9,0 m, řešení zpomalení zúžením komunikace

Nová výstavba bude navrhována pro dopravu v klidu na stupeň automobilizace 1:2,0 – součinitel vlivu automobilizace  $k_a=1,25$  (ČSN 736110/Z1). Odstavné plochy pro automobily budou řešeny na pozemcích rodinných domů – na jedné parcele budou umístěna min. 2 parkovací stání.

Prostorové uspořádání uličních prostorů v řešené lokalitě bude podrobněji řešeno v navazující projektové dokumentaci. Dodržen bude zvolený dopravní systém – obytná zóna – zejména v území s rodinnými domy. Parametry komunikací budou umožňovat přístup vozidel IZS.

Další prvky jako jsou např. dlouhé zpomalovací prahy, zpomalovací polštáře, změna povrchu, zúžení s vyosením dopravního prostoru apod. budou řešeny (navrženy) až v podrobnější dokumentaci (ÚR) s ohledem na vjezdy na pozemky (rozhledové podmínky).

Územní studie respektuje obnovu cesty směrem na Třebosice, která je v platném ÚP vymezena jako veřejně prospěšná stavba.

Odvodnění zpevněných ploch v uličním prostoru by mělo být řešeno tak, aby srážková voda byla v maximální míře zasakována (např. v plochách zeleně podél komunikace v místech jejího zúžení, v ploše veřejné zeleně

v centrální části lokality). Vzhledem k tomu, že zasakovací podmínky jsou v lokalitě zhoršené budou dešťové vody zachytávány v zasakovacích objektech, které budou novou dešťovou kanalizací odváděny do Bylanky.

Poloha a výškové usazení komunikace nebude zhoršovat odtokové poměry na okolních parcelách.

Do budoucna by mělo dojít k rozšíření chodníků podél silnice III. třídy tak, aby byl umožněn bezpečný přístup pro pěší na autobusovou zastávku severozápadně od řešeného území.

## 9.2. Návrh řešení technické infrastruktury

Veškeré sítě budou nadimenzovány tak, aby kapacitně vyhověly pro celé řešené území. Provizorní (dočasné) ukončení sítí ZTV bude bezproblémově umožňovat prodloužení. Stávající inženýrské sítě budou zaměřeny a členění území bude případně upraveno. Nová vedení nebudou trasována vzduchem, ale pod zemí.

Návrh řešení technické infrastruktury viz. graf. příl. č. B.3 *Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury*.

Navrhovaný systém napojení na technickou infrastrukturu je jedním z možných řešení. Toto řešení bylo prověřeno zejména z pohledu stanovení napojovacích bodů u vlastníků a správců jednotlivých sítí. Navrhované řešení je možné upravit na základě aktuálních skutečností a projednání při zpracování následných stupňů projektové dokumentace.

### • VODOVOD

Obec Dubany je zásobována vodou ze skupinového vodovodu Pardubice z řady DN 300 u Starého Máteřova vodovodním řadem DN 150. Provozovatelem veřejného vodovodu je společnost Vodovody a kanalizace Pardubice a.s.

Napojení lokality na veřejný vodovod bude možno provést po rozšíření vodovodní sítě. Lokalitu bude možné napojit na veřejný vodovod (řad D90) ve správě VAK. Společnosti VAK Pardubice byly určeny 2 napojovací body na veřejný vodovod – NBV 1 (jihozápadně od řešené lokality při komunikaci III/32230) a NBV 2 (severně od řešené lokality při komunikaci III/32226). Navržený vodovod - PE 100 RC D90 - bude v lokalitě zokruhován. Variantně je možné se připojit na stávající vodovod (PVC 110) přiléhající ke střední části území (NBV 3).

### Výpočet potřeby pitné vody:

|                      |            |   |
|----------------------|------------|---|
| Počet rodinných domů | 23         |   |
| Počet obyvatel       | 23         | $\times 3,6 = 82,8$                               |
| Potřeba vody         | $Q_d$      | $82,8 \times 98,6 = 8\ 164\ \text{l/d}$           |
|                      | $Q_{dmax}$ | $8\ 164 \times 1,5 = 12,246\ \text{m}^3/\text{d}$ |
|                      | $Q_h$      | $12,243 \times 1,8 = 0,255\ \text{l/s}$           |

Ochranné pásmo vodovodu je 1,5 m od obrysu potrubí.

Navrhované řešení bude respektovat dokument PRVK Pardubického kraje.

### Požární voda

Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje.

Vnější požární voda:

– požadavek pro RD o zastavěné ploše do max. 200 m<sup>2</sup>, dle ČSN 730873:

- hydrant ve vzdálenosti 200 m; mezi hydranty 400 m, požární nádrž do vzdálenosti 600 m

- minimální potrubí DN 80, Q= 4l/s , v= 0,8 m/s

V navrhovaném území rodinných domů bude trasa nového vodovodu v patřičných rozestupech vybavena požárními hydranty. Ve vodovodní síti musí být zajištěna min. dostupnost požární vody, hydrant jako primární zdroj vody bude v nadzemním provedení.

Jako alternativní zdroj požární vody bude udržováno stávající odběrné místo u rybníka na vodním toku Dubanka.

### • KANALIZACE

V obci Dubany funguje oddílná kanalizace. Splaškové vody jsou odváděny potrubím DN 300 a DN 250 na centrální ČOV Třebosice. Provozovatelem kanalizace je společnost Vodovody a kanalizace Pardubice a.s. Dešťové vody jsou v maximální míře vsakovány na pozemcích nebo odváděny řízeným odtokem do potoka Dubanky.

Lokalita bude napojena na stávající kanalizaci (DN 300) jedním napojovacím bodem severně od řešeného území. Navržená splašková kanalizace bude v provedení PVC DN 250 SN 12. Dle vyjádření provozovatele by mělo v rámci stavby dojít k přeložení úseku stávající kanalizace při jižním okraji lokality, která zasahuje do navržené parcely RD č. 5.

### Výpočet množství splaškových vod:

|                      |   |
|----------------------|---|
| Počet rodinných domů | 23                                      |
| Počet obyvatel       | $23 \times 3,6 = 82,8$                  |
| Splaškové vody       | $82,8 \times 98,6 = 8\ 164\ \text{l/d}$ |

Navržený systém splaškové kanalizace bude upřesněn na základě hydrogeologického průzkumu a po zaměření výškových poměrů v řešené lokalitě.

Nové inženýrské sítě budou uspořádány tak, aby nebyly uloženy na vodohospodářských sítích a v jejich ochranném pásmu. Splašková kanalizace a její přípojky musí být výškově umístěny pod vodovodem a vodovodními přípojkami. Odstup ostatních podzemních sítí od vnějších líců vodovodu a splaškové kanalizace bude 1,5 m (ochranné pásmo kanalizačních stok činí 1,5 m od obrysu potrubí do DN 500 a 2,5 m od obrysu potrubí nad DN 500). Křížení vodohospodářských sítí ostatními sítěmi je nutno řešit kolmo, nebo v krajním případě pod úhlem 45° a dodržet ČSN 73 6005.

### Srážkové vody

Srážkové vody z jednotlivých stavebních pozemků budou druhotně využívány či zasakovány na pozemku.

srážkové vody z RD:

$$23 \times 250\text{m}^2 = 5\ 750\ \text{m}^2$$

$$0,57 \times 113\text{l/s/ha} \times 0,9 = 58\ \text{l/s}$$

Srážkové vody z komunikací by měly být zasakovány v plochách veřejné zeleně příslušné ulice. Z tohoto důvodu by měl rozsah zpevněných ploch být minimalizován a přednostně by měly být navrhovány povrchy s co možná nejmenším koeficientem odtoku (např. dlážděné nespárované povrchy).

Odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území budou po výstavbě srovnatelné se stavem před ní – nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů.

Vzhledem ke zhoršeným podmínkám pro zasakování v lokalitě je v PD „Technická vybavenost a komunikace pro RD v lokalitě Z3, Dubany“ navrženo nakládání s dešťovými vodami pomocí zasakovacích objektů umístěných v plochách veřejné zeleně. Tyto objekty jsou přepadem napojeny na navrženou dešťovou kanalizaci a přebytečná voda odvedena do Bylanky severozápadně od řešené lokality (k navrhovanému řešení bylo vydáno souhlasné stanovisko Povodí Labe, s. p. – viz. Dokladová část).

Také skladby povrchů budou řešeny s ohledem na umožnění zasakování dešťových vod – např. odstavňé plochy a plochy jezdů na pozemky z dlažby, případně zatravnovací dlažby apod.

Podrobnější návrh způsobu nakládání se srážkovými vodami bude řešen v dalším stupni projektové dokumentace a bude zohledňovat odtokové poměry z území, které budou vyhodnoceny na základě hydrogeologického průzkumu a výsledků vsakovací zkoušky.

- **ELEKTRO**

Respektovány jsou trasy stávajícího vrchního vedení elektro VN, navrhovaná zástavba je umístěna mimo ochranné pásmo tohoto vedení.

Lokalita bude připojena ze stávající distribuční transformační stanice (DTS) PA\_1212 – napojovací bod elektro 1, ze které budou zřízena 2 nová kabelová vedení (knn) podél komunikace směr Třebosice do navrhované zástavby 22RD, kde budou smyčkově napájet nové pojistkové pilíře na pozemcích, vždy 2 sousední RD. Nové knn bude zokruhováno a napojeno na stávající rozvody nn směr DTS PA\_1257 na stávajícím podpěrném bodě č. 371G u č.p. 41 – napojovací bod elektro 2.

Po upřesnění záměru bude podána oficiální žádost o připojení lokality k distribuční soustavě.

**Potřeba elektrické energie:**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Rodinné domy počet .....                      | 23                 |
| Hodnota hlavního jističe .....                | 25 A               |
| Instalovaný příkon na jeden rodinný dům ..... | 11 kW              |
| Požadované připojení pro rodinné domy .....   | 23 × (3 × 25A)     |
| Požadovaný příkon pro rodinné domy .....      | 23 × 11 = 253 kW   |
| Soudobý příkon pro rodinné domy .....         | 253 × 0,38 = 96 kW |

V bilancích je uvažováno s plným využitím EE. Není uvažováno s podílem pasivních a nízkoenergetických RD a RD vytápěných zemním plynem.

- **STL PLYNOVOD**

Obec je plynofikována.

Dle informací investora územní studie se nepočítá s napojením lokality na STL plynovod, nicméně v následném stupni PD je případně možné prověřit možnost tohoto napojení.

**Potřeba zemního plynu:**

Pro rodinné domy:

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Rodinné domy počet .....             | 23                                |
| Hodinová potřeba zemního plynu ..... | 23 × 2 = 46 m <sup>3</sup>        |
| Roční potřeba plynu .....            | 23 × 2300 = 52 900 m <sup>3</sup> |

Předpokládá se vytápění jednotlivých rodinných domů plynovými kotli na zemní plyn.

V bilancích je uvažováno s plným využitím zemního plynu. Není uvažováno s podílem pasivních a nízkoenergetických RD a RD vytápěných elektrickou energií.

- **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

Dle vyjádření obce je doporučeno řešit veřejné osvětlení lokality samostatným ostrovním systémem.

- **SPOJE**

Veřejná síť je v obci kabelizována. Vlastní rozvody budou závislé jak na jednotlivých etapách výstavby, tak i na koordinaci s ostatními sítěmi základní technické vybavenosti. Provozovatel SEK v současné době takovéto lokality připojuje až na základě počtu zájemců a vypočtené finanční návratnosti vložené investice.

Ochranné pásmo stávajícího i navrhovaného SEK činí 1,5 m od krajního vedení či HDPE trubky. Respektován bude režim OP radiolokačních zařízení letišť, včetně trasy a OP radioreléových spojů.

- **NAKLÁDÁNÍ S ODPADY – KRÁTKODOBÉ SHROMAŽDOVÁNÍ ODPADU**

Odstraňování komunálních odpadů bude zajištěno v souladu s právními předpisy. Budou separovány recyklovatelné složky TKO, v plochách navržených veřejných prostranství a veřejné zeleně bude možné umístit přístřešky pro nádoby na tříděný odpad. Územní studie navrhuje místo pro kontejnery v severní části v návaznosti na stávající komunikaci III/32226. Na každém pozemku pro RD bude samostatné místo pro sběr TKO. Odvoz nebezpečný, velkoobjemového a kovového odpadu bude řešen v rámci odpadového hospodářství obce Dubany.

### 9.3. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu

Domovní přípojky inženýrských sítí budou realizovány převážně ze strany vjezdů (vstupů) na pozemky a budou ukončeny v připojovacích objektech definovaných správcí sítí. Trasy přípojek budou v souladu s obecnými stavebními předpisy a s normou ČSN 736005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" a se zák. č. 670/2004 Sb.

Pod vjezdy na stavební pozemky a při křížení jednotlivých sítí budou řešena ochranná opatření proti mechanickému poškození.

**Nové stavby technického vybavení budou realizovány dle vyhlášek platných v době realizace.**

### 9.4. Občanské vybavení

Územní studie nevymezuje plochy pro občanské vybavení, nebylo požadováno.

### 9.5. Veřejná prostranství

Veřejným prostranstvím jsou plochy a prostory přístupné každému bez omezení, které slouží obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (§34 zákona 128/2000 Sb., o obcích). Územní studie vymezila v souladu s platnou legislativou (§7 odst. 2 vyhl. č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) související plochu veřejného prostranství v severní části řešeného území. Další plocha veřejného prostranství s pobytovými funkcemi, kde je možné umístit dětské hřiště, je navržena v centrální části lokality. Přístup do této plochy je umožněn také směrem od obce - od západu stávajícím uličním prostorem.

## 10) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

### 10.1. Ochrana a tvorba životního prostředí

Součástí veřejného prostranství je navržena veřejná zeleň. Dle možností bude respektována případně doplněna stávající liniová zeleň podél silnice 3. třídy. Tato zeleň tvoří izolační pás mezi komunikací a novou zástavbou. Další navrhovaná plocha veřejné zeleně ve střední části slouží jako pobytové a rekreační plochy s možností umístit dětské hřiště, lavičky apod. Také v uličním prostoru jsou navrženy plochy zeleně umožňující zasakování srážkových vod.

Navržený charakter zástavby je řešen s ohledem na ochranu krajinného rázu v území, zejména v návaznosti na stávající objekty rodinných domů. Návrh urbanistické koncepce vychází z uspořádání navazujícího území a vhodným způsobem na ni navazuje.

### 10.2. Ochrana veřejného zdraví

Řešené území je v ÚP Dubany vymezeno jako plochy bydlení. V podmínkách pro využití ploch pro bydlení nejsou přípustné stavby s negativními dopady na životní a obytné prostředí (např. výroba a skladování průmyslu

těžkého a lehkého, intenzivní zemědělská výroby, stavby pro hromadné ukládání a odstraňování odpadů, hromadné garáže pro nákladní vozidla, stavby a zařízení pro velkoobchod).

Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) nesmí překračovat nad přípustnou mez limity uvedené v platných právních předpisech.

V řešeném území je rizikem narušení kvality životního prostředí zejména blízké letiště a jeho provoz.

Vzhledem k tomu, že lokalita je situována v blízkosti silnice č. III/32226, Krajská hygienická stanice Pardubického kraje upozorňuje, že bude v další fázi řízení (územní řízení, jehož součástí bude parcelace pozemků, zasíťování pozemků, stavební řízení apod.) požadovat doložit splnění platných hygienických limitů hluku z dopravy na stávající silnici 3. třídy, a to zejména u pozemků, které budou umístěny nejbližší ke stávající silnici 3. třídy.

### 10.3. Ochrana kulturních hodnot

Řešená lokalita se nachází v území s archeologickými nálezy - ÚAN 2 a 3. Na všechny typy území s archeologickými nálezy (mimo ÚAN 4) se vztahuje povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. To znamená, že je nutné v prostoru ÚAN 1, ÚAN 2 i ÚAN 3 respektovat § 22 zákona odst.2 č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu, nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům, provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

### 10.4. Civilní ochrana, obrana a bezpečnost

Obec je napojena na veřejný vodovod. Územní studie respektuje požadavky civilní ochrany dle ÚP Dubany. Požární voda bude i nadále zabezpečena ze stávajícího vodovodu, jako alternativní zdroj požární vody je možné uvažovat rybník na vodním toku Dubanka. V řešeném území budou na vodovodu navrženy požární hydranty (upřednostněny budou nadzemní).

V řešeném území budou respektovány podmínky a požadavky Hasičského záchranného sboru Pardubického kraje, ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášek vycházejících ze zákona o integrovaném záchranném systému, ve znění pozdějších předpisů.

Řešené území se nachází v OP letiště Pardubice. Leží také v ochranném pásmu letištního radiolokačního prostředku, výstavba podléhá vydání závazného stanoviska VUSS Pardubice zejména z hlediska výšky a možného ovlivnění funkce radiolokačního prostředku.

### 10.5. Ochrana před povodněmi

V řešeném území není vyhlášeno záplavové území. Vzhledem k tomu, že do řešeného území zasahuje plocha záplavy, realizace zástavby bude možná po stanovení podmínek pro umístění staveb od správce toku, po projednání s vodoprávním úřadem.

Před zahájením stavebního řízení bude vyřešena dimenze propustků a mostků na spodní části vodního toku, zejména mostku na silnici III/32226, dle platného územního plánu.

Při návrhu zástavby bude nutné postupovat tak, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly před i po výstavbě srovnatelné, nesmí docházet ke zhoršování odtokových poměrů na vodních tocích.

V území ohroženém záplavou nebudou umístovány objekty, které mohou být nebezpečné vodám – např. znečištění (tj. objekty s látkami nebezpečnými a zvláště nebezpečnými vodám - viz. Příloha č. 1 zákona č. 254/2012 Sb. o vodách).

Pro řešenou lokalitu je již připravovaná PD – „Technická vybavenost a komunikace pro RD v lokalitě Z3, Dubany“. Tato PD byla projednána s Povodím Labe a bylo vydáno stanovisko (č.j. PLa/2020/003428 - viz. Dokladová část) s podmínkami pro výstavbu. Nová zástavba bude tyto podmínky dodržovat.

## 11) Vyhodnocení souladu se zadáním ÚS

Územní studie navrhuje urbanistickou koncepci řešeného území (zastavitelné plochy – v k.ú. Dubany Z3 a v k.ú. Třebosice Z6) s ohledem na ochranu kulturních, civilizačních a přírodních hodnot v území. Respektováno je funkční využití plochy stanovené platnou ÚPD. Územní studie stanovuje podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby. V souladu se zadáním ÚS bylo řešené území prověřeno zejména jako lokalita určená pro rozvoj bydlení. Vymezeny jsou pozemky pro umístění rodinných domů a uliční prostory, ve kterých je situována dopravní obsluha a technická infrastruktura. Dále jsou vymezeny v souladu s platnými právními předpisy plochy veřejných prostranství – s pobytovými a odpočinkovými funkcemi. V plochách, ve kterých dotčení vlastníci nesouhlasili s jejich detailnějším členěním, je ponecháno funkční využití dle platné ÚPD. Navrhované řešení bylo upraveno na základě stanoviska Povodí Labe, s.p. (č.j. PLa/2020/003428 - viz. Dokladová část), tak aby zástavba byla umístěna mimo upřesněnou a vymezenou aktivní zónu záplavového území Dubanky.

Územní studie prověřila požadované napojení parcel na inženýrské sítě, respektovány byly napojovací body stanovené vlastníky nebo správci technické infrastruktury.

Navrhované řešení bylo projednáno s vlastníky dotčených pozemků.

## DOKLADOVÁ ČÁST

Projednáni navrhovaného řešení s vlastníky pozemků a obcí:

### ZÁZNAM Z JEDNÁNÍ

ve věci Územní studie Dubany - lokalita Z3

konaného dne 24. 9. 2019 (úterý) v 18:30 hod na Obecním úřadě Dubany

Přítomni: - viz prezenční listina

#### Průběh jednání:

Investor představil přítomné - zástupce obce Dubany, projektanty, pořizovatele a vlastníky pozemků dotčených územní studií. Účastníci se zapsali do prezenční listiny.

Byl vznesen dotaz ze strany obce, zda investor pozval všechny vlastníky pozemků dotčených studií, jak bylo dohodnuto na jednání dne 5. 9. 2019. Bylo sděleno, že s částí vlastníků má investor uzavřeny smlouvy o budoucím odkupu pozemků a tyto vlastníky nezval. V průběhu jednání investor telefonicky řešil napojení jižních pozemků (zahradnictví) s panem Spálavským (vlastník), který se na jednání nemohl dostavit.

Pan Podolec upozornil na skutečnost, že ÚS není třeba ze zákona projednávat a vlastníci pozemků nemusí s ÚS dávat písemný souhlas. Pořizovatel toto potvrdil, uvedl však, že vzhledem k nedodržení zadání ÚS (ÚS nebyla řádně projednána s vlastníky a s obcí. Projednání ÚS zajišťoval investor.) a nepravosti některých podpisů v dokladové části ÚS, by měli být s ÚS seznámeni i nepřítomní vlastníci.

Paní starostka uvedla, že si obec přeje, aby s konečnou podobou ÚS byli seznámeni všichni vlastníci.

Slovo dostal pan Hlavatý, který uvedl, že je nutno řešit odtokové poměry v lokalitě s ohledem na zkušenosti s rozvodněním potoka Dubanka (podal námítky v rámci pořizování ÚP Dubany). Upozornil mimo jiné na možnou souvislost povodní s malým propustkem.

Investor sdělil, že jedná s Povodím Labe, které pořizuje studii odtokových poměrů, z níž vyplynou konkrétní podmínky pro dané území. Studie by měla být hotova v průběhu měsíce listopadu. Podmínky od Povodí budou zapracovány do ÚS.

Pan Kučera upozornil na problematiku vsaku dešťových vod v území vzhledem k podloží (cihlářské hlíny) a dále na nerealizovatelnost navržené splaškové kanalizace dle ÚS. Uvedl, že v minulosti již byla zpracována studie odtokových poměrů, na základě které je v obci nevyhlášené záplavové území. Projektant uvedl, že napojovací bod na kanalizaci byl stanoven správcem sítě (VaK Pardubice vyj. Ja/2019/v,k/729) v podrobnosti odpovídající územní studii. Detailněji bude řešeno v následném stupni projektové dokumentace včetně projednání.

Dále se řešilo dopravní napojení jižní lokality (pozemky p. Spálavského) a pozemku pana Hlavatého na severu. Byl navržen veřejný prostor o šířce 9 m napojující lokalit na jihu a š. 8,0 m k pozemku p. Hlavatého. Projektant potvrdil napojení obou lokalit, upozornil, že z těchto úprav vyplyne úprava navržené parcelace. Investor s řešením souhlasil. Investor se telefonicky spojil s panem Spálavským a ten s navrženým napojením jeho pozemků souhlasil.

Byla otevřena problematika oplocení ve spojitosti s možnou povodní. Bylo konstatováno, že ÚS řeší ploty směrem do veřejného prostranství. Případná podrobnější regulace oplocení v ÚS bude provedena dle podmínek Povodí Labe. Pokud žádné podmínky k řešení oplocení nebudou stanoveny, projektant zapracuje do ÚS možnosti řešení.

Dále bylo diskutováno o problematice pěšího propojení v severní části lokality směrem k autobusové zastávce. Obec zmínila absenci tohoto napojení v ÚS. Pořizovatel uvedl, že autobusová zastávka leží

mimo řešené území. Po dohodě s projektantem bylo navrženo, že pěší propojení bude schematicky znázorněno v grafické části ÚS (formou grafické značky), v textové části územní studie tato problematika již popsána byla.

Pořizovatel se dotázal přítomným, zda mají ještě nějaké návrhy nebo připomínky k předmětné ÚS. Přítomní s navrženými úpravami ÚS souhlasili.

Byl dohodnut další postup. Až investor obdrží vyjádření od Povodí Labe s případnými podmínkami, předá jej projektantovi k zapracování. Projektant do ÚS dále zapracuje výše uvedené. Upravenou ÚS investor předá pořizovateli, obci a všechny vlastníky předmětných pozemků s upravenou ÚS seznámí. O tomto doloží pořizovateli písemný doklad (např. doručenky). V případě dodržení všech podmínek lze ÚS zaregistrovat.

Z jednání vyplynuly následující závěry:

- do ÚS budou zapracovány případné podmínky stanovené ve vyjádření Povodí Labe;
- pozemek p. Hlavatého a pozemky p. Spálavského budou dopravně napojeny, šířka veřejného prostranství - 9 m, k pozemku p. Hlavatého – š. min. 8,0 m;
- do grafické části ÚS bude doplněno pěší propojení lokality s autobusovou zastávkou (znázornit schematicky);
- v případě, že ve vyjádření Povodí Labe nebudou podmínky týkající se oplocení, budou případné možnosti řešení doplněny projektantem;
- upravená ÚS bude předána pořizovateli a obci;
- investor s upravenou ÚS seznámí všechny vlastníky pozemků dotčených ÚS a pořizovateli o tom doloží písemný doklad.

Zapsala dne 30. 9. 2019

Mgr. Lenka Vodehnalová, Ing. arch. Dana Mojžíšková



### Příloha č. 1 smlouvy 19\_SOBS01\_4121502178

Technické podmínky připojení (TPP) k žádosti o připojení číslo: č. 4121502178

#### SPECIFIKACE ZAŘÍZENÍ – lokalita odběrných míst

umístění zařízení: Dubany, kat.území: Dubany nad Bylankou, parc.č.79/2, 530 02 Dubany

#### TECHNICKÉ ÚDAJE ODBĚRNÉHO/PŘEDÁVACÍHO MÍSTA

Povolený požadovaný rezervovaný příkon (hodnota součtu jističů před elektroměry pro celou lokalitu) činí:  
pro 1 fáz. jističe: 0.0  
pro 3 fáz. jističe: 550.0

Výčet:

| Hodnota jističe | Počet fází | Počet stejných typů |
|-----------------|------------|---------------------|
| 25,0            | 3          | 22                  |

#### PODMÍNKY PŘIPOJENÍ

Pro připojení Vašeho zařízení dle výše uvedené specifikace provede PDS nutné úpravy distribuční soustavy na své náklady v rozsahu:

Ze stávající distribuční transformační stanice (DTS) PA\_1212 budou zřízena 2 nová kabelové vedení (knn) podél komunikace směr Třebosice do nové lokality Z3RD, kde budou smyčkově napájet nové pojistkové piliře na pozemcích žadatelů, vždy 2 sousední RD. Nové knn bude zookruhováno a napojeno na stávající rozvody nn směr DTS PA\_1257 na stávajícím podpěrném bodě č.371G u č.p. 41. Na stavbu bude provedeno zpracování projektové dokumentace, získán Územní souhlas, nebo Územní rozhodnutí o umístěním stavby a dále bude provedeno geometrické zaměření a zavkládování věcných břemen na katastru nemovitostí.

#### DALŠÍ PODMÍNKY PŘIPOJENÍ

Hranice vlastnictví, umístění a typ měření a předpokládaný termín připojení bude upřesněn po podání žádosti na připojení pro jednotlivá odběrná místa.

Nově budované zařízení a elektrická instalace, a provedení a umístění měřicího zařízení odběrného místa musí být v souladu s platnými ČSN, s „Pravidly provozování distribuční soustavy“, „Připojovacími podmínkami PDS“, Podmínkami distribuce elektřiny. Tyto dokumenty jsou k dispozici na [www.cezdistribuce.cz](http://www.cezdistribuce.cz).



### VODOVODY A KANALIZACE PARDUBICE, a.s.

Teplého 2014, 530 02 Pardubice, Česká republika  
IČO:60108631; OR KS v HK oddíl B, vložka 999

VÁŠ DOPIS:

ZE DNE:

NAŠE ZNAČKA: Ja/2019/v,k/729

VYŘIZUJE: ing. Janoušek

DATUM: 26.2.2019

Atelier AURUM s.r.o.

Ing. arch. Ivana Petřů

Jiráskova 21

530 02 Pardubice

#### Dubany – lokalita Z 3 ÚP – vyjádření k územní studii.

Situace řeší návrh zástavby (22 rodinných domků) v lokalitě Z 3 dle ÚP při východním okraji katastru Dubany.

Napojení na veřejný vodovod a kanalizaci v NBV1, NBV2 a NBK je patrné z příložené situace.

V rámci stavby je nutné přeložit úsek stávající kanalizace při jižním okraji lokality. Tato zasahuje do parcel RD 5 a 6 určených k zástavbě.

Další podrobnosti budou řešeny v následujících stupních projektové přípravy v souladu s Technickými standardy a v konceptu konzultovaný s VAK.

Toto stanovisko neslouží pro potřeby územního a stavebního řízení.

S pozdravem

Ing. Pavel Janoušek

vedoucí provozně technického oddělení

VODOVODY A KANALIZACE  
PARDUBICE, a.s.  
TEPLÉHO 2014, 530 02 PARDUBICE  
IČO: 60108631, OR KS v HK oddíl B, vložka 999

Platnost vyjádření do: 03/2020

Na vědomí: p. Vašíček, p. Vojtěch

Spis: ÚP Dubany

TEL. 466 798 448

FAX. 466 304 643

e-mail: [pavel.janoušek@vakpce.cz](mailto:pavel.janoušek@vakpce.cz)

[www.vakpce.cz](http://www.vakpce.cz)

BANKOVNÍ SPOJENÍ

ČSOB, a.s.

17699313/0300

IČO

60108631

DIČ

CZ60108631





**Obec Dubany**, Dubany 23, 530 02 Pardubice  
tel.: +420 723 870 820,  
e-mail: ou@dubany.eu, web: [www.dubany.cz](http://www.dubany.cz)  
úřední hodiny: pondělí 17 - 19



**Obec Dubany**, Dubany 23, 530 02 Pardubice  
tel.: +420 723 870 820,  
e-mail: ou@dubany.eu, web: [www.dubany.cz](http://www.dubany.cz)  
úřední hodiny: pondělí 17 - 19

Atelier „AURUM“ s.r.o. Pardubice

Atelier „AURUM“ s.r.o. Pardubice

Dubany 15.4.2019

Číslo jednací: Dubany/OU/002/000136/2019

**Věc: Napojovací bod VO - Územní studie Dubany – lokalita Z3**

Obec Dubany navrhuje v lokalitě Z3 řešit veřejné osvětlení samostatným ostrovním systémem.

S pozdravem

Iva Kučerová  
Starostka Duban

Iva  
Kučerová  
Digitálně podepsal  
Iva Kučerová  
Datum: 2019.04.15  
18:48:46 +02'00'

V Dubanech 11.2.2019

Č.j.: Dubany/OU/002/000049/2019

**Věc: Předběžné vyjádření ke konceptu zpracování Územní studie Dubany – lokalita Z3**

K předloženému návrhu sdělujeme následující:

1. Obec Dubany není objednatelem Územní studie.
2. Požadujeme dopravní propojení jižní a severní části řešeného území. Navrhované napojení jižní části stávající komunikací na p.č. 78/25 a p.č. 78/6 neodpovídá zákonnému požadavku min. 8 m šíře veřejného prostranství (stávající stav je max. 5,4 m bez možnosti rozšíření). Doporučujeme propojení komunikací 32226 a 32230.
3. Dále chybí přístup na parcelu p.č. 79/2.
4. Obec požaduje předložit návrh řešení inženýrských sítí, návrh řešení parkování v dané lokalitě a řešení zátopového území.
5. Obec důrazně požaduje splnění požadavku zadání studie bod 7e) – týkající se ochrany před povodněmi.

Za Obec Dubany

Iva Kučerová, starostka

Iva  
Kučerová  
Digitálně podepsal  
Iva Kučerová  
Datum: 2019.02.12  
08:31:58 +01'00'



## Povodí Labe, státní podnik

Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové

TELEFON 495 088 111  
E-MAIL labe@pla.cz  
IČO 70890005  
DIČ CZ70890005  
IDDS dbyt8g2  
Obchodní rejstřík vedený u KS v Hradci Králové, oddíl A, vložka 9473

Tomáš Ilíč  
Dr. Tyrše 166  
533 41 Lázně Bohdaneč

VÁŠ DOPIS Č. J. / ZE DNE

ČÍSLO JEDNACI  
PLa/2020/003428

VYŘIZUJE/LINKA  
Petra Kacálková/671

HRADEC KRÁLOVÉ  
10.2.2020

### Technická vybavenost a komunikace pro RD v lokalitě Z3, Dubany

Dne 21.1.2020 jsme obdrželi Vaši žádost o stanovisko k dokumentaci pro stavební řízení na výše uvedenou akci. Podle předložené dokumentace se jedná o vybudování technické infrastruktury a komunikace pro výstavbu 23 RD v lokalitě Z3 v Dubanech. Dešťové vody z povrchu komunikací a parkovacích stání budou svedeny do vsakovacích objektů v zelených plochách vedle komunikace s bezpečnostním přepadem do vodního toku Dubanka (IDVT 10185478 – v naší správě), v ř km 1,460. Do Dubanky bude odváděno max. množství 6 l/s. Nový výústní objekt bude opevněn (dno a svahy toku) kamennou rovnaninou. Splaškové vody budou svedeny do veřejné kanalizace.

Místo stavby se nachází v záplavovém území vodního toku Dubanka. Vlastní objekty RD jsou navrženy mimo aktivní zónu záplavového území, realizaci RD nedojde k negativnímu ovlivnění stávajících nemovitostí.

Stavba se nachází ve vodním útvaru HSL\_1110 - Jesenčanský potok od pramene po ústí do Labe, na souřadnicích (S-JTSK) Y: 651302, X: 1065196.

K navrhovanému záměru vydáváme následující stanovisko správce povodí:

- a) Z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Labe a Plánem dílčího povodí Horního a středního Labe (§ 24 až 26 vodního zákona) je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu/potenciálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu.

Toto hodnocení vychází z posouzení souladu předmětného záměru s výše uvedenými platnými dokumenty.

- b) Z hlediska dalších zájmů sledovaných vodním zákonem a správou vodního toku souhlasíme s navrženým záměrem za předpokladu splnění následujících podmínek:

- RD budou nepodsklepené, spodní část stavby do úrovně kóty hladiny stoleté vody bude provedena z materiálů odolných proti dlouhodobému působení vody.
- Podlahy obytných podlaží RD požadujeme výškově situovat 30 cm nad hladinu stoleté vody. Hladina stoleté vody odpovídá rozmezí 233,90 – 232,80 m n.m. (Bpv).
- Pozemky v okolí stavby RD nebudou navyšovány, příp. terénní úpravy – navyšování pozemku smí být provedeno pouze pod půdorysem navrženého domu.
- Oplocení bude provedeno bez podezdívky a bude maximálně průtočné.

Upozorňujeme Vás na skutečnost, že Povodí Labe, státní podnik nenes odpovědnost za případné škody vzniklé průchodem velkých vod.



PL0085397

V dalších vodoprávních a jiných správních řízeních nebo jednáních vedených ve věci, ke které bylo vydáno toto stanovisko, bude Povodí Labe, státní podnik zastupovat jeho organizační složka Povodí Labe, státní podnik, závod Pardubice. Místem pro doručování důležitých písemností, zejména rozhodnutí, zůstává Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951, 500 03 Hradec Králové.

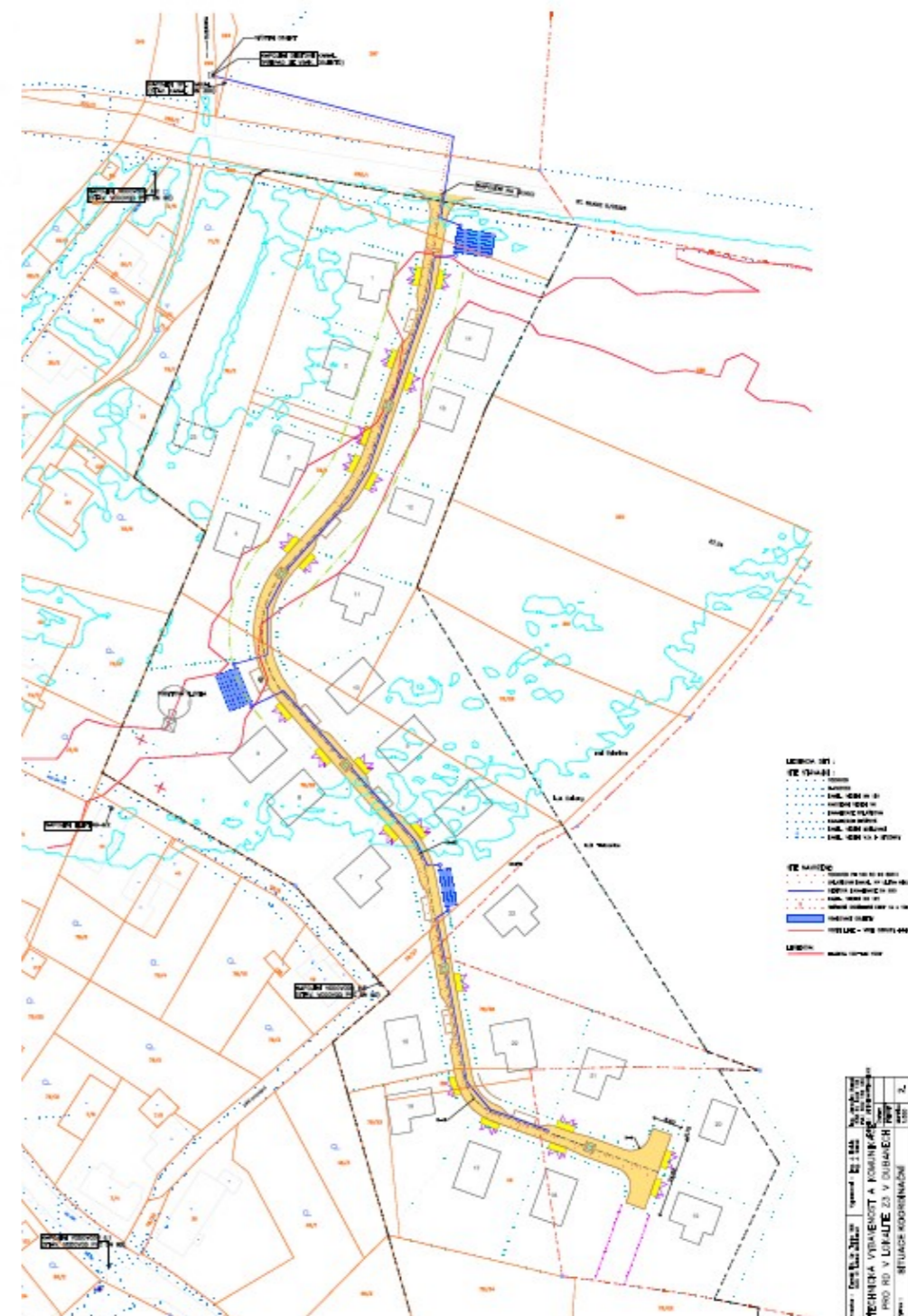
Toto stanovisko, které je podkladem pro vydání rozhodnutí nebo jiného opatření vodoprávního nebo jiného správního úřadu, nebo samosprávného orgánu, platí 2 roky od data jeho vydání, pokud v této době nebylo využito pro vydání platného rozhodnutí nebo jiného opatření správními nebo samosprávními orgány.

Povodí Labe, státní podnik  
Víta Nejedlého 951/8  
Slezské Předměstí  
500 03 Hradec Králové

Mgr. Petr Ferbar  
vedoucí odboru  
péče o vodní zdroje

Příloha  
PD

Na vědomí  
PL – Z2 Pardubice, PS Pardubice





**Obec Dubany**, Dubany 23, 530 02 Pardubice  
tel.: +420 723 870 820,  
e-mail: ou@dubany.eu, web: [www.dubany.cz](http://www.dubany.cz)  
úřední hodiny: pondělí 17 - 19

Statutární město Pardubice  
Odbor hlavního architekta  
Oddělení územního plánování

V Dubanech 29.03.2020

Č.j.: Dubany/OU/002/000161/2020

### Územní studie Dubany, Lokalita Z3

Obec Dubany s odvoláním na zápis z jednání ve věci Územní studie Dubany – lokalita Z3 konaného dne 24.9.2019 oznamuje, že vypracovaná Územní studie Dubany – lokalita Z3 byla k nahlédnutí po dobu patnácti dnů na OÚ Dubany.

Návrh studie byl projednán na zasedání OZ dne 24.2.2020.

Proti navržené studii nebyly vzneseny žádné námítky ze strany občanů ani členů OZ.

Iva Kučerová  
Starostka obce Dubany

Iva  
Kučerová  
Digitálně podepsal  
Iva Kučerová  
Datum: 2020.03.30  
18:05:56 +02'00'

V roce 2023 byla provedena úprava územní studie a zohledněn požadavek fyzické osoby (vlastníka pozemku ozn. 18).

## MAGISTRÁT MĚSTA PARDUBIC

ODBOR HLAVNÍHO ARCHITEKTA  
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
Štrossova 44, Pardubice 53021



Sp. zn.: OHA/132407/2022/Zr  
Č.j.: MmP 47510/2023  
Vyřizuje: K. Zárubová  
326.03 / A.10

Pardubice, dne 5.4.2023

Vypraveno dne: 6.4.2023



500BX024YCD4

Obec Dubany  
Dubany č.p. 23  
530 02 Pardubice 2

Atelier "AURUM" s.r.o.  
Jiráskova č.p. 21  
Zelené Předměstí  
530 02 Pardubice 2

### SDĚLENÍ - ZADÁNÍ

#### PŘEDÁNÍ PODKLADŮ PRO ÚPRAVU STUDIE

Magistrát města Pardubic, Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") obdržel podnět na pořízení změny územní studie **Dubany - lokalita Z3**.

Na základě dohody s obcí Dubany, navrhovatelem a pořizovatelem předávám podnět k zapracování do změny územní studie. Úprava se týká pozemků p.č. 49/3, 49/4 a 307 k.ú. Dubany nad Bylankou a rozsahu možné zastavěné plochy pozemku, tedy stanovení nového maximálního limitu zastavěné plochy rodinného domu.

Děkujeme, s pozdravem,

Ing. Kamila Zárubová  
referent odboru hlavního architekta

#### Obdrží:

1. Atelier "AURUM" s.r.o., IDDS: kh2nw4r

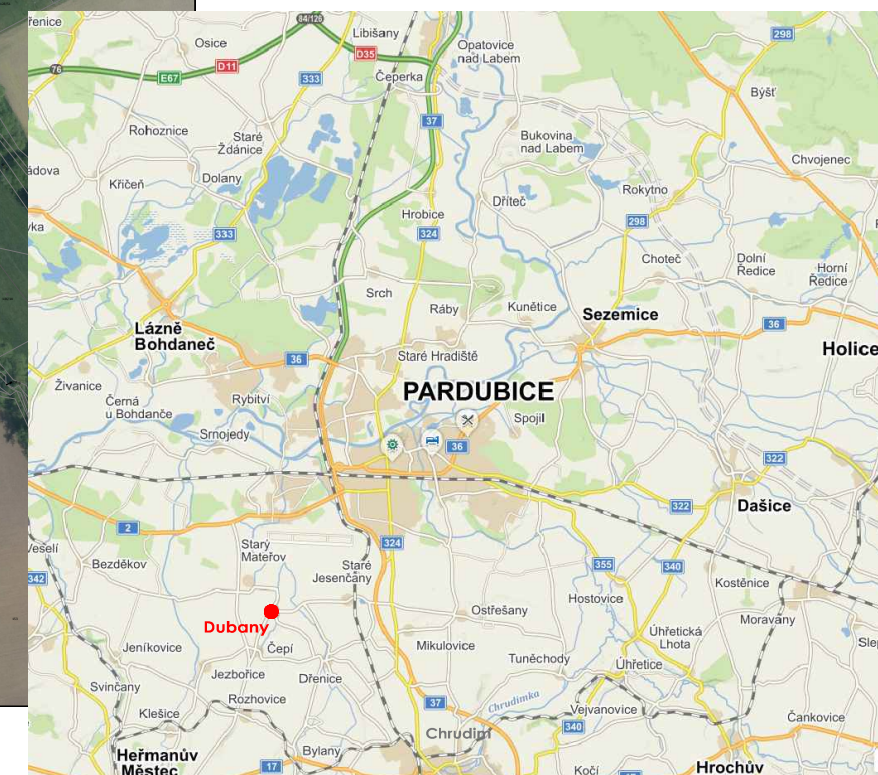
#### Příloha:

Vyjádření obce k žádosti  
Vyjádření Povodí Labe a.s. k žádosti

## **B. GRAFICKÁ ČÁST**



Dopravní dostupnost



VERZE 05.2023

## ÚZEMNÍ STUDIE DUBANY - lokalita Z3

B.1 - Výkres širších vztahů

Objednatel: fyzická osoba

Zhotovitel: Atelier "AURUM" s.r.o. Pardubice

Zodpovědný projektant:  
Ing. arch. Ivana Petřů

Zpracovatelský kolektiv:  
Ing. arch. Dana Suchánková  
Ing. arch. Jana Půlpytlová

05/2023

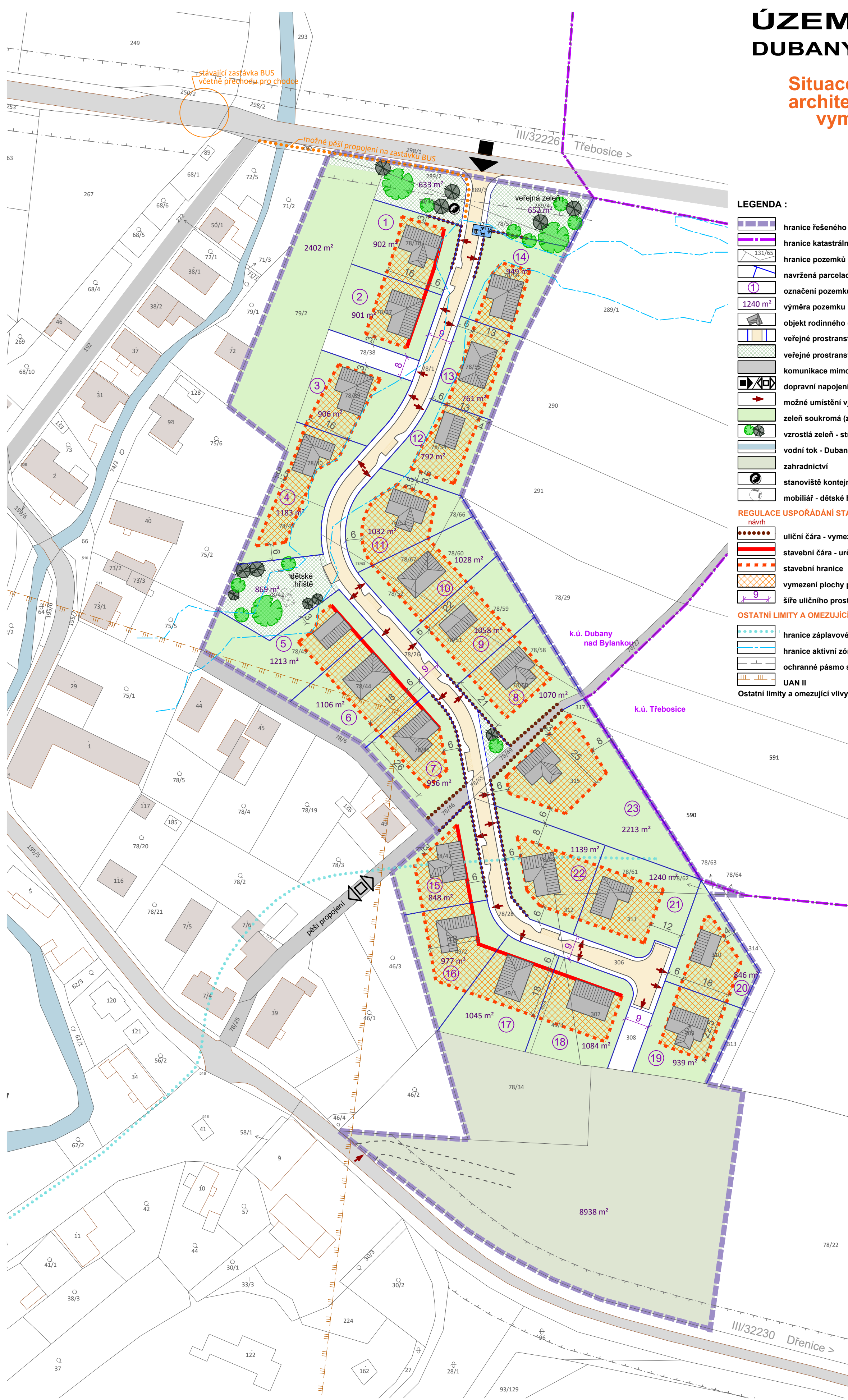
M 1 : 5 000



# ÚZEMNÍ STUDIE DUBANY - LOKALITA Z3

Situace urbanistického a  
architektonického řešení  
vymezeného území

M 1:1000



## LEGENDA :

- hranice řešeného území
- hranice katastrálního území
- hranice pozemků dle KN + identifikace (p.č.)
- navržená parcelace RD
- označení pozemku
- výměra pozemku
- objekt rodinného domu (půdorysné řešení je pouze informativní)
- veřejné prostranství - uliční prostor (obytná zóna)
- veřejné prostranství - pobytová a izolační zeleň
- komunikace mimo řešené území
- dopravní napojení řešeného území / pro pěší
- možné umístění vjezdu, vstupu na pozemek
- zeleň soukromá (zahrady)
- vzrostlá zeleň - stromy, keře
- vodní tok - Dubanka
- zahradnictví
- stanoviště kontejnerů na separovaný odpad
- mobiliář - dětské hřiště, lavičky, odpadkové koše,...

## REGULACE USPOŘÁDÁNÍ STAVEB:

- návrh**
- uliční čára - vymezení uličního prostoru
- stavební čára - určení polohy pro objekt rodinného domu
- stavební hranice
- vymezení plochy pro umístění objektu RD
- šíře uličního prostoru

## OSTATNÍ LIMITY A OMEZUJÍCÍ VLIVY

- hranice záplavového území Q 100 - nevyhlášená
  - hranice aktivní zóny záplavového území Q 100 - dle Povodí Labe (01/2020)
  - ochranné pásmo silnice
  - UAN II
- Ostatní limity a omezující vlivy viz. Textová část studie

VERZE 05.2023

**ÚZEMNÍ STUDIE DUBANY - lokalita Z3**

Objednatel: fyzická osoba

Zodpovědný projektant:  
Ing. arch. Ivana Petru

05/2023

B.2 - Situace urbanistického a architektonického řešení

Zhotovitel: Atelier "AURUM" s.r.o. Pardubice

Zpracovatelský kolektiv:  
Ing. arch. Dana Suchánková  
Ing. arch. Jana Půlpýtlková

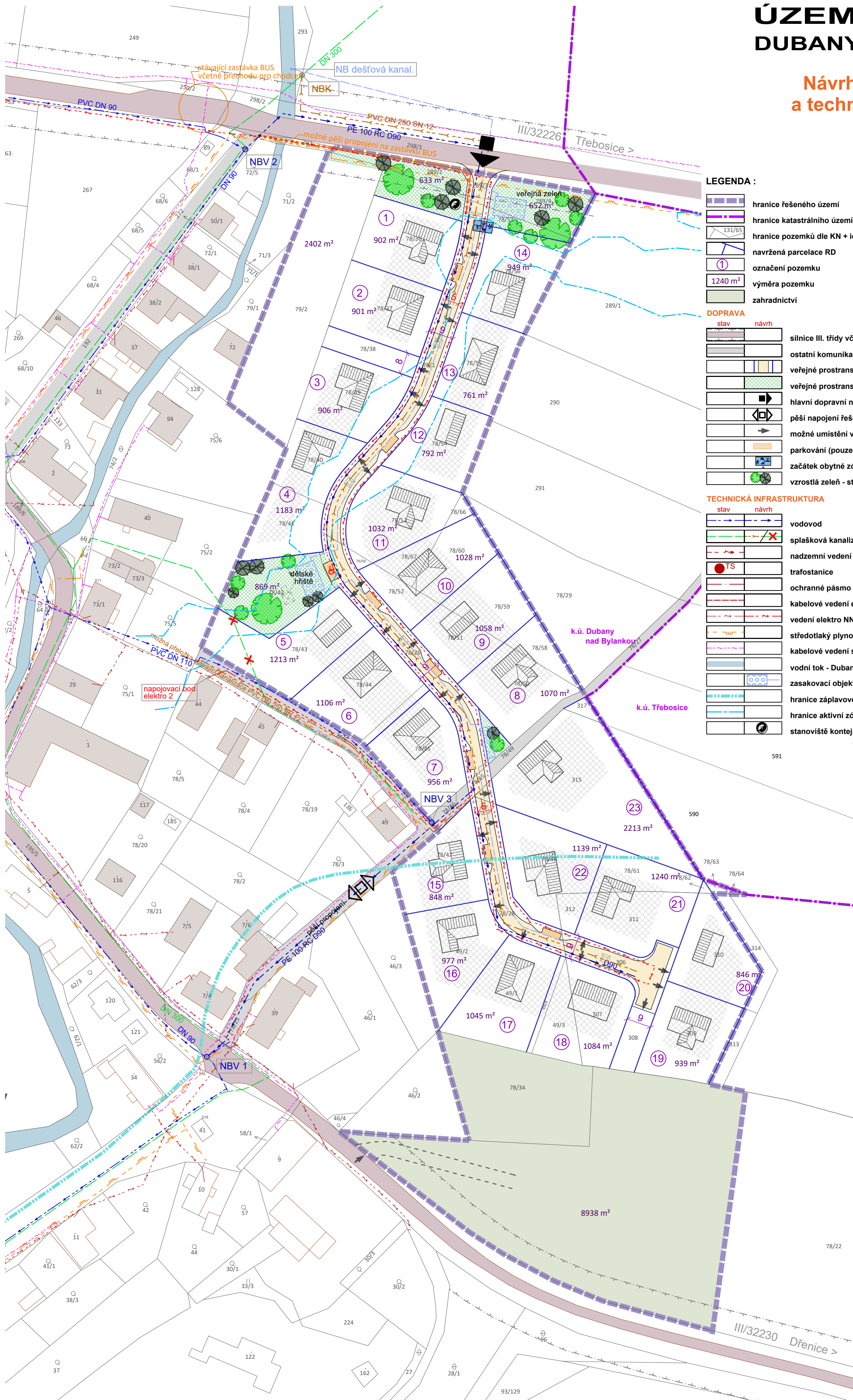
M 1:1 000



# ÚZEMNÍ STUDIE DUBANY - LOKALITA Z3

## Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury

M 1:1000



### LEGENDA :

- hranice řešeného území
- hranice katastrálního území
- hranice pozemků dle KN + identifikace (p.č.)
- navržená parcelace RD
- označení pozemku
- výměra pozemku
- zahradnictví

### DOPRAVA

- | stav | návrh |
|------|-------|
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |

### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- | stav | návrh |
|------|-------|
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |
|      |       |

VERZE 05.2023

|   |  |  |           |   |
|---|--|--|-----------|---|
| <b>ÚZEMNÍ STUDIE DUBANY - lokalita Z3</b>                     | Objednatel: fyzická osoba                    | Zodpovědný projektant:<br>Ing. arch. Ivana Petru                                     | 05/2023   |   |
| <b>B.3 - Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury</b> | Zhotovitel: Atelier "AURUM" s.r.o. Pardubice | Zpracovatelský kolektiv:<br>Ing. arch. Dana Suchánková<br>Ing. arch. Jana Půlpytlová | M 1:1 000 | ARCHITEKTURA · URBANISMUS<br>REGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ MANAGEMENT |