ÚZEMNÍ STUDIE
ROKYTNO - LOKALITA Z33b

Objednatel:
Obec Rokytno

Pořizovatel:
Magistrát města Pardubic
Odbor hlavního architekta

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

atelier aurum® s.r.o.
ARCHITEKTURA URBANISMUS
REGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ MANAGEMENT

květen 2018

ÚZEMNÍ STUDIE
Rokytno – lokalita Z33b

OBSAH:

A. TEXTOVÁ ČÁST:

1) Předmět územní studie 2
2) Vymezení řešeného území 2
3) Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce a z širších územních vztahů 3
4) Urbanistická koncepce – požadavky na rozvoj území, cíle řešení 5
5) Regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání území 5
6) Podmínky pro vymezení a využití pozemků 7
7) Řešení veřejné infrastruktury 7
8) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů 9

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

Příloha: Dokladová část

Objednatel: Obec Rokytno

Pořizovatel: Magistrát města Pardubic
Odbor hlavního architekta

Zpracovatel: **Atelier “AURUM“ s.r.o. Pardubice**

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Ivana Petrů

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

Zak. č.: 2018/01
Datum: 05/2018

A. TEXTOVÁ ČÁST:

1) Předmět územní studie

Účel a cíl pořízení:

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti využití rozvojové lokality v souladu s požadavky platného ÚP Rokytno 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 Rokytno – lokalita Z33b vychází z požadavku Územního plánu Rokytno, vydaného 17.06.2016 formou opatření obecné povahy (dále také jen "územní plán" nebo "ÚP"), který stanovuje jako podmínku pro rozhodování o změnách využití území pro lokalitu Z33b zpracování územní studie.

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.

2) Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází na jižním okraji sídla Rokytno v přímé vazbě na zastavěné území.

Lokalita Z33b je vymezena v platném ÚP Rokytno jako zastavitelná plocha pro bydlení, která je součástí zastavitelné plochy pro bydlení Z33. Území je vymezeno ze severu a ze západu navazující zastavitelnou plochou Z33a, jež je částečně zahrnuta do celkového řešení urbanistického uspořádání území (v ploše Z33a je navrženo veřejné prostranství a rozšíření pozemků pro rodinné domy). Z východní části je lokalita Z33b ohraničena vodní plochou (Rokytenský rybník), na jižním okraji řešeného území (nyní zemědělsky využívaná půda) je v ÚP navržena plocha změny v krajině K 15, která je určena pro plochu ZO – zeleň ochranná a izolační.

Řešená lokalita vyplňuje volný prostor mezi stávající zástavbou tvořenou rodinnými domy se zahradami, Rokytenským rybníkem a volnou krajinou.

Rozloha řešeného území je cca 3 ha.

Řešené území zahrnuje tyto pozemky:

Tabulka vlastníků pozemků v řešeném území k datu 05/2018 (dle údajů z veřejné databáze ČÚZK)

k.ú. Rokytno (741078)

číslo pozemku	kultura	celk. výměra pozemku (m2)
lokalita Z33b		
141/3	ttp	16091
138	ostatní plocha	119
1113/11	ttp	926
1113/12	ttp	47
1113/10	ttp	197
1113/7	ttp	1000
1113/8	ttp	1000
1113/9	ttp	1000
141/2	ttp	772
1112	ttp	1000
1113/3	ttp	5009
1113/6	ttp	1857
1113/4	ttp	1001
1113/5	ttp	797
125/3	vodní plocha	478
134/15	ostatní plocha	3356
135	ostatní plocha	382
134/3	ostatní plocha	336
pozemky dotčené ÚS mimo řešené území		
1131/1	ostatní plocha	870
1131/7	ostatní plocha	194
1131/8	ostatní plocha	194
1221/1	ttp	2061
142	vodní plocha	30671
156/11	ostatní plocha	4689
1115/1	orná půda	28818
1115/3	orná půda	11722
127/31	ostatní plocha	1720
127/3	ostatní plocha	2149

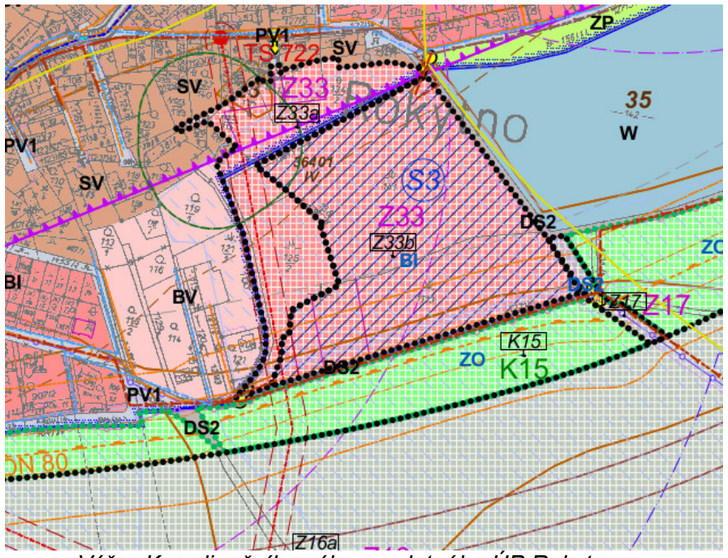
3) Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce a z širších územních vztahů

a) Požadavky vyplývající z platného Územního plánu Rokytno:

Územní studie Rokytno – lokalita Z33b vychází z požadavku ÚP Rokytno, který stanovuje jako podmínku pro rozhodování o změnách využití území pro zastavitelnou plochu Z33b zpracování územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti.

Řešená lokalita se nachází v přímé vazbě na zastavěné území obce. V platném územním plánu je zařazena v těchto plochách s rozdílným způsobem využití:

- *BI - bydlení v rodinných domech – příměstské.*



Výřez Koordinačního výkresu platného ÚP Rokytno

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (regulační podmínky):
Citace z Textové části platné ÚPD:

Bydlení v rodinných domech - příměstské **BI**	
Hlavní využití:	▪ bydlení
Charakteristika hlavního využití:	▪ bydlení v objektech charakteru rodinného domu s okrasnými a užitkovými zahradami
Přípustné využití hlavní:	▪ rodinné domy včetně doplňkových drobných staveb ▪ oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou ▪ veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně městského mobiliáře
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše např.: ▪ pro služby a maloobchod – (max. zastavěná plocha objektu do 1000 m^2) ▪ stavby a zařízení pro veřejné stravování ▪ stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči ▪ izolační a doprovodná zeleň ▪ dětská hřiště, stavby a zařízení pro sport a relaxaci ▪ parkovací plochy sloužící obsluze území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) ▪ stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) především na pozemcích rodinných domů ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury ▪ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu
Podmíněně přípustné využití	▪ stavby a zařízení pro sociální účely a přechodné bydlení přiměřené kapacity za podmínky nesnížení pohody bydlení a kvality prostředí, hmotové řešení objektů bude respektovat charakter rodinného domu případně viladomu
Nepřípustné využití:	▪ vícepodlažní bytové domy (nad 2 NP) ▪ stavby pro výrobu včetně drobné a řemeslné s negativními dopady na životní a obytné prostředí ▪ vícepodlažní a hromadné garáže, garáže pro nákladní vozidla a autobusy ▪ stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod ▪ stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů ▪ veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením ▪ 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) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
Zásady prostorového uspořádání:	▪ struktura a způsob nové zástavby i stavebních úprav ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě stavebních mezer v lokalitách s pravidelnou strukturou zástavby bude respektována uliční čára. ▪ stavby pro jiné využití než bydlení v souladu s podmínkami využití budou ve stejných prostorových parametrech jako objekty bydlení ▪ rodinné domy o 1 NP s možností využitého (obytného) podkroví, lokálně výjimečně max. 2 NP, koeficient zastavění stavebního pozemku ve stabilizovaných plochách pro realizaci zástavby v prolukách nepřevýší hodnotu 0,5. Hmotové charakteristiky objektů (podlažnost, způsob zastřešení, charakteristické výrazové prvky apod.) budou společnými znaky pro ucelenou lokalitu nebo její část (ulice, strana ulice) – vnímaná jako prostorový celek. Konkrétní podmínky stanovené pro zastavitelné plochy resp. plochy změn jsou uvedeny pro jednotlivé zastavitelné plochy v části c.2.

Do řešení územní studie je zahrnuta i část lokality Z33a, která tvoří spolu s řešenou lokalitou Z33b zastavitelnou plochu Z33. V lokalitě Z33a je navrženo veřejné prostranství dle požadavků SZ, velikost navrženého veřejného prostranství je dostačující pro obě části zastavitelné plochy Z33.

Územní studie řeší také plochy v navazujícím území, které slouží zejména pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z33b a pro napojení lokality na systém technické infrastruktury.

Respektovány jsou územním plánem stanovené podmínky ploch s rozdílným způsobem využití, 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.

Zásady pro zastavitelnou plochu Z33b vyplývající z ÚP (citace z Textové části platné ÚPD):

PZ Z33b

Zastavitelná plocha Z33	
lokalizace	severovýchodně od Rokytna
plocha	2,92ha
podmínka zprac. ÚS	ano - rozhodování o změnách v území v ZP Z12 je podmíněno zpracováním územní studie a schválení jejího využití pořizovatelem jako ÚPP, který bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území a data o této studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti (studie S3)
etapizace	▪ ano
plochy změn/RZV	**Z33b / BI - bydlení - v rodinných domech - příměstské**
Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu	▪ max. 25 stavebních pozemků pro RD (v první etapě max. 13) ▪ KZSP max. 0,4 ▪ KNZSP min. 0,2 ▪ zástavba - max. 1NP s možností využití podkroví nebo 2NP
lokální podmínky - přípustnost	▪ změny v území jsou podmíněně přípustné: - výstavba objektů a zařízení v lokalitě, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (stavby a zařízení pro bydlení), je přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních prostorech staveb jehož zdrojem bude rychlostní silnice
lokální podmínky - limity využití	▪ v ploše bude umístěno veřejného prostranství dle požadavků SZ ▪ investice do půdy – při realizaci zástavby musí být zachována resp. zajištěna funkčnost systému meliorací

Tyto zásady jsou v řešení územní studie pro lokalitu Z33b dodrženy.

V ÚP Rokytno jsou pro zastavitelnou plochu Z33b stanoveny podmínky etapizace.
Na konzultaci se zástupci obce Rokytno, pořizovatelem a investorem bylo dohodnuto, že vzhledem ke stávajícím majetkových poměrům v lokalitě není účelné etapizaci stanovovat. Zástavba bude realizována ve dvou na sobě nezávislých částech dle vlastnických vztahů v území (severní: parcely č . 1 – 16 a jižní: pozemky 17 – 24). Tomu odpovídají i napojovací body jednotlivých inženýrských sítí a navržená dopravní obsluha řešeného území.

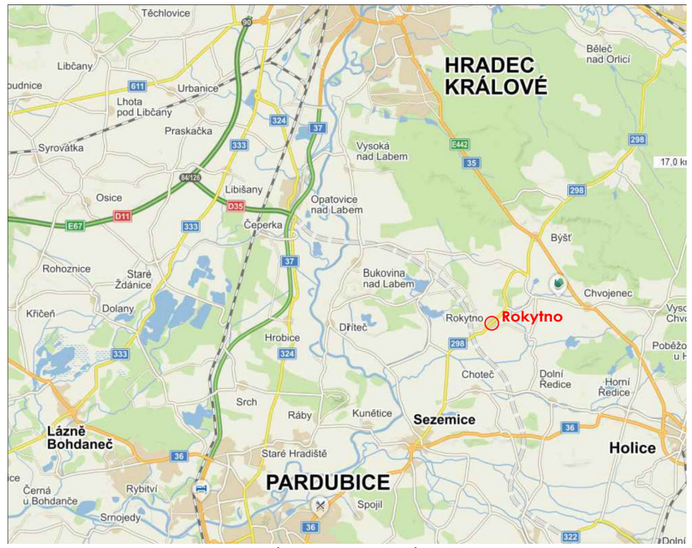
b) Požadavky vyplývající z širších územních vztahů:

Obec Rokytno leží v Pardubickém kraji, v jeho severozápadním okraji při hranici s krajem Královéhradeckým mezi městy Pardubice a Hradec Králové, cca 12 km od každého z nich.

Obec leží v rozvojové oblasti republikového významu OB47 Hradec Králové Pardubice, která je významně ovlivňována rozvojovou dynamikou obou měst. Dopravně je Rokytno na širší území připojeno komunikacemi II. a III. třídy.

Středem správního území obce je navržena trasa komunikace R35, úsek Sedlice – Mohelnice.

Dále je tudy veden koridor VVTL zemního plynu Olešná – Polsko.



(www.mapy.cz)

Zájem o rozvoj bydlení ve Rokytně roste i díky dobrému dopravnímu spojení s okolními většími sídly (Pardubice, Hradec Králové). Obec má výhodnou polohu na významných komunikacích (poloha na komunikaci II/298, blízkost dálnice D11, plánovaná komunikace R 35). Obec je sídlem historicky založeným, vybaveným základní občanskou vybaveností – je zde obecní úřad, škola, školka, tělocvična, multifunkční hřiště, aj.. Blízkost větších měst rozšiřuje možnost pracovních příležitostí pro obyvatele a také cenová dostupnost pozemků má vliv na rozvoj bydlení.

Předmětná lokalita je napojena na stávající dopravní systém a umožňuje obyvatelům přístup jak do centra sídla, tak do volné krajiny. Uliční prostory jsou navrženy tak, aby bylo možné propojení s navazujícími plochami bydlení i pěší propojení do volné krajiny na jižním okraji lokality.

Urbanistická koncepce je zaměřena na vhodné začlenění řešené lokality do stávající struktury zástavby. Nová zástavba by zároveň měla vytvořit přirozený přechod urbanizovaného území do volné krajiny.

Architektonické ztvárnění objektů pro bydlení by mělo vycházet z charakteru lokality, tvaru pozemků, rodinné domy by měly být umístěné s ohledem na orientaci pozemku ke světovým stranám.

4) Urbanistická koncepce – požadavky na rozvoj území, cíle řešení

Řešení vnitřní organizace lokality vychází z jejího umístění na okraji zastavěného území sídla, z urbanistické struktury stávající okolní zástavby, z charakteru navazující rodinné zástavby a z ostatních limitujících vlivů v území.

Návrh se snaží o vhodné dotvoření urbanistické struktury zástavby v čtvercovém prostoru, který je ze severu a západu vymezen stávající zástavbou a z východní strany vodní plochou. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy venkovského nebo příměstského charakteru, které jsou řešeny jako jedno nebo dvoupodlažní.

Vnitřní členění vychází také z návrhu optimálního počtu parcel pro rodinnou zástavbu pro dané území a zároveň umožňuje výběr z různě velkých pozemků, minimální výměra pozemku je 750 m^2. (pro pozemky č. 17 a 18 platí až po změně ÚP). Územní studie zohledňuje stávající již realizované objekty. Nová zástavba by neměla, zejména při dálkových pohledech, negativně narušovat panorama obce.

Členění území se snaží vhodně navázat na stávající zástavbu severně a západně od předmětné lokality. Vzhledem k tomu, že realizací výstavby RD v této lokalitě vznikne poměrně velké obytné území, navrhované řešení umožňuje obyvatelům stávající i nově navržené zástavby využívat navržené veřejné prostranství umístěné mezi stávající a plánovanou zástavbou.

Dopravní obsluha je řešena ze stávající místní komunikace, která prochází východně od řešeného území po hrázi Rokytenského rybníka. Navržené RD v jižní části budou přístupné ze stávající komunikace od jihu. Nový uliční prostor je vymezován v severní části řešeného území - pro dopravní obsluhu 16 rodinných domů.

Územní studie respektuje z jihu sousedící návrh plochy změny v krajině K 15 (plocha ochranné a izolační zeleně). Dále zachovává prostupnost pro pěší do navržených ploch veřejné zeleně severně od řešeného území.

V lokalitě je umisťováno 24 parcel pro 24 rodinných domů.

Platný ÚP Rokytno zařazuje toto území do ploch příměstského bydlení. Architektura objemu rodinného domu a architektonické výrazové prostředky budou vycházet z charakteristických znaků zástavby vhodné do daného prostředí, s typem zastřešení, který je v místě obvyklý.

Územní studie je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění vč. prováděcích předpisů.

Územní studie Rokytno – lokalita Z33b vymezuje:

- plochy pro bydlení – rodinné domy včetně zahrad
- plochy veřejných prostranství – uliční prostory – zahrnují: veřejnou zeleň, komunikace, vjezdy a vstupy na pozemky, parkovací stání, inženýrské sítě

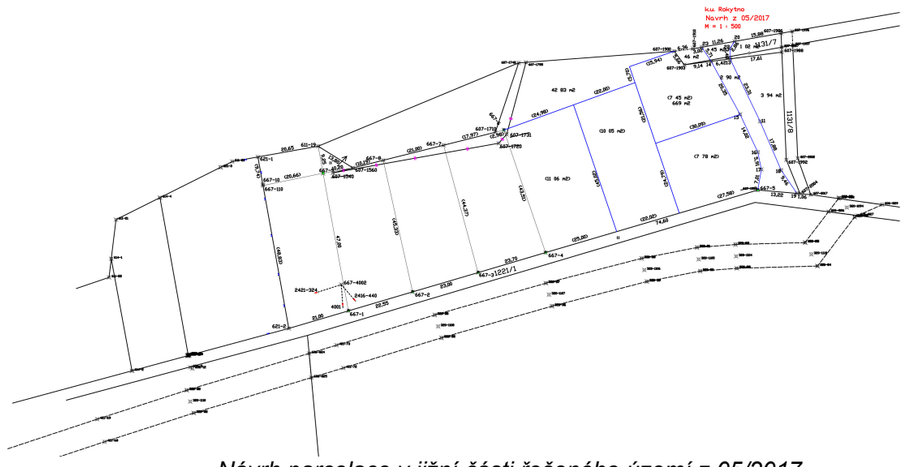
Územní studie vymezuje příslušnou plochu veřejného prostranství – veřejnou zeleň v lokalitě Z33a.

Kapacity řešeného území:

rozloha řešeného území (lokalita Z33b) celkem:	2,94 ha
z toho: plochy pro bydlení (RD+zahrada)	2,74 ha
plochy veřejných prostranství (uličních prostorů):	0,20 ha
plocha veřejného prostranství (umístěná v lokalitě Z33a):	0,38 ha
počet RD	24

5) Regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání území

- **parcelace** – je vymezena navržením hranic parcel (budoucích pozemků)
  Pro účely této ÚS je parcelou (a pozemkem) míněn budoucí zastavěný stavební pozemek pro umístění stavby rodinného domu. Hranice pozemku vymezuje plochu parcely (pozemku) určenou k umístění jednoho RD vč. doplňkových objektů a zahrady, která je dále omezena dalšími stanovenými podmínkami regulace.
  Hranice pozemků jsou z části respektovány dle KN. Navrhované hranice parcel budou upřesněny geometrickým plánem. V jižní části je jako podklad respektován předaný geometrický plán.
  Návrh možné parcelace je vymezen v grafické části ÚS. Parcelace není "závazná".
  Územní studie respektuje vlastnické vztahy v území, vzhledem k navrženému členění severní lokality jako samostatné části se samostatnou dopravní obsluhou, požadovaným propojením na sousedící pozemky a pěší propojkou, byly některé pozemky navrženy s výměrou větší než 1200m^2.
  Pro řešené území je stanovena rozloha budoucího zastavěného stavebního pozemku min. 750 m^2.
  Pozemky č.17 a 18 budou mít po rozšíření (po změně ÚPD) rozlohu 746 a 780 m^2 (parcelace převzata z geometrického plánu).[1]



Návrh parcelace v jižní části řešeného území z 05/2017

[1] Na základě požadavku vlastníků pozemků byl v ÚS respektován geometrický plán vypracovaný před návrhem ÚS. Vymezení pozemků 17 a 18 je menší než stanovená min. rozloha budoucího zastavěného stavebního pozemku, protože ÚS respektuje vymezení zastavitelné plochy v platné ÚPD. Tyto pozemky je však možné zastavět, protože jejich konečná výměra bude v souladu s plánovaným návrhem parcelace – viz. obrázek i s požadovanou min. rozlohou dle ÚS. Výměra 746 m^2 je dle zpracovatele ÚS v toleranci.

- **uliční čára** – vymezuje rozhraní mezi pozemkem pro bydlení a veřejným prostranstvím (komunikace pro dopravní obsluhu, přidružený prostor inženýrských sítí, vstupy, vjezdy, komunikace pro pěší, veřejná zeleň). Je na ní umístěno oplocení.
  Vzdálenost protilehlých uličních čar tj. příslušných hranic pozemků vymezuje šíři **uličního prostoru** – veřejného prostranství. (ÚS stanovuje šíři uličního prostoru s obsluhou pozemků min. 8,0 m)

- **stavební čára** – hranice, která určuje umístění objektu RD, tzn., že určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní (rodinného domu) s terénem a je přerušená 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, závětří)
  - nemusí být dokročena směrem dovnitř (např. ustoupení garáže, krytého přístřešku, zádveří)

- **stavební hranice** – vymezuje společně se stavební čárou plochu pro umístění objektu RD. Objekt RD nemusí být na ní umístěn, nesmí ji však překročit směrem k hranici pozemku rodinného domu.

- **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.
  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.

- Umístění objektů RD je upřesněno vymezenou stavební čárou 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).

PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY)

- samostatně stojící rodinný dům, 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.

- objekt hlavní (RD) bude umístěn v ploše vymezené stavební čárou a stavebními hranicemi na parcele

- **prostorové řešení stavby rodinného domu:**
  - nepodsklepený nebo částečně podsklepený (s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, hydrogeologickým a radonovým podmínkám lokality)
  - podlažnost:
    - u objektů RD navržených na pozemcích č. 1 – 5 a 11 – 24 je stanovena **max. 1NP + P** (tj. max. 1NP + podkroví využívané pro bydlení)
      - výška hřebene hlavního objemu objektu **max. 8,0 (±0,5) m** nad úrovní upraveného terénu v nejnižším místě stavby
    - u objektů RD navržených na pozemcích č. 6 - 10 je stanoveno **max. 2NP**
      - výška hřebene hlavního objemu objektu **max. 9,0 (±0,5) m** nad úrovní upraveného terénu v nejnižším místě stavby
  - typ zastřešení:
    - tvary střech a charakter zastřešení budou vhodně vycházet ze způsobu zastřešení okolní zástavby, střechy nebudou vytvářet negativní dominanty např. věžičky apod.
    - u objektů RD navržených na pozemcích č. 1 – 5 a 11 – 24 je stanovena střecha **sklonitá** (např. střecha sedlová, příp. polovalbová, valbová, event. jejich kombinace) v souladu se základním půdorysným tvarem objektu
    - u objektů RD navržených na pozemcích č. 6 – 10 je stanovena střecha **rovná**, u objektů RD navržených na pozemcích č. 7 a 9 je přípustná i sklonitá střecha za předpokladu, že tyto 2 RD budou tvořit skupinu charakterově příbuzných objektů (tj. shodná orientace hlavního hřebene střechy, podlažnost a orientace hlavní hmoty objektu k uličnímu prostoru)
    - orientace hlavního hřebene objektu RD:
      - doporučeno řešit shodně vždy pro část uliční fronty (vymezená jednou stavební čárou)
      - preferován hlavní hřeben objektů kolmo na obslužnou komunikaci
      - pozemky č. 7 a 9 – preferován hlavní hřeben rovnoběžně s navrženým uličním prostorem
  - 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.

- **objekty staveb** (samostatně stojící a přistavěné) **s funkcí vedlejší** ke stavbě hlavní (např. přístřešky pro parkování, zimní zahrady, kryté bazény apod.) – budou respektovat charakter lokality a jejich architektonický výraz bude v souladu s architektonickým řešením 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. V jižní části je dle požadavku vlastníků respektován geometrický plán, parcelace jej respektuje. ÚS doporučuje vést linii oplocení v jižní části pro pozemek č.17 v pokračování budoucího oplocení u pozemku č.11 tak, aby uliční čára byla v jedné linii ("bez zubů").
  - charakter uličního oplocení pro RD bude vycházet ze společných znaků oplocení v dané ulici (např. výškové provedení, výška podezdívky, materiálové provedení, členění, umístění vstupů, vjezdů, umístění pilířů pro osazení připojovacích objektů – EL, HUP, apod.). Případně bude vhodně navázáno na stávající uliční oplocení.
  - Nepřípustné je uliční neprůhledné vysoké oplocení z např. betonových prefabrikátů.

  - oplocení mezi pozemky je možné řešit např. jako drátěné.

Další podmínky pro řešení zástavby v dané lokalitě:

- prostorové uspořádání RD by mělo být navržené tak, aby výsledný urbanisticko – architektonický a pohledový dojem oboustranně obestavěných ulic byl pozitivní a nenarušoval krajinný ráz lokality
- nepřípustné je umisťování RD v podobě srubových staveb

6) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie respektuje:

- vymezenou zastavitelnou plochu včetně vymezení ploch s různým způsobem využití dle platného ÚP (funkční využití)
- limitů využití území
- stávající trasy inženýrských sítí

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ:

- ochranná a bezpečnostní pásma inženýrských sítí
- ochranné pásmo lesa – OP lesa 50m
  (Orgán ochrany PUPFL může stanovit podmínky pro umístění zástavby tak, že tato může být výjimečně umístěna ve vzdálenosti menší než stanovených 50m, a to např. 30m od hranice pozemku lesa.)
- celé řešené území je územím s archeologickými nálezy
  (Na všechny typy území s archeologickými nálezy (mimo UAN 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 UAN 1, UAN 2 i UAN 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.)
- celé řešené území leží v ochranném pásmu radiolokačních prostředků (přehledových systémů) letišť

Další ochranné režimy a podmínky pro zástavbu:

- hydrogeologické podmínky
- kvalita zemědělské půdy (řešené území se nachází převážně na půdách IV. třídy ochrany)
- OP pozorovacího vrtu ČHMÚ
- spádové poměry pozemku a jeho orientace ke světovým stranám
- radonová aktivita z podloží (radonový index)
- 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)

7) Řešení veřejné infrastruktury

a) Dopravní infrastruktura

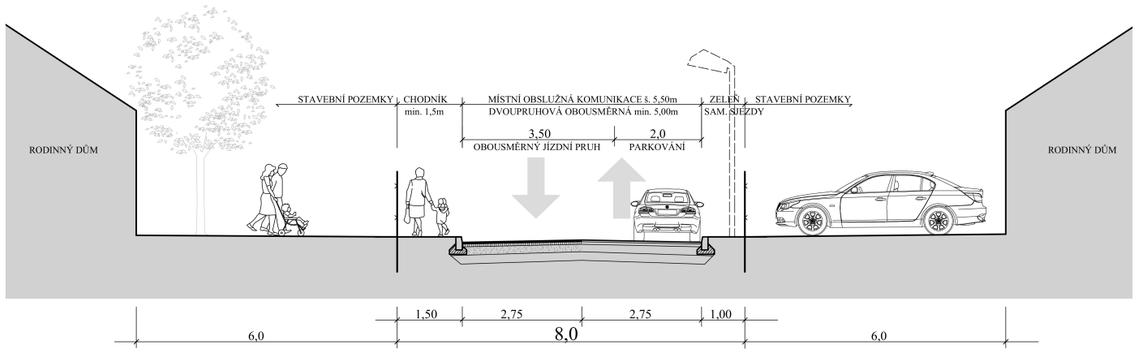
Koncepce dopravní infrastruktury vyplývá z koncepce urbanistické, resp. z koncepce návrhu veřejných prostranství.

Navržená šíře uličního prostoru umožňuje řešení dopravní obsluhy v lokalitě v režimu "obytné zóny" i v režimu "tempo 30" s předností jízdy zprava (funkční skupina C). S ohledem na měřítko je v situaci zakresleno pouze schematicky základní členění uličního prostoru, které bude upřesněno až v následné podrobnější dokumentaci (např. DÚR), kde již budou určena a řešena i konkrétní místa jednotlivých samostatných sjezdů pro RD (rozhledy) a budou upřesněny skladby zpevněných povrchů veřejných prostorů, navrženy zpomalovací prvky, parkovací místa a veškerá další vybavenost. Všechny navrhované místní obslužné komunikace budou pro zklidnění provozu (zejména zpomalení) využívat možnosti proměny šířek a výšek hlavního dopravního prostoru.

Návrh dopravního řešení v následné projektové dokumentaci bude dodržovat platné právní předpisy.

Navržené komunikace budou splňovat podmínky pro příjezd a přístup požární techniky a IZS.

Vzorový příčný řez uličním prostorem šířky 8m (např. TEMPO 30):



Odstavování vozidel je uvažováno na jednotlivých stavebních pozemcích rodinných domů. Pro vozidla návštěv budou v navazující podrobnější dokumentaci vymezena parkovací stání v rámci veřejných prostranství s ohledem na umístění vjezdů na pozemky.

b) Technická infrastruktura

Veškeré sítě budou dimenzovány tak, aby kapacitně vyhověly pro celé řešené území event. pro ucelenou část. Případné provizorní (dočasné) ukončení sítí ZTV bude bezproblémově umožňovat prodloužení do finální podoby.

Návrh řešení technické infrastruktury viz grafická příloha č. *B.3 – Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury*, v tomto výkresu jsou vyznačeny jednotlivé napojovací body, které leží mimo vymezené řešené území.

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 změnit na základě aktuálních skutečností a projednání při zpracování následných stupňů projektové dokumentace.

KANALIZACE

Splašková kanalizace

Splašková tlaková kanalizace je provozována obcí Rokytno.

Objekty budou napojeny na kanalizační systém ústící do stávající centrální ČOV zaústěné do Brodeckého potoka.

Bilance potřeb:

Počet rodinných domů	24
Počet obyvatel	87
Splaškové vody	87 × 150 =13 050 l/d
Znečištění	87 x 54 = 4 698 mg/obyv/den

Dle provozovatele bude jižní část řešené lokality (8 RD) napojena tlakovými přípojkami přímo do řadu A – PE D90, který prochází v cestě podél této lokality. Severní část lokality (16 RD) bude napojena při severním okraji do řadu AB – PE D110 (cca na úrovni stávajícího objektu čp.43).

Navržený systém splaškové kanalizace bude upřesněn na základě hydrogeologického průzkumu a po zaměření výškových poměrů v řešené lokalitě. Případné přečerpávací stanice budou umístěny v rámci veřejných prostranství.

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

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

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

srážkové vody z RD:
24 × 250m^2 = 6 000 m^2
0,6 × 113l/s/ha × 0,9 = 61 l/s

srážkové vody z komunikací v řešeném území:
0,210 × 113l/s/ha × 0,9 = 21 l/s

VODOVOD

Obec Rokytno je zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu, majitelem a provozovatelem vodovodu jsou Vodovody a kanalizace Pardubice a.s..

Bilance potřeby vody:
24RD x 3,6 ob/RD = 87 obyvatel
Q_{d} = 87 x 150 = 13 050 l/d
$Q_{d\,max}$ = 13 050 x 1,5 = 19,6 m^3/d
$Q_{h\,max}$ = 19,6 x 1,8 = 0,408 l/s

Společností VAK Pardubice byly určeny 3 napojovací body na veřejný vodovod – NBV 1 a NBV 2 na severním okraji řešené lokality (DN 110), NBV 3 na jihozápadním okraji řešené lokality (DN 90). Vodovod je nutno v lokalitě zokruhovat.

Požární voda

Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje.
Vnější požární voda:
– požadavek pro RD o zastavěné ploše do max. 200m^2, 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
- požadavek pro RD o zastavěné ploše do max. 1000 m^2:
- hydrant ve vzdálenosti 150 m; mezi hydranty 300 m, požární nádrž do vzdálenosti 600 m
- minimální potrubí DN 100, Q= 6l/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 další zdroj vody pro hašení požáru bude sloužit přírodní vodní plocha Rokytenský rybník.

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

ELEKTRO

Obec Rokytno je napájena elektrickou energií vrchním primérním rozvodným systémem 35 kV.

Dle provozovatele sítě, spol. ČEZ Distribuce, bude severní část řešeného území (16 RD) napojena z trafostanice PA_0722, ze které bude vyvedeno kabelové vedení AYKY 3x120+70, kterým bude nahrazeno stávající nadzemní vedení NN kolem objektů čp. 136, 108, 105. Dále budou v lokalitě jednotlivá odběrná místa připojena ze skříní SS200, umístěných na hranice parcel, kabel je nutné dále zaústit do stávající NN sítě v lokalitě navazující na stávající skříň X4.

Pro připojení jižní části řešeného území (8 RD) bude od kabelová skříně X4 u pozemku p.č. 1113/6 pokračovat kabelové vedení AYKY 3x120+70 mm2 do lokality, kde budou v kabelových skříních připojeny pozemky pro budoucí výstavbu RD. Kabelové vedení bude na severovýchodě lokality propojeno do sousední severní části řešeného území.
Délka trasy kabelového vedení cca 270 m.

Elektroměrové rozvaděče budou umístěny v přístupných pilířích na hranici jednotlivých parcel. Hlavní domovní vedení a elektroměrový rozvaděč musí odpovídat celkovému rezervovanému příkonu a vyhovovat připojovacím podmínkám ČEZ Distribuce, a.s.
Investorem navrhovaného řešení bude společnost ČEZ Distribuce, a.s.

Bilance potřeb pro RD:
Rodinné domy počet …… 24
Hodnota hlavního jističe ……..... 25 A
Instalovaný příkon na jeden rodinný dům…….. 11 kW
Požadované připojení pro rodinné domy…….. 24 × (3 × 25 A)
Požadovaný příkon pro rodinné domy ……. 24 × 11kW = 264 kW
Soudobý příkon pro rodinné domy …….. … 451kW × 0,38 = 171kW

Ochranné pásmo podzemního (kabelového) vedení do 110 kV vč. činí 1m od krajního vodiče.

Způsob napojení navrhované zástavby na síť elektro bude upřesněn dle konkrétních požadavků správce a provozovatele sítě v době uplatnění požadavku na připojení.

Řešení územní studie respektuje stávající nadzemní vedení elektrizační soustavy a jeho ochranné pásmo.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Obec má stávající orientační osvětlení.

Pro napojení řešené lokality na systém veřejného (orientačního) osvětlení bude nutné zřídit nové odběrné místo, což bude řešeno v navazujících stupních projektové dokumentace.

PLYNOVOD

Obec Rokytno je plynofikována.

Podle požadavku provozovatele distribuční soustavy GasNet, s.r.o. bude severní část lokality (16RD) napojena na stávající NTL plynovod (DN/dn 100 ocel) vedoucí severně od řešeného území. Rozvod bude řešen vybudováním NTL plynovodu PE 110, který bude veden v nově navržených veřejných prostorech a ke každému rodinnému domu bude kolmo vysazena NTL přípojka PE 50, která bude ukončena hlavním uzávěrem plynu v pilíři budoucího oplocení rodinných domů.

Jižní část řešené lokality (8 RD) bude napojena stávající NTL plynovod (DN/dn 80 ocel) vedoucí jihozápadně od řešeného území. Rozvod bude řešen vybudováním NTL plynovodu PE 90, ke každému rodinnému domu bude kolmo vysazena NTL přípojka PE 50, která bude ukončena hlavním uzávěrem plynu v pilíři budoucího oplocení rodinných domů.

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

Bilance potřeb plynu:
Max. hodinová potřeba zemního plynu…… 24 RD x 2 = 48 m^3/h
Max. roční potřeba plynu …… 24 RD x 2300 = 55 200 m^3/rok

Bilance nárůstu potřeb zemního plynu je uvažována jako maximální. Ve výpočtech není zahrnut případný podíl energií získaných z obnovitelných zdrojů (např.: fotovoltaika, tepelná čerpadla, topení dřevem…), případně počet pasivních a nízkoenergetických domů, nebo počet RD vytápěných elektrickou energií.

Ochranné pásmo nízkotlakého plynovodu v zastavěném (zastavitelném) území je 1 m od obrysu potrubí.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Na každém pozemku pro RD bude samostatné místo pro sběr TKO.

Lokalita bude zařazena do systému třídění odpadů v obci a bude využívat stávající stanoviště nádob na tříděný odpad, které je umístěné severně od řešeného území před prodejnou.

TELEKOMUNIKACE

Veřejná komunikační síť Rokytna je plně kabelizována.

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

V případě realizace objektů RD na pozemcích č. 1, 6, 7 a 11 bude nutné přeložit stávající vedení.

Ochranné pásmo stávajícího i navrhovaného VKS činí 1,5 m od krajního vedení či HDPE trubky.

NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Domovní přípojky inženýrských sítí budou realizovány převážně ze stejné strany vjezdů (vstupů) na pozemky a budou ukončeny v připojovacích objektech definovaných správci 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.

c) Občanské vybavení

Územní studie prověřila potřebu plochy pro umístění zařízení občanské vybavenosti.

d) 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 na severním okraji řešeného území v lokalitě Z33a. Tento návrh byl konzultován s obcí. Jedná se o pozemky ve vlastnictví obce, plocha je přístupnou jak z obce, tak z lokality s navrhovanými rodinnými domy - navrhovaným propojením pro pěší. Nachází se zde vodní tok s doprovodnou zelení.

Plocha veřejného prostranství je dostačující pro obě části zastavitelné plochy pro bydlení Z33 (Z33a a Z33b) v souladu s platnou legislativou:

Výměra lokality Z33 (Z33a + Z33b)…….. 2,94 ha + 1,35 ha = 4,29 ha
Výměra veřejného prostranství …… 3 481 m^2

8) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

a) Ochrana a tvorba životního prostředí

Součástí veřejného prostranství je navržená veřejná zeleň. Bude respektována stávající vzrostlá zeleň podél vodní plochy - rybníka a dle možností i podél vodního toku v severní části. Respektována bude vzdálenost od pozemků PUPFL. (Orgán ochrany PUPFL může stanovit podmínky pro umístění zástavby tak, že tato může být výjimečně umístěna ve vzdálenosti menší než stanovených 50m, a to např. 30m od hranice pozemku lesa.).

b) Ochrana veřejného zdraví

Řešené území je v ÚP Rokytno vymezeno jako plochy bydlení příměstského. V podmínkách pro využití ploch pro bydlení příměstské nejsou přípustné stavby s negativními dopady na životní a obytné prostředí.

c) Ochrana kulturních hodnot

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy. Na všechny typy území s archeologickými nálezy (mimo UAN 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 UAN 1, UAN 2 i UAN 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.)

d) Civilní ochrana, obrana a bezpečnost

Územní studie respektuje požadavky civilní ochrany dle ÚP Rokytno. Obcí prochází vysokotlaký plynovod VTL OC DN 300, který má stanoveno pásmo havarijního plánování, které je stanoveno i v návaznosti na trasy VTL plynovodu. VTL OC DN 80 prochází podél jižního okraje řešeného území.

e) Ochrana před povodněmi

Není předmětem řešení územní studie.