

ÚZEMNÍ STUDIE

„Ráby – lokalita Podhůří západ“

ADAM PRVNÍ s.r.o./č.z.: 182011/ ČERVENEC 2011

SEZNAM PŘÍLOH:

A **TEXTOVÁ ČÁST**

1. ÚVOD
2. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
3. URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ REGULATIVY
4. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ STUDIE
5. NÁVRH DALŠÍHO POSTUPU PŘÍPRAVY
6. ZÁVĚR

B **GRAFICKÁ ČÁST**

1. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1 : 5000
2. CELKOVÁ SITUACE 1 : 1000
urbanistické řešení vymezeného území, včetně návrhu
řešení veřejné infrastruktury a návrhu řešení dopravní a
technické infrastruktury
3. SITUACE ÚPRAV MK 1 : 1000

1. ÚVOD

1.1. Identifikační údaje

Název akce : Územní studie „Ráby – lokalita Podhůří západ“
Místo : k.ú.Ráby
Stupeň : Územní studie (dále jen US)
Objednatel : Jaroslav Skala, Ráby 8, 533 52 Staré Hradiště
manželé Januškovi, Ráby 19, 533 52 Staré Hradiště
Pořizovatel : Statutární město Pardubice, Magistrát města Pardubic, Odbor hlavního architekta
Zhotovitel : ADAM PRVNÍ s.r.o., Jindřišská 746, 530 02 Pardubice, IČ : 47452064
Datum : červenec 2011

1.2. Zadání (cíl a účel územní studie)

Územní studie (dále jen US) je zpracována v souladu se zněním §30 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a v souladu se zněním vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Obsah, rozsah, cíle a účel US vychází ze zadání vydaného pořizovatelem.

Předmětem US je území v západní části katastru obce Ráby, které je v rámci Územního plánu sídelního útvaru Pod Kunětickou horou – Obec Ráby podmíněno zpracováním územní studie.

Hlavním cílem US je prověřit a navrhnout urbanistické řešení lokality a jejího komplexního vybavení veřejnou infrastrukturou.

Účelem US je získání kvalifikovaného podkladu pro územně a stavebně správní rozhodování v území a pro navazující investiční činnost tak, aby bylo území využito v souladu s Územním plánem obce Ráby pro umístění staveb individuální obytné zástavby.

1.3. Podklady pro zpracování

Podkladem pro zpracování US bylo zadání Magistrátu města, oddělení územního plánování, územní plán obce Ráby v platném znění, katastrální mapa, polohopisné zobrazení sítí technické infrastruktury poskytnuté správci, polohopisné vytyčení, vyjádření dotčených organizací a průzkumy zpracovatele.

2. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

2.1. Vymezení území, požadavky vyplývající u územně plánovací dokumentace obce a z širších územních vztahů

Řešené území je součástí lokality Podhůří, které se rozprostírá na jižním svahu (úpatí) Kunětické hory. US řeší základní technické vybavení území (dále ZTV) tj. napojení respektive prodloužení stávajících veřejných řadů inženýrských sítí a prodloužení místní

komunikace do území identifikovaného pozemky p.č. 509, 38/6, 38,24, 38/49, 38/51, 38/57, 38/66, 38/68, 38/69, 48/1, 48/3, 48/5, 48/7, 48/9, 52/1, 52/2, 368/2, 368/11, v k.ú. Ráby. Z větší části jsou tyto pozemky v současnosti zatravněné.

V územním plánu obce Ráby se jedná o území určené k individuální obytné zástavbě se zázemím užitkových zahrad.

Navržená zástavba je v souladu s regulativy územního plánu a respektuje všechna ochranná pásma a stávající limity v území.

2.2. Požadavky na rozvoj území

Řešené území je navrženo tak, aby bylo možné v budoucnu navázat na další rozvojovou lokalitu východně od území řešeného touto studií.

2.3. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání

Předmětem této studie je návrh ZTV vyznačeného území, návrh pozemkových hranic nově navržených stavebních pozemků v řešeném území a návrh půdorysného umístění rodinných domů na navržených stavebních pozemcích. Tato US nenavrhuje konkrétní typy rodinných domů, ale pouze půdorysnou formu jejich rozmístění v území. Toto rozmístění je patrné z příslušné situace, je provedeno s ohledem na vyhl. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, respektuje výjimečnost řešeného území a možnosti dopravního napojení jednotlivých stavebních pozemků z veřejné komunikace. Odstupy mezi domy jsou navrženy tak, aby forma výstavby byla pokud možno rozptýlená i při využití celého půdorysu navržené pro jeden každý dům.

Návrhy a projekty rodinných domů budou respektovat regulativy pro tuto lokalitu uvedené v kapitole 3. této průvodní zprávy ke studii.

2.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

Území se nachází v památkovém pásmu státního hradu Kunětická hora (dle Rozhodnutí o zřízení památkového pásma státního hradu Kunětická hora ze dne 25.4.1984 vydaného Okresním národním výborem v Pardubicích). Veškerá stavební činnost prováděná na území památkového pásma státního hradu Kunětická hora bude podmíněna zákonnou oznamovací povinností podle §14 odst.2 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

2.5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

a) silniční doprava

Základním prvkem zástavby je páteřní místní zklidněná obslužná komunikace kategorie C. Bude napojena na stávající místní komunikaci p.č. 368/2. Bude slepá a zakončena obratištěm na pozemku p.č. 38/69. Celková šíře veřejného prostranství bude 10 m, z toho komunikace v šíři 5 m, chodník šíře 1,5 m a zbývající prostor podél komunikace bude veřejná zeleň.

Dopravní napojení je koncipováno tak, aby byla možná návaznost na výhledové napojení další budoucí zástavby na východní straně.

Každá stavba rodinného domu bude obsahovat prostor pro odstavení minimálně jednoho osobního vozidla na vlastním pozemku.

Stávající místní komunikace, která je v majetku obce, je v rámci US šířkově upravena na

3,5m a doplněna o výhybny v úseku od trafostanice až po nově navrženou obslužnou komunikaci. Studie prověřila možnost použití alternativní dopravní trasy pro staveništní dopravu a toto vyhodnotila jako ekonomicky a ekologicky nepřijatelné. Alternativní trasování by způsobilo nepřiměřený zásah do stávající vzrostlé zeleně a pohledově by narušilo území v památkovém pásmu státního hradu Kunětická hora.

Technická infrastruktura

a) vodovod

V obci Ráby jsou stávající sítě vodovodu ve správě instituce Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., která poskytla zakreslení vedení stávajících sítí a podmínky k napojení navržené lokality na stávající vodovodní řad.

Navrhovaná lokalita bude dle podmínek VaK napojena na stávající vodovodní síť. Navržené řešení bylo konzultováno s VaK. Napojovací bod leží na pozemku p.č. 368/2 v k.ú. Ráby.

Vodovodní přípojka bude umístěná pod chodníkem podél komunikace a dimenze umožňuje pokračování řadu do lokality Podhůří - východ. Na novém vodovodním řadu budou osazeny 4. požární hydranty DN 80.

b) kanalizace

Kanalizace je řešena jako oddílná.

Likvidace odpadních vod bude dočasně řešena, do doby zkapacitnění centrální ČOV, prostřednictvím vyvážecích jímek. V rámci RD bude provedena stavební příprava pro systém kanalizace, která bude dokončena po navýšení kapacity ČOV.

Dešťová voda bude vsakována systémem vsakováním na stavebním pozemku jednoho každého rodinného domu.

c) plyn

Uvažovaná zástavba bude napojena na plynovod, který je zatím v majetku obce. Při výstavbě plynovodu v roce 2008 se s rozšířením plynovodu do této lokality počítalo a kapacita pro napojení této lokality je dostatečná. Napojovací bod leží na pozemku p.č. 368/2 v k.ú. Ráby. Plynovod bude umístěný pod chodníkem podél komunikace a dimenze umožňuje pokračování řadu do lokality Podhůří - východ.

d) elektro

Dle ČEZ – Distribuce, a.s. je možné vybudovat v tomto zájmovém území elektropřípojky ke každému stavebnímu pozemku. Konkrétní způsob napojení projednán zatím nebyl. Jakékoliv nové distribuční vedení elektrických rozvodů je nutné vést pod zemí. Kabelové podzemní vedení NN bude umístěné v zeleném pásmu vlevo ve směru staničení mezi novou komunikací a oplocením p.č.48/5. V souběhu s kabelem NN povede po levé straně MK též kabel VO.

e) sdělovací vedení

Dle vyjádření o existenci elektronických komunikací společnosti Telefónika O2 Czech Republic, a.s. se v řešeném území nenachází podzemní vedení sítě elektronických komunikací této společnosti. Distribuční vedení sdělovacích kabelů bude možné vést v souběhu s elektrickým nízkonapětovým kabelem.

f) odpady

Vzhledem k tomu, že je v obci několik stanovišť s kontejnery na tříděný odpad, nebude zde vytvořen prostor pro třídění odpadu. Nejbližší funkční stanoviště s kontejnery na tříděný odpad je ve vzdálenosti 150 m, což je vyhovující.

Směsný odpad bude odvážen pravidelným svozem od každého nově vybudovaného rodinného domu. Svozný vůz se bude otáčet v místě, které je součástí návrhu dopravního řešení.

2.6. Požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů

a) ochrana a tvorba životního prostředí

Zástavba lokality zohledňuje ÚSES v souladu se zákonem o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., v platném znění. K narušení krajinného rázu nedojde. Navržená zástavba plně tento zákon respektuje. Velikost parcel je navržena tak, aby zástavba byla dostatečně rozptýlená.

b) ochrana kulturních hodnot

Řešené území je územím s archeologickými nálezy, z čehož vyplývá ohlašovací povinnost stavebníka podle ust. §22 odst.2 památkového zákona Archeologického ústavu Akademie věd ČR a povinnosti umožnit na dotčeném území archeologický výzkum.

Urbanistický návrh na řešení lokality je podřízen stávajícím vztahům v území, zejména s ohledem na přítomnost hradu Kunětická hora. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter hradu a jeho panorama.

Nově zastavěné území vytvoří přirozený přechod do volné krajiny především výsadbou velkého množství nové zeleně.

c) civilní ochrana, obrana a bezpečnost

Nová zástavba bude respektovat územní rozhodnutí č.j. ÚSO 444/98 Vg, vydané Magistrátem města Pardubice dne 25.6.1998.

3. URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ REGULATIVY

V lokalitě Ráby – Podhůří západ budou individuální, izolované rodinné domy na dostatečně velkých parcelách – min.1000 m² až 2200 m², procento zastavěnosti (poměr plochy zastavěné stavbami k ploše celého pozemku) do 25%, orientace střech souběžně s vrstevnicí, domy venkovského charakteru – přízemní bez možnosti půdní vestavby, vzhledem ke svažitému terénu s možností částečného využití podzemního podlaží v jižním směru, šikmé střechy sedlového typu o sklonu 20 – 40° s tvrdou taškovou krytinou, maximální výška hřebene do 7,5 m kde výška hřebene objektů bude, pro posouzení jejího limitu, měřena od nejnižší úrovně stávajícího terénu navazujícího na objekt. Výplně otvorů budou z dřevěných profilů, event.z plastu s povrchovou úpravou imitace dřeva nebo v pastelových barvách mimo bílé, budou použity tradiční materiály doplňků staveb a oplocení, integrace doplňkových objektů do hlavní hmoty domu (přístavby, garáže, zahradní domky). Vzájemné odstupy domů musejí být minimálně 7,0m , doporučuje se lépe10,0m, žádoucí je dosažení větších odstupů při osazování konkrétních domů tak, že nebude využita celá půdorysná plocha určená pro dům touto studií. Výkresová část studie stanovuje pro jednotlivé domy úroveň +- výšky vstupů do domu. Ohraničení jednotlivých parcel bude řešeno potaženým pletivem v živém plotě bez pevných linií a bez použití pevných hmot.

4. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ STUDIE

V této kapitole je v k textu zadání US (psáno typem písma ARIAL) připojen komentář s vysvětlením, jak je zadání splněno (psáno stejným typem písma jako celá průvodní zpráva).

1. Vymezení území, požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce a z širších územních vztahů

Řešené území je součástí lokality Podhůří, které se rozprostírá na jižním svahu (úpatí) Kunětické hory.

Hlavním cílem územní studie je navrhnout, prověřit a posoudit možné řešení zástavby lokality včetně veřejné infrastruktury, dle navržené funkční plochy.

Územní studie bude řešena jako územně plánovací podklad a bude následně sloužit při rozhodování v území v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění.

Funkční využití plochy je dle Obecně závazné vyhlášky č. 1/2001 o závazných částech ÚPSÚ Pod Kunětickou horou - obce Ráby, schválené zastupitelstvem obce, klasifikováno jako území individuální obytné zástavby. Toto území je charakterizováno jako rodinné bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad.

Požadavkem pro řešení studie je soulad s regulativy územního plánu a musí respektovat všechna ochranná pásma a stávající limity v území.

Projektant ověřil a potvrzuje, že urbanistická studie je v souladu s regulativy územního plánu a že respektuje všechna stávající ochranná pásma a stávající limity v území.

2. Požadavky na rozvoj území

Řešené území se nachází na okraji rozvojové lokality, kde na východní straně navazuje na další rozvojovou lokalitu, ze západu je stabilizované území, ze severu tvoří hranici VKP Kunětická hora a jihu hraničí s neurbanizovaným územím. Tato a zbývající rozvojová plocha území budou vzájemně koordinovány hlavně z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury.

Předmětem této urbanistické studie je právě takové řešení, které zabezpečuje napojení zbývající rozvojové plochy na veřejné řady inženýrských sítí a na systém veřejných komunikací a veřejného prostoru v obci Ráby.

3. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

V řešeném území je požadavek na výstavbu nového obytného souboru venkovského charakteru, formou rozptýlené zástavby. Návrh řešení bude splňovat požadavky na kvalitní urbanistický a architektonický standard celého území, respektující přírodní a kulturní hodnoty, zejména národní kulturní památku hrad Kunětická hora a jeho ochranné pásmo a významný krajinný prvek Kunětická hora.

Charakter zástavby bude respektovat přiléhající plochy neurbanizovaného území, resp. VKP a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním. Projektant prověří možné propojení dopravní a technické infrastruktury s přiléhající rozvojovou lokalitou při východním okraji.

Požadavky na charakter budoucí zástavby jsou vyjádřeny v kapitole 3. této průvodní zprávy ke studii. Tyto požadavky vyplývají z příslušné platné územně plánovací dokumentace.

ZTV je řešeno s ohledem na možné propojení dopravní a technické infrastruktury přiléhající rozvojovou lokalitou při východním okraji území řešeného touto studií.

4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

K nejvýznamnějším hodnotám území patří přírodní prostředí VKP Kunětická hora, klidné prostředí a snadná dostupnost krajského města. Dále pak NKP hrad Kunětická hora, tvořící významnou krajinnou dominantu. Důležité je vytvořit přirozený přechod do volné krajiny z nově navrženého zastavěného území, maximální zachování stávající zeleně a její vtažení do nové lokality.

Požadavky na ochranu hodnot území budou v maximální míře zajištěny zachováním stávající vzrostlé zeleně doplněné novou sadovou úpravou.

5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

a) silniční doprava

Dopravní napojení území bude řešeno ze stávající místní komunikace na severní straně, a to vybudováním komunikační sítě umožňující napojení na již založenou komunikační strukturu na východní straně a to přímým prodloužením komunikace na parcele p.č. 38/1. Parkovací místa pro trvale bydlící obyvatele budou integrována do jednotlivých objektů.

Viz kap. 2. čl. 2.5 této průvodní zprávy.

Technická infrastruktura

Územní studie určí napájecí body technické infrastruktury a hlavní řády jednotlivých sítí v řešené lokalitě. Řešení prověří možnost lokalizace ploch pro tříděný odpad.

Viz kap. 2. čl. 2.5 této průvodní zprávy.

Občanské vybavení

Územní studie neklade požadavek na řešení občanské vybavenosti.

Veřejná prostranství

Návrh veřejných prostranství bude vypracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho vyhlášek. Vybavení veřejného prostranství bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace.

Veřejné prostranství, jehož součástí je návrh ZTV řešeného území má v celém svém základním lineárním průběhu ve směru východ – západ šířku 10 metrů. V místě pro otáčení vozidel a při vjezdu na pozemek p.č. 38/69 je šířka veřejného prostranství lokálně snížena na 8 metrů. Veřejné prostranství bude kromě ZTV obsahovat i zelené plochy oseté travou.

6. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

a) ochrana a tvorba životního prostředí

Při řešení návrhu zástavby lokality upozorňujeme na bezprostřední sousedství s prvkem ÚSES. Upozorňujeme na nutnost zohlednění krajinného rázu dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění.

b) ochrana kulturních hodnot

Řešení bude plně respektovat podmínky ochranného pásma nemovité kulturní památky státního hradu Kunětická hora.

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

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

d) civilní ochrana, obrana a bezpečnost

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

Splnění těchto požadavků viz kap. 2. čl. 2.6 této průvodní zprávy.

7. Pokyny pro řešení hlavních problémů v území

Základní kritéria řešení problémů a střetů v území:

- a) zajistit ochranu krajinného rázu v území
- b) zajistit ochranu životního prostředí
- c) zajistit ochranu hodnot v území
- d) respektovat všechna ochranná pásma a prvky ÚSES
- e) respektovat všechna ochranná a bezpečnostní pásma stávající i navrhované dopravní a technické infrastruktury

Návrh této US respektuje a řeší uvedené aspekty.

8. Obsah dokumentace

Textová část :

Bude zpracována v potřebném rozsahu přiměřeně dle vyhl. č. 500/2006 Sb.

Grafická část :

Širší vztahy 1 : 5 000

Situace urbanistického a architektonického řešení vymezeného území 1 : 1 000 *

Návrh řešení veřejné infrastruktury 1 : 1 000 *

Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury 1 : 1 000 *

Jsou možné i další přílohy, dle uvážení zpracovatele.

Veškeré grafické přílohy budou zpracovány nad aktuální katastrální mapou.

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

* označené výkresy je možné zpracovat jako jeden grafický výstup

US uvedené požadavky na obsah a rozsah respektuje a splňuje.

Doplněna je situace úprav stávající místní komunikace (v měřítku 1:1000) v úseku požadovaném OÚ Ráby.

5. NÁVRH DALŠÍHO POSTUPU PŘÍPRAVY

Další postup projektové přípravy bude respektovat zákon 183/2006 Sb. (stavební zákon). Vzhledem k úrovni složitosti navrženého ZTV zřejmě nebude možné vést zjednodušené územní řízení případně územní rozhodnutí nahradit územní souhlasem.

Jako další krok bude tedy zapotřebí pořídit dokumentaci pro územní řízení a to pro:

- Územní rozhodnutí na umístění staveb ZTV
- Územní rozhodnutí na využití území
- Územní rozhodnutí na dělení pozemků
- Územní rozhodnutí na umístění staveb rodinných domů

V dalším stupni projektové přípravy je nutné pořídit projekty pro jednotlivá stavební povolení, tak jak budou vymezena podmínkami rozhodnutí o umístění staveb.

6. ZÁVĚR

Na základě zkušeností projektanta – autora této US, je zapotřebí zmínit některé aspekty zaznamenané v průběhu projektové přípravy a zejména realizace staveb rodinných domů následujících po přípravě území k jejich výstavbě.

Jedná se zejména o možnost dohledu nad splněním regulačních podmínek týkajících se vzhledu navrhovaných rodinných domů a to nejen s ohledem na jejich jednotlivé řešení, ale zejména jejich vzájemné spolupůsobení při vnímání urbanizované krajiny.

Jako nejschůdnější a nejlépe kontrolovatelná cesta se v tomto jeví uchopení území jedním developerem, jehož povinností ale je:

Kromě realizace základního technického vybavení území inženýrskými sítěmi a přístupovými komunikacemi i podmínka realizace rodinných domů na základě stavebního povolení, které musí vzniknout ve vzájemné součinnosti developera, projektanta, klienta a orgánu ochrany památkové péče.

Alternativně je možné zpracování regulačního plánu, jehož obsahem jsou kromě ZTV i návrhy jednotlivých domů.

Zásadně nevhodný přístup je prodej jednotlivých parcel klientům bez ponechání si takové možnosti ovlivnění klientova záměru, která jednoznačně zajistí realizaci domů přijatelnou pro všechny zainteresované strany – zejména orgán památkové péče.

Vhodné je v této souvislosti např. zpracování katalogu domů vhodných pro lokalitu za předpokladu možnosti developera ovlivnit jejich vzájemné umístění a spolupůsobení, což jsou aspekty, které není možné ovlivnit zákonnými prostředky použitelnými v průběhu zejména stavebních řízení vedených separátně pro každý dům v lokalitě.

Stáváme se pak svědky nezdařilých výsledků, jejichž náprava je možná snad jen rychle rostoucí bohatou zelení. Projektant této US pevně věří, že se ve velmi cenné řešené lokalitě podaří referenční výsledek, za který se nebude muset obec Ráby stydět.

Ing. arch. Jan Kovář

V Pardubicích 9.7. 2011