

## OBSAH

- A. Textová část
- B. Výkresová část:
  - 1. Situace širších vztahů 1:5000
  - 2. Situace - stávající stav 1:1000
  - 3. Situace urbanistického řešení 1:1000

## A. TEXTOVÁ ČÁST

### Identifikační údaje

#### Údaje o objednateli:

Obec Srnojedy  
Ke Hřišti čp.8, 530 02 Srnojedy, IČ 00191159  
tel.466971252, obecni.urad@srnojedy.cz

#### Údaje o zpracovateli dokumentace:

Regio s.r.o.  
Hořická 50, 500 02 Hradec Králové  
Ing.arch.Jana Šejvlová, Ing.arch.Robert Chládek  
tel.:603721556, e-mail: chladek.r@volny.cz

#### Označení stavby a pozemku

**Název :** Územní studie  
**Místo stavby :** Srnojedy Z3 a P1  
**Katastrální území :** Srnojedy  
**Dokumentace stavby:** Územní studie  
**Datum:** 6/2016

### 1. Základní údaje

Cílem bylo prověřit možnosti a podmínky rozvoje v řešené lokalitě Z3 a P1 v obci Srnojedy. Návrhem je zohledněna zejm. provázanost na zastavěné území, na komunikační systém obce a stanovení regulace zástavby. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa s informacemi o sítích z územního plánu a záměr stavby rodinných domů.

### 2. Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií je vymezeno dle ÚP Srnojedy jako lokalita Z3 a P1. Vymezení řešeného území je uvedeno v grafické části studie. Z jihu je řešené území vymezeno silnicí Pardubice Přelouč, ze západu a severu loukou a vodotečí, a z východu stávající zástavbou. Jedná se o pozemky v kú. Srnojedy.

### 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.

#### Požadavky na územní studii dle ÚP Srnojedy:

##### Plocha Z3

- tato zastavitelná plocha je vymezena v rámci volných ploch bývalého zemědělského areálu a na navazujících pozemcích, lokalita navazuje na plochu přestavby P1;
- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, v rámci územní studie budou v celku ploch lokalit Z3 a P1 navrženy významnější plochy veřejných prostranství v min. rozsahu 1500 m<sup>2</sup> (do této plochy nebudou započítány pozemní komunikace), přičemž tato plocha bude tvořit urbanistické těžiště budoucího obytného celku (nutno řešit komplexně spolu s lokalitou P1)
- maximální koeficient zastavění pozemků rodinných domů 0,3 (stavby včetně zpevněných ploch)

- v rámci řízení v následujících stupních je nutné prokázat, že max. přípustná hladina hluku z ploch *TX – technická infrastruktura – plochy se specifickým využitím, T1 – plocha biologické čistírny odpadních vod* (dle ÚP Rybitví) v k.ú. Rybitví a vůči stávající vodní elektrárně, v k.ú. Srnojedy, pro stavby bydlení nebude překročena

#### **Plocha P1**

- tato plocha přestavby je vymezena v rámci bývalého zemědělského areálu, lokalita navazuje na zastavitelnou plochu Z1a;

- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, v rámci územní studie budou v celku ploch lokalit Z3 a P1 navrženy významnější plochy veřejných prostranství v min. rozsahu 1500 m<sup>2</sup> (do této plochy nebudou započítány pozemní komunikace), přičemž tato plocha bude tvořit urbanistické těžiště budoucího obytného celku (nutno řešit komplexně spolu s lokalitou Z3)

- maximální koeficient zastavění pozemků rodinných domů 0,3 (stavby včetně zpevněných ploch)

- v rámci řízení v následujících stupních je nutné prokázat, že max. přípustná hladina hluku z ploch *TX – technická infrastruktura – plochy se specifickým využitím, T1 – plocha biologické čistírny odpadních vod* (dle ÚP Rybitví) v k.ú. Rybitví a vůči stávající vodní elektrárně, v k.ú. Srnojedy, pro stavby bydlení nebude překročena

#### **Regulativy dle ÚP Srnojedy:**

##### **Regulativy pro funkční využití „Plochy bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské - B1“**

###### hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech;

###### přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech;

- pozemky, stavby a zařízení pro rodinnou pobytovou rekreaci a komerční pobytovou rekreaci menšího rozsahu (typu penzionu apod.)

- doplňkové stavby ke stavbám hlavním (garáže aj.)

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury a zařízení komerčního místního významu

- pozemky, stavby a zařízení nerušících služeb, drobné a řemeslné výroby a nerušící výroby

- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně a dalších druhů sídelní zeleně

- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu lokality

- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

###### podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení zemědělských usedlostí - tzn. se zemědělskými stavbami pro chov dobytka nebo jiných hospodářských zvířat, pro uskladnění a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, a to v objemech dostačujících převážně pro samozásobení za podmínky situování na pozemcích v zastavěném území, které to svým charakterem umožňují (dostatečná rozloha pozemku, možnost využití původních hospodářských objektů spod.)

###### nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování (těžká a lehká výroba, monofunkční areály zemědělské výroby, skladovací areály)

- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní veřejná parkoviště, plochy pro odstavování nákladních vozidel, hromadné garáže

- další stavby, zařízení a činnosti, které svým provozováním narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, snižují kvalitu okolního prostředí a pohodu bydlení nebo zvyšují dopravní zátěž v území na nepřipustnou míru;

- bytové a řadové domy mimo stávajících a dle územních rozhodnutí, vydaných před nabytím účinnosti ÚP

###### podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků, přičemž v zastavitelných plochách, kde nebylo před vydáním ÚP vydáno pravomocné územní rozhodnutí, bude min. velikost stavebního pozemku rodinného domu rovna nebo větší 800m<sup>2</sup>, v zastavěném území nesmí vzniknout dělením stávajících pozemků stavební pozemek o menší výměře než 700m<sup>2</sup>;

- nepřipustné je umístování velkoplošných reklamních panelů

## **4. Urbanistické řešení, vč.parcelace, kapacity území**

Návrh zástavby vychází ze stávající parcelace dle katastru nemovitostí, z podmínek napojení na komunikaci a inženýrské sítě a záměru stavebníka v řešeném území. Územní studie je zpracována na podkladě katastrální mapy s informacemi o inž.sítích z územního plánu. V dalším stupni bude provedeno výškopisné a polohopisné zaměření včetně inž.sítí.

Velikost pozemku pro výstavbu jednoho RD je min.  $800\text{m}^2$ . V návrhu je situováno 22 pozemků pro výstavbu rodinných domů. Všechny rodinné domy jsou napojeny sjezdem na navrženou komunikaci. Sjezdy budou upřesněny dle navržených rodinných domů a dle vlastnických vztahů k pozemkům.

Na západní část řešeného území zasahuje hladina Q100. Podmínkou pro zástavbu plochy č.6 je zvýšení terénu této plochy a stavby RD na stejnou úroveň jako plocha č.5 a schválení Povodí Labe a vodohospodářského orgánu.

Uvnitř řešeného území je navržena demolice stávajících zchátralých zemědělských objektů a pozemky jsou využity pro návrh parcel rodinných domů a zeleně.

Řešené území má rozlohu 2,64ha, proto jsou navrženy významnější plochy veřejných prostranství a to v min. rozsahu  $1500\text{m}^2$ . Jedná se o plochy ve středu řešeného území a na východě u stávající zástavby. V rámci zeleně ve středu území je možnost situování místa pro tříděný sběrný odpad.

Umístění rodinných domů a ostatních staveb bude splňovat vyhlášku č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Přesné rozměry, objem a umístění rodinných domů bude řešeno v samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace.

Při umístění rodinných domů bude zajištěn příjezd požárních vozidel do max. vzdálenosti 50m od hranice jednotlivých pozemků rodinného domu.

#### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků, přičemž v zastavitelných plochách, kde nebylo před vydáním ÚP vydáno pravomocné územní rozhodnutí, bude min. velikost stavebního pozemku rodinného domu rovna nebo větší  $800\text{m}^2$ , v zastavěném území nesmí vzniknout dělením stávajících pozemků stavební pozemek o menší výměře než  $700\text{m}^2$ ;
- nepřípustné je umístování velkoplošných reklamních panelů
- koeficient zastavění pozemků v plochách max. 0,3
- zástavba - dle stavební čáry, kde je navržena
- max. podlažnost rodinných domů 1NP + využití podkroví

#### Návrh etapizace

Výstavbu rodinných domů lze provést etapovitě tak, aby provedená část bezpečně fungovala.

## **5. Koncepce dopravy**

Dopravní obsluha území je zajištěna navázáním na současný dopravní systém obce. Všechny parcely budou napojeny samostatnými sjezdy na navrženou komunikaci, včetně parcel č.1 - 4, které nemají sjezd na komunikaci III.tř.. Umístění sjezdů na jednotlivé parcely bude upřesněn v dalším stupni dokumentace.

Navržená komunikace je řešena jako obytná ulice nebo zóna 30, variantně je možné provést tuto objízdnu komunikaci jednosměrně.

U navržených objektů a rodinných domů je nutné v případě dopravy v klidu počítat s novými parkovacími stáními.

#### Orientační výpočet dopravy v klidu pro navrženou komunikaci:

$$N = P_o \times k_a \times k_p$$

- základní počet parkovacích stání  $P_o = 20$  obyvatel / 1 stání
- stupeň automobilizace  $k_a = 1,25$
- součinitel redukce počtu stání  $k_p = 1,0$

$$N = (22 \times 4) / 20 \times 1,25 \times 1 = 5,5 = 6 \text{ stání}$$

Na navržené komunikaci bude min. 6 stání (doporučeno je na každý rodinný dům 1 stání).

#### Orientační výpočet dopravy v klidu pro jeden rodinný dům:

$$N = O_o \times k_a$$

- základní počet odstav.stání:  $O_o - 0,5$  byt na 1 stání (byt nad  $100\text{m}^2$  celk.plochy)  
 $O_o - 1$  byt na 1 stání (byt do  $100\text{m}^2$  celk.plochy)
- součinitel vlivu stupně automobilizace:  $k_a = 1,25$

$$N = 1/0,5 \times 1,25 = 2,5 = 3 \text{ stání (byt nad } 100\text{m}^2 \text{ celk.plochy)}$$

$$N = 1/1 \times 1,25 = 1,25 = 2 \text{ stání (byt do } 100\text{m}^2 \text{ celk.plochy)}$$

U každého rodinného domu budou minimálně 2-3 parkovací stání na pozemku RD (v závislosti na počtu bytů v RD a jejich velikosti) a to v garáži nebo stání na pozemku RD. V řešeném území nebudou umístována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.

Návrh komunikace, včetně připojení a rozhledů bude dopracován v dalším stupni PD dle vyjádření Policie ČR a Magistrátu Města Pardubice, odboru dopravy.

## 6. Koncepce technické infrastruktury

V dotčeném území se nacházejí nebo mohou nacházet některá podzemní vedení, které je nutné před zahájením zemních prací nechat jednotlivými správci podzemních vedení vytýčit. Při provádění těchto prací je třeba respektovat ochranná pásma podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti.

### Vodovod

Zásobení vodou bude provedeno novým vodovodním řadem PE110 napojeným na stávající vodovodní řad PE110, vedený na jihu území ve stávající komunikaci. Navržený vodovod bude zokruhován napojením na jihu území. Stávající vodovod na jižní straně území bude v části nových parcel zrušen a na západě přepojen na navržený vodovod PE110. Pro protipožární zajištění budou na řadu vysazeny nadzemní hydranty.

Na navržený vodovodní řad budou napojeny jednotlivé vodovodní přípojky k rodinným domům z PE 1", které budou zakončeny 1,0 m za hranicemi pozemků vodoměrnými šachtami.

### Kanalizace

V obci je vybudovaná soustavná oddílná kanalizační síť pro odvádění odpadních vod z obce. Splaškové vody rodinných domů budou svedeny do navržené tlakové splaškové kanalizace. Tato kanalizace bude napojena na stávající tlakovou splaškovou kanalizaci vedenou ve stávající komunikaci na jihu území.

Napojení jednotlivých rodinných domů pro odvedení splaškových vod bude provedeno samostatnými tlakovými kanalizačními přípojkami.

Dešťové vody ze zpevněných ploch obytné ulice budou svedeny do navržené dešťové kanalizace PE300, která bude napojena na stávající dešťovou kanalizaci vedenou ve stávající komunikaci na jihu území. V případě, že výškově nebude možné napojení na stávající kanalizaci, bude navržena další dešťová kanalizace s napojením v jiném, bližším místě na vodoteč.

Dešťové vody ze střech rodinných domů budou svedeny volně na terén, ev.do akumulčních jímek pro zalévání.

### STL plynovod

Zásobení plynem bude provedeno novým STL plynovodním řadem PE63 napojeným na stávající STL plynovodní řad PE50, vedený podél stávající komunikace na jihu území. Z navrženého plynovodu bude řešená lokalita zásobována pro účely vytápění, vaření a přípravy teplé užitkové vody.

Z tohoto řadu budou jednotlivé rodinné domy napojeny veřejnou částí STL plynovodní přípojky z PE Ø32, která bude zaústěna do přístavku POZ (plynové odběrné zařízení) osazeného na hranici oplocení každého RD. Zde bude osazen hlavní uzávěr a fakturační plynoměr.

### Elektrorozvody

Budou realizovány dle požadavku a vyjádření ČEZ. Kabelové skříně a elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení RD. Uložení kabelů bude realizováno dle ČSN 736005 v chodnicích, zelených páslech, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chrániče.

## 7. Ochrana hodnot a charakteru území

### a) ochrana a tvorba životního prostředí

Prvky ÚSES se v dané lokalitě nevyskytují.

### b) ochrana veřejného zdraví

V lokalitě jsou nepřipustné stavby a zařízení pro výrobu a skladování (těžká a lehká výroba, monofunkční areály zemědělské výroby, skladovací areály), stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní veřejná parkoviště, plochy pro odstavování nákladních vozidel, hromadné garáže a další stavby, zařízení a činnosti, které svým provozováním narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, snižují kvalitu okolního prostředí a pohodu bydlení nebo zvyšují dopravní zátěž v území na nepřipustnou míru.

Konkrétní návrh případných opatření před negativními dopady hluku ze silniční dopravy bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace.

V rámci řízení v následujících stupních je nutné prokázat, že max. přípustná hladina hluku z ploch TX - technická infrastruktura - plochy se specifickým využitím, TI - plocha biologické čistírny odpadních vod (dle ÚP Rybitví) v k.ú. Rybitví a vůči stávající vodní elektrárně, v k.ú. Srnojedy, pro stavby bydlení nebude překročena.

### c) ochrana kulturních hodnot

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 letiště Pardubice, ochranném pásmu letištní stavby a komunikačního zařízení a je ve vymezeném území Ministerstva obrany

Řešené území leží v zóně havarijního plánování a v 5. Bezpečnostním pásmu závodu Explozia a.s.

e) ochrana před povodněmi

Řešené území není ohroženo záplavou a povodní.

f) Ochrana ZPF

Pozemky jsou v katastrálním území Srnojedy, IV. třída ochrany

Pozemky orné půdy pro navržené zpevněné plochy a rodinné domy budou odňaty ze zemědělského půdního fondu. Před zahájením stavby bude provedena skrývka ornice. Zemina z výkopů bude využita k terénním úpravám na pozemcích určených k zástavbě.

g) Vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby

V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

h) Zásady zajištění požární ochrany staveb

V posuzované lokalitě je uvažována pouze výstavba rodinných domů (1.nadzemní podlaží + podkroví - odstupová vzdálenost jednotlivých objektů nebude zasahovat do sousedních pozemků - bude posouzeno v samostatné projektové dokumentaci RD). Při umístění rodinných domů budou dodrženy předpisy o požárním zabezpečení těchto objektů.

V návrhu se jedná o zřízení nové komunikace, která je napojena na stávající místní zpevněnou komunikaci. Dále jsou navrženy sjezdy k rodinným domům, tyto sjezdy budou řešeny v rámci projektové dokumentace jednotlivých rodinných domů, příjezd bude zajištěn do max. vzdálenosti 50m.

Zabezpečení lokality rodinných domů požární vodou:

Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje.

Vnější požární voda - požadavek pro RD o zastavěné ploše do max. 200m<sup>2</sup>, dle ČSN 730873

Tab. 1 , pol. 1 - hydrant ve vzdálenosti 200/400, požární nádrž ve vzdálenosti do 600m

Tab. 2 , pol. 1 - potrubí DN 80 , Q= 4 l/s , v= 0,8 m/s

Inženýrské sítě:

Rozvod plynu je veden v zemi s krytím min. 1,2m, v provedení LPE. Plynovod je navržen v souladu s technickými pravidly TPG 702 01 a 702 02. Na trase plynovodu dojde ke křížení a souběhu s podzemními sítěmi. Křížení a souběh s těmito podzemními vedeními je navrženo dle ČSN 736005 a požadavku majitelů těchto sítí. Před prováděním zemních prací budou trasy jednotlivých podzemních sítí řádně vytyčeny a nesmazatelně označeny v terénu. V místech křížení nebo souběhu jednotlivých sítí budou zemní práce prováděny ručně.

Při provádění stavebních prací - zřízení inž. sítí bude zajištěn průjezd stáv. vozovkou v šíři min. 3m - průjezd požárních vozidel. Plynovod bude ukončen na hranici jednotlivých pozemků v typovém HUP. Ochranné pásmo kolem HUP činí 1,5m, kde zákaz manipulace s otevřeným ohněm. El. kabely - kabelové rozvody budou vedeny v zemi.