

# ÚZEMNÍ STUDIE RD Mikulovice – lokalita Z12

---

z.č. 2/122/11

**A – TEXTOVÁ ČÁST – průvodní zpráva**

## Obsah:

A.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE.....	3
A.2. PODKLADY A DŮVODY ZPRACOVÁNÍ.....	3
A.3. ŠIRŠÍ VZTAHY .....	3
A.4. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	3
A.5. LIMITY, REGULATIVY .....	4
A.6. URBANISTICKÁ KONCEPCE .....	5
A.7. DOPRAVA A INŽENÝRSKÉ SÍŤE.....	6
A.8. BILANCE PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, ULIČNÍCH PROSTOR A STAVEBNÍCH PARCEL DLE VLASTNÍKŮ POZEMKŮ.....	8
A.9. ZÁVĚR.....	9

### A.1. základní údaje

Název obce	: Mikulovice
Kraj	: Pardubický
Objednatel akce	: Obecní úřad Mikulovice
Zpracovatel akce	: ing. arch. Petr Kopecký A – PROJEKT, Jiráskova 1275, Pardubice
Datum ukončení	: říjen 2011 : doplnění po projednání před registrací – prosinec 2012

### A.2. podklady a důvody zpracování

Pro zpracování akce byly k dispozici následující podklady:

- ÚPO Mikulovice, Blato (Atelier Drupos, ing. arch. Petr Kopecký, 06/1998)
- Změny č. 1 – 3 ÚPO Mikulovice, Blato (ing. arch. Petr Kopecký, 2000, 2001, 2005)
- Rozpracovaný ÚP Mikulovice (ing. arch. Petr Kopecký, A-Projekt, 2011)
- Geodetické zaměření lokality (Geoplán s.r.o., 08/2011)
- Rozpracovaná dokumentace DÚR Mikulovice – jih, Inženýrské sítě a komunikace pro RD (Jiří Stránský 08/2011)

Zpracování územní studie vyplynulo z rozpracovaného územního plánu, kde byla pro lokalitu Z12 stanovena povinnost zpracovat územní studii a především navrhnout veřejná prostranství dle platné legislativy (tzn. v lokalitě s rozlohou nad 2 ha).

### A.3. širší vztahy

Řešená lokalita se nachází při jihozápadním okraji zastavěného území obce, v prostoru mezi novou i původní trasou komunikace I/37 na západní straně a v přímé návaznosti na stávající zástavbu při východní straně. Na severní straně prostor lokality navazuje rovněž na stávající zástavbu a na jižním okraji je vymezen stávající hrází suchého poldru (po němž prochází trasa lokálního biokoridoru LBK 123), za kterým se nacházejí zemědělsky obhospodařované pozemky.

### A.4. vymezení řešeného území

Jedná se převážně (mimo p. č. 66/6 – zahrada a částí p. č. 281, 279/1, 280/1 – ostatní plochy) o plochy orné půdy v jihozápadním okraji obce, dle rozpracovaného ÚP Mikulovice zastavitelné území plochy bydlení v RD – městské a příměstské a plochy veřejného prostranství, lokalita Z12.

Řešené území je vymezeno následujícími pozemky v k. ú Mikulovice dle map KN : p. č. 72/1, 72/11, 66/5, 66/10, 66/4, 66/1, 66/6, 66/9, 56/1, části p. č. 110, 111, 114, 118, 119/1, 122/1, 123/1, 124/1, 125/1, 133/1, 279/1, 280/1, 281.

### A.5. limity, regulativy

V západním okraji lokality je nutno respektovat podmínky zóny havarijního plánování a v severozápadním okraji lokality trasu radioreléového spoje.

Řešené území se nachází v prostoru OP vodorovné roviny 264 m n. m. letiště Pardubice a OP letištního radiolokačního prostředku.

V lokalitě je nutno vymežit **plochu veřejného prostranství** v rozsahu dle platné legislativy – vyhláška 269/2009, kterou se mění vyhl. Č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území: v §7 se na konci odstavce 2 doplňuje věta „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“. To konkrétně pro lokalitu Z12 znamená výměru plochy veřejného prostranství min. 3 321 m<sup>2</sup> (viz též dále kap. A.8)

V dalších fázích projektové dokumentace (např. regulační plán, územní řízení) je nutné prokázat, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech z nové silniční komunikace I/37 po celé délce západní strany navrhované lokality Z12; případná protihluková opatření budou realizována investory výstavby v těchto lokalitách, nikoliv na náklady ŘSD ČR, a to mimo pozemky I/37.

Zemní zásahy v rámci staveb a terénních úprav mohou narušit archeologické situace. Toto vyvolává oznamovací povinnost stavebníka ve smyslu zákona č.20/87 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Pro řešenou lokalitu určujeme následující **regulativy**:

- lokalita je určena pro zástavbu rodinnými domy se zázeminím s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu (viz definice funkčních ploch v ÚP)
- rodinné domy mohou mít podlažnost max. 2 nadzemní podlaží s možným obytným podkrovím
- stavby nebytové (přípustné v dané ploše - obč. vybavenost, drobné provozovny,..) max. 2 nadzemní podlaží s možným využitým podkrovím
- úroveň 1. NP (úroveň ± 0,0) bude situována min. 0,15 m a současně max. 0,60 m nad úrovní okolního upraveného terénu v místě hlavního vstupu do objektu
- v lokalitě nejsou přípustné ploché střechy – přípustná je šikmá střecha – ve sklonu 15° – 45°
- v lokalitě je pro veškeré objekty stanovena stavební čára, která je zobrazena ve výkrese č. 1 (převážně 6 m od přední hranice vlastního stavebního pozemku, resp. 2 m od boční hranice vlastního pozemku)
- koeficient zastavění = max. 40% – je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými k celkové výměře stavebního pozemku

Pozn.: dle výše uvedených regulativů pro území lokality Z12 maximální výška plánované zástavby rodinných domů i nebytových objektů nepřesáhne výšku stávající zástavby.

## A.6. urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z územního plánu obce Mikulovice, jeho změn č. 1 až 3 a především z rozpracovaného územního plánu a rozpracované dokumentace DÚR Mikulovice – jih, Inženýrské sítě a komunikace pro RD (jejíž koncepce byla do severní části řešeného území převzata).

Dopravní osu tvoří komunikace navazující v severozápadním okraji lokality na stávající místní komunikace – bude rozšířena stávající křižovatka tvaru „T“ na průsečnou a níže bude v západní části lokality Z12 jižním směrem připojena navrhovaná lokalita. Ve východní části je navržena souběžná komunikace propojená se západní komunikací dvěma příčnými komunikacemi. V nejširší severní části z komunikace vycházejí 3 slepé odbočky pro obsluhu zadních prostorů. V jižním okraji lokality hlavní komunikace ústí do okolních zemědělských pozemků (pro zajištění přístupu) a ve východní části je vyveden pěší přístup na cestu na hrázi suchého poldru, který umožňuje propojení se stávajícími plochami přírodní zeleně a stávající zástavbou jižní části obce.

Podél těchto komunikací jsou oboustranně navrženy stavební pozemky dle požadavku objednatelů o velikosti cca 700 m<sup>2</sup> až 1500 m<sup>2</sup>. Plochy veřejného prostranství byly dle požadavku objednatelů rozděleny do tří prostorů (tak, aby byly pokud možno rozděleny na většinu vlastníků a jejich realizace tak byla reálná a možná i po případných etapách):

- v severní části na p. č. 72/1 zhruba 400 m<sup>2</sup> – může sloužit pro drobnější dětská hřiště a plochy veřejné zeleně,
- ve střední části západní poloviny území na p. č. 72/11, 66/5, 66/10, 66/6, 66/9 a 118, 119/1, 122/1 zhruba 2 200 m<sup>2</sup> – v severní části je uvažováno s umístěním kontejnerů pro tříděný sběr a trafostanice, ve východní části se sportovními hřišti, odpočinkovými plochami, vysokou a nízkou veřejnou zelení a drobnou architekturou, v západní části s plochami veřejné zeleně,
- v jižní části na p. č. 56/1 přibližně 750 m<sup>2</sup>, kde mohou být realizovány plochy veřejné zeleně.

Celkově je v řešeném území navrženo 60 stavebních parcel pro izolované rodinné domy a dvojdomy. Toto řešení je pouze orientační. Při zachování uličních koridorů a stavebních čar se velikost stavebních parcel a tím i celkový počet RD může měnit podle požadavků investorů v době výstavby. Rovněž typ RD (izolované, dvojdomky, řadové) je možno za splnění uvedených regulativů měnit.

Uliční prostor je navržen o celkové šíři 9,0 m (v severní části 9,5 m). Je v něm navržena komunikace o šíři 5,5 m (viz dále kap. A.7), chodník pro pěší o šíři 2,0 m a na druhé straně vozovky zelený pás o šíři 1,5 (přerušovaný zpevněnými vjezdy na pozemky).

V dalším stupni PD bude zpracován projekt sadových úprav veřejných prostor i ploch zeleně podél komunikací, který bude OŽP MmP předložen k odsouhlasení.

Celkově je urbanistické řešení navrženo tak, aby umožňovalo realizaci po etapách (čtyř). Projekčně se v současné době připravuje první etapa v severní části lokality na p. č. 72/1 a 72/11. Další etapa bude v severní části na západním okraji lokality na

p.č. 110, 111, 114, další etapy jsou ve střední části na p. č. 66/5, 66/10, 66/4, 66/1, 66/6, 66/9 a v jižní části na p. č. 56/1 a poslední etapa v západní části na p. č. 118, 119/1, 122/1, 123/1, 124/1, 125/1, 279/1, 133/1.

## A.7. doprava a inženýrské sítě

### Doprava

V souladu s koncepcí v předchozím i rozpracovaném územním plánu bude lokalita napojena na místní komunikace rozšířením stávající křižovatky v severozápadním okraji lokality, která má tvar „T“ na průsečnou. Z křižovatky bude řešená lokalita připojena z nově navrhované centrální komunikace. Celá lokalita bude řešena jako TEMPO 30. Doprava v klidu není řešena, neboť MK jsou v šířkách umožňujících parkování.

Hlavní páteřní komunikační síť sídliště je v šířce 5,5m se živičným krytem ukončená zvýšenou silniční obrubou. Jedná se o místní komunikace funkční skupiny „C3“ typu MO2 9/6/30. Dále jsou v lokalitě navrženy komunikace funkční skupiny „D1“ typu MO1 7,5/5,5/20 šířky 3,0m s pásem pro chodce v šířce 1,5m (komunikace ukončené slepě). S ohledem na požadavek DI PČR bude prostor úrovněového přechodu zvýšen přechodovým prahem a dále bude plocha vybraných nových křižovatek zvýšena s ohledem na zvýraznění přednosti zprava, resp. pro zklidnění dopravy. Komunikace „C“ jsou navrženy s krytem živičným, komunikace „D“ potom s krytem ze zámkové dlažby. Odvodnění komunikací bude přes uliční vpusti do nově navrhované jednotné kanalizace.

Na místní komunikace navazují jednak samostatné, resp. sdružené, domovní sjezdy ze zámkové dlažby.

Souběžně s nově navrhovanými komunikacemi jsou vedeny i přístupové chodníky v šířce 1,50m (v chodníkovém pruhu  $s=2,0m$ ). Přes centrální komunikaci je navrženo přechodové místo zvýšeným přechodovým prahem. Chodníky jsou navrženy s krytem ze zámkové dlažby. Do chodníků budou zabudovány bezpečnostní prvky dle vyhl.č. 398/09Sb. (varovné a signální pásy, vodící linie ze zvýšených obrub, ...). Toto bude detailně řešeno v dalším stupni PD.

V jižní části lokality se navrhuje stezka pro chodce a cyklisty umožňující přístup do okolní zeleně. Propojení stezky z bytovou částí je propojovacím chodníkem.

V rámci přípravy území budou veřejné plochy (pro uložení sítí a komunikací) vyjmuty ze ZPF a odhumusovány. Humozní zemina bude jednak použita na terénní úpravy ploch dotčených výstavbou a jednak uložena na okolní pozemky.

Posouzení příjezdových komunikací k zástavbě z hlediska požadavků přílohy č. 3 k vyhlášce č 23/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů bude provedeno v dalších stupních PD (dokumentace k územnímu rozhodnutí, atd.), v době kdy bude definitivně rozhodnuto o formě zástavby (izolované RD, dvojdomky, atd.) a tím i počtu stavebních parcel přilehlých ke komunikacím. Pro první etapu bylo vydáno kladné vyjádření HZS již v době zpracování této územní studie (v rámci přípravy DÚR).

## Vodní hospodářství

Jednotná kanalizace bude napojena na stávající kanalizační stoky a to jednak v ulici Dlouhá, resp. v ul. Staňkova. Návrh kanalizačních řadů respektuje požadavek budoucího správce VaK a.s. Pardubice o bezproblémovém rozšíření kanalizace do dalších lokalit budoucí výstavby. Umístění kanalizace bude v komunikaci.

Jednotná kanalizace se navrhuje nová z PP potrubí (převážně dimenze DN 300 mm). Domovní přípojky budou ukončeny kontrolní šachtičkou umístěnou na stavební parcele. Kanalizace má optimální sklon nivelety 14-15 ‰.

K uvedené koncepci (navržené na základě požadavků VaK) bylo vydáno souhlasné stanovisko ve Společném vyjádření odboru životního prostředí Magistrátu města Pardubic pro zpracovanou DÚR pro první etapu lokality Z12 (27.6. 2011 č.j. 41351/11/Va).

Vodovod bude napojen na stávající rozvod vody v obci a to v ul. Dlouhé. Vlastní rozvod po sídlišti bude z trub PE (převážně dimenze PE 110\*10 mm, příčná větev PE 90\*8.8 mm) v souladu s podmínkami budoucího správce VaK a.s. Pardubice. Jednotlivé přípojky budou ukončeny na stav. parcelách šachtičkou pro vodoměr. Umístění vodovodu bude v komunikaci.

Na trase vodovodu jsou rozmístěny požární hydranty. Požární hydranty musí svým umístěním a kapacitou splňovat požadavky uvedené v ČSN 73 0873.

## Plynovody

Nově navrhovaný plynovod bude napojen v blízkosti parcely 41 ze stávajícího STL plynovodu IPe 110. Do stávajícího plynovodu bude vsazena odbočka a plynovod bude dále veden potrubím z IPe D63 východním směrem mezi navrhované parcely. Z plynovodu budou provedeny přípojky pro část navrhovaných parcel. Nový plynovod bude zokruhován propojením jednotlivých etap výstavby. Parcely 40-60 budou napojeny přímo ze stávajícího plynovodu IPe 110 vsazením odboček, parcela 4 bude napojena z STL plynovodu PE 63, který bude realizován v části Mikulovice-JIH.

Vedení hlavní trasy je navrženo převážně v chodníku. Z hlavní trasy plynovodu budou provedeny jednotlivé přípojky, které budou vyvedeny do typových pilířů umístěných na hranici pozemku. V pilířích budou ukončeny kulovým uzávěrem a zaslepeny.

## Elektrorozvody

V rámci napojení lokality na rozvod NN bude nutné v lokalitě umístit novou kioskovou trafostanici (je vyčleněn prostor v severozápadní části lokality při hlavní komunikaci). Napojení trafostanice na rozvod VN bude novým kabelem z přípojného místa, které ČEZ a.s. Pardubice určil v prostoru křižovatky II/324 s III/34031. Přívodní kabel VN bude k nové trafostanici veden po obecních pozemcích.

Kabelové rozvody NN v lokalitě budou umístěny v nezpevněných plochách podél místních komunikací. Sekundární kabelová síť tvořená smyčkovým kabelem AYKY do 3x240+120mm<sup>2</sup> bude napojovat nové přípojkové skříně. Ve vybraných

sdrúžených pilířích u objektů budou v kabelových skříních připraveny rozpojovací body. Vlastní napojení objektů bude řešit samostatný projekt.

Rozvod VO a VR bude napojen na stávající rozvod v obci. Napojení veřejného osvětlení v dané lokalitě bude provedeno z nového rozváděče RVO osazeného v rámci I. etapy výstavby. Pro nasvětlení komunikací budou použita výbojková svítidla 70W, která budou upevněna 6m nad zemí na bezpaticových stožárech. Napájení svítidel veřejného osvětlení je navrženo kabelem CYKY do 4x16mm<sup>2</sup>. Společně s kabelem bude veden zemnicí drát FeZn 10 mm pro pospojení stožárů.

Pro rozvod veřejného rozhlasu bude provedena příprava. Současně s kabelem pro veřejné osvětlení bude položen kabel např. CYKY 3x4mm<sup>2</sup> pro VR, který bude v každém stožáru ukončen na stožárové svorkovnici. Kabelové trasy a umístění stožárů VO bude opět v přilehlé zeleni.

Rozvod O<sub>2</sub> Telefonica bude napojen na stávající rozvod v obci. Rozvod po sídlišti, v případě zájmu, zpracuje sama firma Telefonica O<sub>2</sub>.

#### A.8. bilance ploch veřejného prostranství, uličních prostor a stavebních parcel dle vlastníků pozemků

Plochy veřejného prostranství byly dle požadavku objednatele pro účely bilance ploch veřejného prostranství rozděleny do čtyř skupin dle příslušnosti k dílčím plochám veřejných prostranství dle vlastníků (tak, aby byly pokud možno rozděleny na většinu vlastníků a jejich realizace tak byla reálná):

p.č.	celková výměra m <sup>2</sup>	vlastník
72/1	9 182	Home Develop s.r.o.
72/11	9 182	Home Develop s.r.o.
v řeš. území 18 364		
	Z toho:	
	Stavební parcely	14 921 m <sup>2</sup>
	Uliční prostory	2 833 m <sup>2</sup>
	Veřejná prostranství	610 m <sup>2</sup>

p.č.	celková výměra m <sup>2</sup>	vlastník
66/5	2 967	Novotný, Novotná
66/10	2 261	Hromádka, Hromádková
66/4	2 638	Dalecký
66/1	261	Řezníčková
66/6	2 842	Pluhařová, Válková
66/9	2 248	Hromádka, Hromádková
v řeš. území 13 217		
	Z toho:	
	Stavební parcely	10 273 m <sup>2</sup>
	Uliční prostory	1 666 m <sup>2</sup>
	Veřejná prostranství	1 278 m <sup>2</sup>



p.č.	celková výměra m <sup>2</sup>	vlastník
56/1	14 992	Pfeifer
v řeš. území 14 992		
	Z toho:	
	Stavební parcely	12 016 m <sup>2</sup>
	Uliční prostory	2 096 m <sup>2</sup>
	Veřejná prostranství	880 m <sup>2</sup>

p.č.	celková výměra m <sup>2</sup>	vlastník
110	4 554	Bártová, Kratochvílová
111	4 531	Čermáková, Zavřel
114	16 777	Hemerková, Procházka
118	8 235	Bártová, Kratochvílová
119/1	10 282	Plíšek, Plíšková
122/1	10 541	Marek
123/1	6 577	Hýbl
124/1	6 136	ČR
125/1	8 616	Agrospol Hostovice
279/1	869	ČR
133/1	200	Doležalová, Jičínská, Jičínský
v řeš. území 16 619		
	Z toho:	
	Stavební parcely	15 238 m <sup>2</sup>
	Uliční prostory	681 m <sup>2</sup>
	Veřejná prostranství	610 m <sup>2</sup>

Pozn.: Ve výše uvedeném výčtu nejsou zahrnuty pozemky p. č. 281 a 280/1 s kulturou ostatní plochy, které jsou ve vlastnictví Obce a jsou součástí uličních prostorů.

Z výše uvedeného vyplývá, že poměr ploch mimo stavební parcely (uliční prostory + veřejné prostory) je v uvedených skupinách poměrně vyrovnaný.

### A.9. závěr

Územní studie předkládá možné řešení zástavby dané lokality v souladu se zpracovaným a především navrhovaným územním plánem.

Bude sloužit pro koordinaci zástavby v daném území, umožňuje odhad nákladů na komunikace a inženýrské sítě a posouzení celkové ekonomiky zástavby v době realizace.

Může rovněž sloužit jako podklad pro další stupně projektových prací (PD k územnímu řízení, stavebnímu řízení apod.).