

RÁBY
ÚZEMNÍ STUDIE
LOKALITA Z 3

ZPRACOVAL ING.ARCH. PAVEL MUDRUŇKA - 08. 2025
MĚŘÍTKO

1

TEXTOVÁ ČÁST

ÚZEMNÍ STUDIE

RÁBY – LOKALITA Z3

TEXTOVÁ ČÁST

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Pořizovatel	Magistrát města Pardubice Odbor hlavního architekta Oddělení územního plánování Štrossova 44 530 21 Pardubice
Zpracovatel	ing.arch. Pavel Mudruška Palackého 207, 533 04 Sezemice IČ – 45511888
Předmět řešení	Obec Ráby Zpracování územní studie jako územně plánovacího podkladu pro lokalitu Z3 dle územního plánu obce

Řešená plocha

celková plocha lokality	16,331 ha
zastavěné území	0,538 ha
zastavěná plocha I. etapou	3,845 ha
řešená plocha II. etapy	11,948 ha

Bydlení	
Plocha I.	2,780 ha
Plocha II.	8,011 ha
Veřejné prostranství a komunikace	5,540 ha
Z toho veřejné prostranství	
dle vyhlášky 157/2024 požadovaná	0,8165 ha
skutečnost	1,449 ha
tj. 8,8% celkové plochy	

Předpokládaná kapacita

Započatá výstavba v ploše I.	23 rodinných domů
Navržená kapacita v ploše II.	80 rodinných domů

B. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešená plocha Z3 leží na východním okraji stávající zástavby obce. Doplnuje její tvar do kompaktního útvaru propojením severní a jižní zástavby, mezi kterou je plocha vložena. Na východní straně je z větší části omezena ochranným pásmem vrchního vedení vysokého napětí elektřiny.

Plocha je vymezena v platném územním plánu jako rozvojová pro plochy bydlení v rodinných domech – venkovské. Rozsah řešené plochy je částečně omezen již realizovanou zástavbou na západní straně v návaznosti na stávající komunikaci podél melioračního příkopu vedoucího od jihozápadu k severovýchodu na západním okraji plochy.

Na řešené území byla v roce 2014 zaregistrována územní studie. V souladu s touto studií bylo na jihozápadní části území započata výstavba ucelené lokality zástavby RD. Tato zástavba je ve fázi dokončení technické infrastruktury. Tato plocha je zahrnuta do návrhu nové územní studie jako stávající. Pro výstavbu objektu rodinného bydlení jsou stanoveny nové regulativy.

C. ŘEŠENÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Navržená lokalita rozšiřuje obytnou zástavbu v obci Ráby. Obec je součástí příměstské oblasti statutárního města Pardubice, které je cílem z hlediska pracovních příležitostí i občanské vybavenosti. Stávající občanská vybavenost v obci je postačující pro nárůst obyvatel a její rozšíření kromě rekreačních a sportovních ploch není předmětem funkční náplně rozvojové lokality. To nevylučuje případnou realizaci soukromých aktivit služeb a vybavenosti slučitelných s funkcí bydlení a povolených v regulativech územního plánu.

Obec Ráby leží na úpatí Kunětické hory v ochranném pásmu národní kulturní památky Kunětická hora. Z tohoto důvodu se na zástavbu vztahují podmínky stanovené v dokumentu Rozhodnutí o zřízení památkového ochranného pásma státního hradu Kunětická hora. Tyto podmínky jsou obecné a konkrétní řešení je podmíněno stanoviskem příslušného orgánu památkové péče.

V severním okraji je nutné respektovat podmínky stanovené v místě krajinného rázu Kunětická Hora, krajinného celku Bohdanečsko.

Lokalita je pohledově exponovaná z dálkových horizontů směrem na Kunětickou horu.

Obec je napojena na veškerou technickou infrastrukturu v území. Samostatným problémem je řešení likvidace splaškových vod, které je řešeno vlastním ČOV na území obce. V dlouhodobém horizontu je přečerpávání splaškových vod do kanalizačního systému Pardubic.

D. FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu s parametry využití stanovenými platným územním plánem obce Ráby.

Plochy určené pro výstavbu jsou zahrnuty do plochy BV – bydlení v rodinných domech – venkovské.

Návrh plně respektuje toto využití. Nejsou navrženy nové objekty občanské vybavenosti, protože stávající zařízení jsou pro potřeby postupné výstavby dostačující.

Regulativy územního plánu umožňují kromě objektů k bydlení umístění i obchodního zařízení, objektů veřejného stravování, malá ubytovací zařízení s kapacitou do 10 lůžek, služby a provozovny sloužící potřebám obyvatel území nerušící bydlení.

Tyto funkce je možné v rámci ve studii navržených ploch pro výstavbu rodinného bydlení umístit.

E. PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Vysvětlení pojmů

Stavební čára – vymezená hranice na které bude umístěna významná část průčelí stavby směrem do ulice. Její poloha je vyznačena ve výkrese č. 7. Tuto hranici mohou překračovat směrem do ulice pouze lehké konstrukce (stříšky, přístřešky s tyčovou konstrukcí apod.) a garáž předsunutá maximálně o 2m.

Limitní čára – vymezená hranice kterou nebude směrem do veřejného prostranství přesahovat žádná část nadzemní stavby . Stavba může být umístěna ve větší vzdálenosti. Poloha limitní čáry je vyznačena na výkrese č. 7

VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Lokalita Z3 doplňuje tvar obce ve směru východním do uceleného tvaru. Navazuje na stávající zástavbu na západní a severní straně. Jižní strana je ohraničena silnicí III. třídy.

Započatá výstavba na jihozápadním okraji vychází z původní územní studie a je plně respektována.

Napojovacím bodem je křižovatka na silnici III/2984 Ráby – Kunětice. Místní komunikace je založena s předpokladem pokračování směrem severním. Stejně tak je připravena v probíhající zástavbě ulice pro napojení severní zástavby uprostřed území.

Limitující prvky pro návrh zástavby jsou zejména:

- VVN vrchní vedení probíhající šikmo přes řešené území a tvořící v jeho větší části východní hranici svým ochranným pásmem
- Páteří vodovod Dn 500 probíhající ve směru sever – jih uprostřed řešeného území, ochranné pásmo 2,5 m požadavek správce odstup od plotu 4m a pro výstavbu nadzemních staveb 6m,

- Vodovodní řad DN 160 procházející severní částí území ve směru východ západ
- STL plynovod procházející severní částí území ve směru východ - západ
- Možnosti napojení na stávající zástavbu pouze na severní straně řešeného území
- Ochranné pásmo Národní kulturní památky - zřícenina hradu Kunětická hora.
- Ochranné pásmo radiolokačního zařízení pro celé území (nemá praktický význam pro plánovanou výšku zástavby)
- Respektovány jsou požadavky vyhlášky č. 146/2024 paragraf 9 parametry veřejného prostranství. Šířky veřejného prostranství jsou vyznačeny na výkrese č. 7

Základní prvky koncepce jsou:

- rozvolněná zástavba v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu a dominantního působení hradu Kunětická hora. Minimální velikost parcely je 800m².
- prvky stromořadí podél místních komunikací ze stejného důvodu a z důvodu podpory ochrany krajiny před větrnou erozí
- zajištění přístupnosti stávajících prvků infrastruktury, do koncepce se zejména promítá trasa páteřního vodovodu DN500, která vytváří severojižní osu zeleného prostranství
- rozvolnění zástavby směrem do krajiny. Pozemky navazující na volnou krajinu mají minimální výměru 1000m².
- podpora přístupnosti stávající zástavby na severu od lokality. Stávající komunikační systém je založen na komunikacích charakteru obytné zóny s nízkou průjezdností. Koncepce dopravy je řešena tak, aby vznikl přirozený hlavní komunikační směr do centra stávající zástavby, ale doplněný zpomalujícími prvky. Průjezd má odlehčit stávajícím komunikacím, ale neumožňovat rychlou jízdu.
- Variabilní možnost napojení technické infrastruktury. Vzhledem k absenci smysluplné etapizace je důležitá tato variabilita pro postupnou výstavbu dle vývoje v území
- Z technického hlediska je významným prvkem nutnost zajištění vsaku dešťové vody v místě spadu, tj zajištění dostatečné retence a vsakovacích objektů podél místních komunikací. Z toho důvodu byla zvolena větší šíře veřejného prostoru – 12m. Na jedné straně komunikace jsou vedeny sítě, na druhé straně stromořadí v kombinaci se vsakovacími průlehy.
- Velikost a tvar pozemků s ohledem na vhodné umístění budov. Předpokládané umístění rodinných domů je orientační naznačeno v situaci a není závazné
- Zajištění parkování pro návštěvy u každého pozemku rodinného domu
- Omezující podmínky pro výstavbu staveb v souladu s požadavky památkové ochrany

ETAPIZACE

Etapizace z hlediska postupu výstavby není navržena. Charakter území a řešení technické infrastruktury umožňuje variantní možnosti výstavby, které není možné předvídat a není důvod je stanovit.

Vyznačené zóny výstavby jsou dány stávajícím stavem – započatou výstavbou v ploše I. a odlišnými požadavky na plochy uvnitř území – plocha II A a na okraji výstavby směrem do krajiny – plocha II B.

ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

Pro změnu těchto částí územní studie je nutné zpracování nové územní studie

Závazné je základní členění území na plochy veřejných prostranství (komunikace a veřejnou zeleň) a plochy pro výstavbu rodinných domů vyznačené na výkrese č. 4 – situace urbanistického a architektonického řešení.

Propojení s komunikacemi ve stávající zástavbě vymezené na výkresech jako - komunikační propojení doporučené – nezávazné - je navrženo jako doporučující a v dalším stupni projektové přípravy bude vyhodnocen dopad případné realizace na stávající místní komunikace, navrženy případné úpravy nebo od propojení upuštěno.

Minimální výměra stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je 800m² v lokalitě II A, a 1000 m² v lokalitě II B.

Rodinné domy musí přímo navazovat na veřejné prostranství, nelze je realizovat v druhé linii za domy u tohoto prostranství - ulice . Jako první musí být realizována stavba hlavní, tj. objekt rodinného bydlení.

Závaznými prvky jsou stavební a limitní čáry dle výkresu Návrh regulativů a prostorového uspořádání výkres č. 7.

V místech, kde nejsou stanoveny, je limitní požadavek dle vyhlášky č. 146/2024 o požadavcích na výstavbu. Oplocení na hraně uliční čáry může být v místě vjezdu zapuštěno nebo vynecháno.

Součástí realizace jednotlivých etap bude realizace příslušných částí veřejného prostranství s výsadbou veřejné zeleně a zpevněných ploch.

U každého rodinného domu je požadováno jedno parkovací stání vně oplocení a dvě parkovací místa na pozemku RD.

Likvidace dešťových vod na pozemku rodinného domu bude součástí projektové dokumentace. Řešení vsakováním je problematické, proto jej preferováno jejich jímání do nádrží a využívání pro závlahy s doporučením jejich využití pro samostatný rozvod splachování WC.

Závaznou částí je koncepce infrastruktury tak, aby byla zajištěna návaznost sítí a zajištění její dostupnosti pro celé území v dostatečné kapacitě. Změny koncepce jsou možné za předpokladu zajištění výše uvedeného.

Respektovány musí být požadavky správců sítí na jejich umístění, požadavek na zokruhování vodovodu a VN kabelového vedení.

V území se nachází podrobné odvodňovací zařízení. V případě narušení drenážního systému musí stavebník přijmout opatření, jež zajistí jeho opětovnou funkci.

Oplocení ve vztahu k veřejnému prostranství

V rámci dosažení co nejlepšího souladu tvarosloví ve veřejném prostoru, se doporučuje nastavit výšku a materiál oplocení stejně.

- Výška oplocení je doporučena jednotná max. 1,6 m. V odůvodněných případech je možné výšku snížit až na 1,4 m.
- Průhlednost oplocení min 30 %
- Materiál – dřevo, kov. Oplocení bude provedeno z tyčových prvků se svislou orientací – latě, prkna, kovové profily tyčového charakteru.
- Podezdívka do výše max. 0,6 m, z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část)
- Konstrukce plotu bude opticky průhledná (mimo podezdívku).

Pro oplocení obecně jsou nepřipustná oplocení neprůhledná, například z prefabrikovaných dílců, trapézových plechů a podobně a také oplocení používající výrazně ornamentální prvky, odkazující na historizující architektonické styly.

Mezi pozemky rodinných domů může být oplocení maximálně výšky 2m od přilehlého terénu.

Pro výstavbu rodinných domů platí tyto regulativy

Koeficient zastavěnosti je stanoven územním plánem.

Území je rozděleno na plochy I, II A a II B – pro které jsou stanoveny regulativy takto

Povoleny jsou rodinné domy samostatně stojící. Řadové domy a dvojdomy nejsou přípustné

Přípustné jsou objekty přízemní s půdním prostorem nebo s obytným podkrovím s dodržением těchto parametrů :

Střecha je preferována sedlová. Lze akceptovat střechy polovalbové.

V ploše I lze akceptovat i valbové střechy. Plocha je sevřena stávající zástavbou a nedostává se do přímého vztahu s dominantou hradu Kunětická Hora. V ploše II je požadavkem památkové ochrany zachovat přirozený ráz venkovské zástavby a neumožňovat kombinaci sedlových a valbových střech. V této ploše nejsou valbové střechy přípustné.

Střecha pultová a plochá jsou přípustné pouze na minoritní části objektu do 30% celkové zastavěné plochy (například na vikýřích) a na doprovodných stavbách do 25m² a sklenících

Sklon střechy 30°- 45°, nepřípustné je asymetrické řešení u sedlové střechy

Krytina na šikmé části skládaná tašková v matných odstínech červené, hnědé, šedé až černé. Na pultové části tmavý plech nebo sklo, na ploché části kačírek nebo extenzivní zeleň.

Výška hřebene maximálně 8m

Podezdívka střechy u obvodové zdi max. 1200mm.

Barevnost –Doporučené odstíny omítek jsou zemité a pastelové odstíny hnědé, okrové a šedé barvy s doplněním bílé barvy. Celková barevnost domu bude sladěna. Nepřípustné jsou agresivní odstíny omítek a střešní krytiny.

Komíny nebudou nerezové, ale opláštěné nebo v matových barvách

Fotovoltaické panely lze umístit na střechu individuálně na základě posouzení odboru památkové péče. Budou celočerné v antireflexním provedení v jednoduchém kompaktním uspořádání.

ORIENTAČNÍ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

Rozdělení ploch pro bydlení na jednotlivé parcely není nutné respektovat. Při odchylkách od navrženého řešení je však nutné prokázat, že bude zachována smysluplná využitelnost navazujícího území na přiměřené velké parcely pro výstavbu rodinného bydlení.

Orientační je řešení tvarového a šířkového uspořádání komunikací, zpevněných ploch, umístění vjezdů a uložení tras sítí. Při odchylkách od navržené koncepce je však nutno prokázat, že bude zajištěna návaznost jednotlivých prvků infrastruktury pro navazující území.

Orientační je umístění staveb rodinných domů.

F. PODMÍNKY OCHRANY HODNOT V ÚZEMÍ A RESPEKTOVÁNÍ PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ

Limity využití území

Řešené území lež v ochranném pásmu nemovité Národní kulturní památky státního hradu Kunětická hora. Veškerá výstavba musí splnit podmínky ochrany stanovené v rozhodnutí o zřízení ochranného pásma vydaného Okresním národním výborem Pardubice dne 25.4.1984.

V případě realizace staveb bude stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy ÚAN3. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle §22 odst. 2 zákona č.

20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Na území je trasa melioračního systému. Tento systém nesmí být při výstavbě poškozen. V případě nutného zásahu je třeba zajisti jeho funkci pro realizaci staveb.

Přes území vede nadzemní vedení VVN 110 kV s ochranným pásmem 15m od krajního vodiče, VN 35 kV s ochranným pásmem 10m od krajního vodiče, STL plynovod s ochranným pásmem 1m, páteřní vodovodní řad DN 500 s ochranným pásmem stanoveným provozovatelem na 6m od obrysu potrubí, vodovodní řad DN 160 s ochranným pásmem 1,5m od obrysu potrubí

Celé území leží v ochranném pásmu leteckých a radiolokačních zařízení.

Řešení likvidace splaškových vod je navrženo tlakovou kanalizací s napojením na systém kanalizačního systému Pardubic v obci Kunětice.

V dalších fázích řízení bude Krajská hygienická stanice požadovat doložit nepřekročení platných hygienických limitů hluku z provozu všech stacionárních zdrojů hluku souvisejících s realizací rodinných domů u nově navržených i stávajících chráněných venkovních prostorů staveb.

Krajinná zeleň

Součástí navazující dokumentace musí být řešena veřejná a krajinná zeleň sloužící k zlepšení zapojení sídliště do krajiny i s ohledem na dominantu Kunětické hory, vytvoření podmínek pro denní rekreaci obyvatel a celkového klimatu sídliště.

Na východní okraji sídliště na pozemcích B15-D13 a E 23- E29 je vymezen pruh zahrad bez možnosti jakékoliv výstavby, který by měl sloužit k osázení keři a stromy druhy obdobnými okolní krajinné zeleni tak, aby hranice tvořila přirozený přechod do krajiny. K tomu slouží i plocha veřejné zeleně mezi těmito pozemky.

Podél Rábského odpadu je doporučeno realizovat opatření ke zlepšení morfologického stavu a opatření proti vysychání tohoto toku.

G. ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Komunikace

Územní studie řeší plochu cca 16,3 ha, kde na cca 3,8 ha již probíhá výstavba v souladu předchozí územní studií.

Vjezd do lokality je založen křižovatkou na silnici III/2984 Ráby – Kunětice. Silnice je výrazně zatížena cyklistickou dopravou, proto je podél silnice navržena cyklostezka.

Odbočení páteřní komunikace je řešeno v charakteru Tempo 30 a místní komunikace v realizované ploše v charakteru Obytné zóny.

Tento založený systém je aplikován i pro navazující navrženou výstavbu. Páteřní komunikace je doplněna druhým odbočením ze silnice III/2984 ve vzdálenosti křižovatek cca 95m. Důvodem je napojení odloučené lokality A1-A6 a variabilní zajištění možného dopravního napojení celé lokality z důvodu vlastnických vztahů.

Pátevní komunikace probíhá směrem severním k napojovacímu bodu na křižovatku místních komunikací. Ty jsou všechny v režimu obytné zóny. Zóna Tempo 30 je ukončená u kruhové křižovatky na severním okraji území.

Propojení s komunikacemi ve stávající zástavbě na severní straně je navrženo jako doporučující a v dalším stupni projektové přípravy bude vyhodnocen dopad případné realizace na stávající místní komunikace.

Podél pátevní komunikace je v odstupu navržena pěší trasa propojující severní a jižní okraj území mimo plochy komunikace, ostatní provoz pěších je v jednotném prostoru s automobilovou dopravou

Z toho důvodu je třeba v dalším stupni doplnit a dopřesnit prvky pobytové funkce do plochy komunikací.

Zpracovaný návrh řešení dopravní infrastruktury řeší komunikace jako dopravně zklidněné. Úseky vozovky jsou vybaveny zejména dlouhými zpomalovacími prahy, zvýšenými plochami křižovatek, lokálně zúženými úseky s šikanami a okružními křižovatkami. Každé místo bylo prověřeno z hlediska průjezdu největších očekávaných vozidel - vozidel IZS (hasičské vozidlo).

Základní šířka obousměrné vozovky je uvažována 5,50 m, šířka lokálně zúženého místa pak 3,5 m.

Konstrukce vozovky je vhodné uvažovat nejméně v úrovni porušení vozovky D1 s minimální očekávanou třídou dopravního zatížení V. Konstrukci či její podklad je pak nutné přizpůsobit zjištěným podmínkám zemin v aktivní zóně.

Povrch komunikací je uvažován asfaltový v Zóně 30 a skladebný z betonové dlažby v Obytné zóně. Povrchy sjezdů, parkovacích stání a chodníků pak také ze skladebné dlažby (vhodně je možné použít i vsakovací dlažbu). Zvýšené plochy vozovky/křižovatek pak bude patrně vhodné vybudovat s dlážděným povrchem.

Odstavná stání nejsou ve veřejném prostoru navržena - ta budou realizována na jednotlivých pozemcích a to v závislosti na potřebách dané stavby (rodinného domu) a to v počtu, které předepisují obecné, či místní stanovy (bude předmětem povolení jednotlivých staveb). Parkovací stání jsou z důvodu komfortu uvažována v počtu shodném jako počet pozemků. Jejich umístění je v blízkosti sjezdů na sousední pozemky (ověření těchto pozic je nutné provést v rámci povolení stavby komunikací). Jejich umístění v rozhledových polích sjezdů je však dle normy a TP možné.

Navržené řešení vjezdů a zpomalovacích prvků je orientační a je nutno je upřesnit v rámci zpracování dalších stupňů projektové přípravy. Vždy musí být dodrženy rozhledové parametry křižovatek a sjezdů na pozemky. Z toho důvodu jsou hrany komunikace navrženy 2,2 - 2,8 m od plotu.

Řešení vsaku dešťové vody z komunikací je podrobně popsáno v části vodohospodářské a je v principu řešeno průlehy v zeleni podél komunikací se vsakovacími šachtami v každém poli.

Technické řešení vodovodu a kanalizace

Zásobování lokality vodou

Stávající stav

Stávající vodovod v obci je napojen na zásobní řady pro Pardubice. Rozvodné řady v profilu DN 110 po obci jsou napojeny i na vodojem Kunětická hora o objemu 1 500 m³ s výškou hladiny 277-272 m.n.m. Tlakové poměry jsou dobré 0,57-0,39 Mpa. Přes severní část řešeného území prochází vodovodní řad DN 160 směrem na Kunědice, který může sloužit pro napojení nové lokality.

Přes území ve směru sever – jih prochází páteřní vodovodní řad LT 500. Tento vodovodní řad neslouží pro zásobování lokality. Vzhledem k významu a dimenzi vodovodu určil jeho ochranné pásmo správce vodovodu :

Pro výstavbu - 6m od povrchu potrubí
Pro umístění komunikace – 4m od povrchu potrubí
Pro výsadbu stromů při použití ochranných prostředků proti prorůstání kořenů směrem k vodovodu ve vzdálenosti 2,5m a do hloubky 2.5 m

- malého vzrůstu 4m
- velké stromy 6m

Výpočet potřeby vody

Výpočet potřeby vody je proveden dle zákona o vodovodech a kanalizacích č.274/2001 Sb., prováděcí vyhlášky č. 120/2011 Sb., ČSN 755401 „Navrhování vodovodních potrubí“, ČSN EN 805 „Vodárenství - Požadavky na vnější síť a jejich součásti“.

Počet RD : 78

Počet trvale bydlících osob : 234

Dle přílohy č.12 – směrné číslo roční spotřeby vody na jednoho obyvatele bytu s tekoucí vodou (teplá voda na kohoutku) za rok : 35 m³ na jednoho obyvatele bytu v rodinném domu s (max. 3 byty - 3 rodiny) se připočítává 1 m³ na spotřebu spojenou s očištěním okolí rodinného domu i s očištěním osob při aktivitách na zahradě apod. Kropení zahrady a provoz bazénů je samostatnou položkou a nespadá pod bytový fond.

Celkem roční spotřeba : 36 m³ / rok na jednu trvale bydlící osobu

Celkem roční spotřeba pro 234 osob * 36 m³ / rok : 8 424 m³ / rok

Celkem denní spotřeba : 8 424 m³ / rok / 365 = 23,07 m³ / den

Celkem denní potřeba na jednoho obyvatele : 23,07 m³ / den / 234 osob = 98,6 l/os/den

Počet obyvatel	234	
Počet napojených obyvatel	234	
Potřeba vody	98,6	l/obyv.den
Průměrný denní odběr Q24	23,1	m3/d
	1,0	m3/h

	0,3	l/s
Součinitel denní nerovnoměrnosti	1,5	
Maximální denní odběr Qd	34,6	m3/d
	1,4	m3/h
	0,4	l/s
Součinitel maximální hodinové nerovnoměrnosti	4,90	
Maximální hodinový odběr Qh	7,1	m3/h
	2,0	l/s

Pro Qmax hodinový 2 l/s je při v=1 m/s doporučený průměr DN 50. Vzhledem k povaze vodovodu jako požární, je potřeba Q = 4 l/s při minimální dimenzi DN 80.

Pro vodovodní přípojku je Qmax hodinový 0,037 l/s. Vodovodní přípojka bude v dimenzi DN 25.

Navrhované řešení

Území lze rozdělit na dvě části.

I - Již realizovaná část na jihozápadě je napojena na potrubí LT 100 v ulici podél severozápadního okraje řešeného území poblíž stávající čistírny odpadních vod. Rozvody jsou vedeny v komunikacích a dovedeny na okraj ulic tak, aby bylo možné zokruhování do dalších lokalit.

II A,B – Navržená část zástavby bude zásobovaná vodovodními řady DN 100 – DN 80 uloženými v komunikaci. Vzhledem k nejasné etapizaci jsou navrženy tři doporučené možnosti napojení na stávající vodovodní řady – z ulice na severozápadní straně od řešené lokality přes soukromé pozemky firmy Hollandia a dále ve dvou bodech z vodovodního řadu DN 160 na severním okraji řešených ploch. Kromě toho jsou z tohoto potrubí navrženy i dvě odbočení do slepých ulic severním směrem. Všechny koncové body budou osazeny hydrantem (kalníkem). Kalník mezi A3 a A6 bude zaústěn do kanalizační proplachové šachty tlakové kanalizace.

Varianty technického napojení na pitnou vodu pro zvažované lokality zástavby:

1. Napojení na stávající rozvod zasít'ované lokality u ČOV. Zde je již připojení na hlavní řád. Nové zasít'ování by bylo zvoleno jako uzavřený zokruhovaný systém páteřního rozvodu, ze kterého by byly provedeny vodovodní přípojky k jednotlivým objektům (parcelám). Vzhledem k zvažované kanalizační tlakové síti, bude vodovodní řád ve stejné trase, při zachování normovaných odstupů potrubí. Měření odběru pitné vody bude v rámci jednotlivých domovních vodovodních přípojek.
2. Napojení na páteřní rozvod PVC 160 na pozemku 396/12 nebo 388/2. Zde by se napojil rozvodný řád DN 80 pro zásobení lokality. Nové zasít'ování by bylo zvoleno jako uzavřený zokruhovaný systém páteřního rozvodu, ze kterého by byly provedeny vodovodní přípojky k jednotlivým objektům (parcelám). Vzhledem k zvažované kanalizační tlakové síti, bude vodovodní řád ve stejné trase, při zachování normovaných odstupů potrubí. Měření odběru pitné vody bude v rámci jednotlivých domovních vodovodních přípojek.

Pro eliminaci a vyhodnocení ztrát v rámci poruch, bude na vybraném místě instalováno kontinuální měření tlaku v potrubí s přenosem na dispečink provozovatele.

Požární voda se bude řešit po dohodě s provozovatelem vodovodní sítě dle tlakových a objemových poměrů ve dvou variantách:

1. V případě příznivých poměrů na páteřním rozvodu PVC DN 160, budou instalovány podzemní hydranty dle standardů provozovatele vodovodu.
2. V případě nepříznivých poměrů na páteřním rozvodu PVC DN160, bude v prostoru parcel B11 a B13 instalována podzemní akumulární požární nádrž. Ta bude vybavena sacím potrubím, uzavíracím ventilem a požární koncovkou s víkem pro napojení požární cisterny. Zdrojem vody bude sedimentačně předčištěná voda ze vsakovacího objektu zpevněných ploch, s automatickým dopouštěním ze samostatné měřené vodovodní přípojky dle standardů provozovatele vodovodu.

Vzhledem k osazení domovních vodoměrů s dálkovým odečtem a tlakovou revizní šachto s přenosem, nepředpokládáme další podružné měření na odběrném místě, i z důvodu zokruhování vodovodního řádu.

Vodovodní řady budou vedeny v tělese komunikace, materiál bude řešen v dalším stupni po dohodě se správcem vodovodu. Vodovodní přípojky budou ukončeny vodoměrnou šachtou na pozemku rodinných domů.

Odvedení splaškových vod

Stávající stav v obci

V obci je vybudována jednotná kanalizace pro odvádění dešťových a splaškových odpadních vod. Kanalizace je ukončena mechanicko-biologickou čistírnou, která je v současné době před rekonstrukcí s maximální kapacitou 1000 EO.

Vlastníkem a provozovatelem kanalizace a ČOV je obec Ráby.

V souladu a plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Pardubického kraje je požadováno odstranění balastních vod ze systému vybudováním nové tlakové kanalizace pro celou obec.

Nová výstavba je podmíněna touto realizací. Do doby možného napojení bude nutné jímat splaškové vody v nepropustných jímkách na vyvážení s přípravou pro budoucí napojení na tlakovou kanalizaci.

Odkanalizování

Odkanalizování nové zástavby v Rábech, lokalita Z3, je řešena v souladu se směrnicí EU pro centralizované řešení likvidace odpadních vod. Tudíž je odkanalizování zájmové lokality řešeno na napojení kanalizace města Pardubice s čištěním splaškových vod na centrální městské ČOV.

Dopočet množství splaškových vod

Produkce splaškových vod je odvozena od spotřeby pitné vody dle směrných čísel.

Počet napojených
obyvatel 234

Celková denní produkce	Q_d	34,6 m ³
Maximální okamžitá spotřeba/hod.	Q_{hmax}	2,0 l/s
Souhrnné množství	Q_{rok}	8 424 m ³

Znečištění odpadních vod

V ukazateli BSK₅

na 1 EO	60	g.den-1
Produkce znečištění celkem	14 040	g.den-1
Roční bilance	5,11	t.rok-1

V ukazateli NL

na 1 EO	55	g.den-1
Produkce znečištění celkem	12 870	g.den-1
Roční bilance	4,70	t.rok-1

V ukazateli CHSK

na 1 EO	120	g.den-1
Produkce znečištění celkem	28 080	g.den-1
Roční bilance	10,25	t.rok-1

Navrhované řešení odkanalizování

Odvedení a likvidace splaškových vod je pro novou výstavbu navrženo splaškovou tlakovou kanalizací. Každá nemovitost bude vybavena vlastní domovní čerpací stanicí tlakové kanalizace. Napájení DČSOV bude z rozvaděče odkanalizovaného objektu. Na jednotlivé pozemky budou zavedeny přípojky tlakové kanalizace ukončené v čerpací stanici odpadních vod. Technické parametry čerpací stanice bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace. Výtlač tlakové kanalizace bude zaústěn do nově vybudované sběrné centrální přečerpávací stanice odpadních vod.

Na krajní části odkanalizované lokality Z3, bude instalována sběrná centrální přečerpávací stanice splaškových odpadních vod. Ta bude vystrojena čerpacím kompletem s výtlačkem do lokality Kunětice, kde je stávající tlakový kanalizační řád VAK Pardubice, z čerpací stanice PSOV KUNĚTICE A (p.č.739/5). Navržený nový výtlačný kanalizační řád, ze sběrné centrální přečerpávací stanice, je umístěn v souběhu s komunikací p.č. 469/1 ve správě SUS Pardubického kraje. Technické parametry čerpacího kompletu budou kompatibilní s čerpacím kompletem PSOV Kunětice A. Mezi čerpacími stanicemi bude probíhat komunikace řízení chodu čerpacích kompletů. Sběrná centrální čerpací stanice bude umístěna na samostatném ohraničeném pozemku se standardním vystrojením, které bude upřesněno v dalším stupni projektové dokumentace. Z této stanice bude výtlačné potrubí pokračovat přes

samostatnou měrnou šachtu, která bude vystrojena dálkovým odečtem přečerpaných odpadních vod.

Sběrná centrální čerpací stanice bude mít kompletní systém řízení automatického chodu, telemetrií, která bude zavedena na dispečink provozovatele a případně majitele čerpací stanice. Podrobnosti a specifikace vystrojení MaR bude řešena v dalším stupni projektové dokumentace.

Odvedení srážkových vod

Stávající stav

V současné době jsou plochy určené pro budoucí výstavbu využívány jako pole – orná půda. Přebytná voda stéká v případě větších srážek k melioračnímu příkopu na západní straně plochy.

Celková plocha řešeného území, které se svažuje k údolnici je 16,33 ha. S předpokladem 5% odtoku dešťové vody ze stávající orné půdy se jedná

$$16,33 \times 143 \text{ l/s} \times 0,05 = 116,76 \text{ l/s}$$

Navrhované řešení

Pro potřeby územní studie byl proveden orientační hydrogeologický průzkum. Vysoká hladina spodní vody a nepropustné podloží v mělkých vrstvách prakticky vylučují podzemní vsakovací objekty.

Konkrétní návrh opatření k likvidaci dešťových vod musí být součástí dalšího stupně dokumentace.

Řešení navržené v územní studii je rozděleno na vsakování dešťových vod z komunikací a nakládání s dešťovými vodami na pozemku rodinných domů.

Pro realizovatelnost zástavby se uvažuje s navýšením celého území o minimálně 500mm. Rozsah zpevněných ploch komunikací bude upřesněn v dalším stupni dokumentace. Pro stanovení koncepce se vychází z navrženého rozsahu v US. Předpokládá se asfaltový koberec v zóně Tempo 30, zámková dlažba v plochách obytné zóny a vsakovací prvky na místě parkovacích stání.

Koncepce je založena na vsakování dešťových vod v místě, tj lokální vsakovací objekty s využitím terénních průlehů s kapacitou dvojnásobného přívalového deště. Na dnu každé plochy vymezené zpevněnými plochami by potom byla vsakovací šachta vysypaná štěrkopískem zajišťujícím filtraci dešťové vody. Dno šachty bude prohloubeno na úroveň říčních štěrkopísků s předpokládaným koeficientem vsaku $1-5 \times 10^{-4}$. Skladbu a koeficient je nutné ověřit v jednotlivých lokalitách podrobných hydrogeologickým průzkumem.

Dešťové vody z jednotlivých staveb na pozemku budou jímány na pozemku a využity ke kombinaci vsaku obdobným způsobem jako vsak z komunikace, zálivky a druhotného využití pro splachování WC.

Zásobování elektrickou energií

Stávající elektrické rozvody:

Obec je zásobovaná elektrickou energií z vrchního vedení 35kV vedeného podél západního okraje řešeného území v zastavěné části s odbočkami na dvě trafostanice – stožárovou TS 717 u MŠ a zděnou č. 251 na křižovatce. Ve staré zástavbě navazující na řešené území je sekundární síť NN 400/230V vedena zejména vzduchem s holými vodiči.

Energetické údaje

V lokalitě Z3 je již realizována infrastruktura pro 22 RD v části C a v části A,B je navrženo umístění 78 RD

Max. soudobý příkon 1 rodinného domu kde se svítí a vaří elektrinou $P_b = 11,0 \text{ kW}$

Pro řešené území se předpokládá zajištění tepla a ohřevu TUV za využití tepelných čerpadel. V rodinných domech se předpokládá vybavení běžnými el. spotřebiči, s podílem el. vaření (varné desky, trouby).

Předpokládaný příkon při vytápění tepelnými čerpadly

Příkon RD – světla + vaření $P_{sv} = 11 \text{ kW}$

- tepelné čerpadlo $P_{tč} = 3 \text{ kW} \times 0,9 = 2,7 \text{ kW}$

Příkon RD celkem $P_c = P_{sv} + P_{tč} = 13,7 \text{ kW}$

Bilanční údaje		
Počet rodinných domů	(ks)	80
Příkon RD celkem	$\Sigma P_b \text{ (kW)}$	1069
Součinitel soudobosti	β	0,3
Výpočtový příkon RD celkem	$P_{pb} \text{ (kW)}$	321

Výpočtový proud $I_v = 488 \text{ A}$

Jako variantní je navržena možnost realizovat rozvod plynu pro potřeby vytápění objektů. Za předpokladu investice do plynovodu v případě uklidnění situace v zásobování plynem by byla požadovaná spotřeba odlišná

Předpokládaný příkon při vytápění plynem

Příkon RD – světla + vaření $P_{sv} = 11 \text{ kW}$

Bilanční údaje		
Počet rodinných domů	(ks)	80
Příkon RD celkem	$\Sigma P_b \text{ (kW)}$	858
Součinitel soudobosti	β	0,3
Výpočtový příkon RD celkem	$P_{pb} \text{ (kW)}$	258

Výpočtový proud $I_v = 392 \text{ A}$

Činitel soudobosti pro RD byl volen podle ČSN 33 2130 ed.3 $\beta = 0,3$
Činitel soudobosti pro tepelné čerpadlo v jednotlivých RD $\beta = 0,9$

Napájení

I. etapa v realizaci je napájena rozšíření DS novým kabelovým vedením NN.

Pro navrženou etapu II. je nutné vybudovat nový zdroj elektrické energie. V souladu s územním plánem a předpokládaným požadovaným příkonem při pravděpodobném požadavku na vytápění rodinných domů tepelnými čerpadly jsou navrženy dvě nové kompaktní trafostanice. Umístění trafostanic je ideové ve třech variantách. Umístění trafostanice bude zohledněno dle skutečného postupu výstavby. Kabelové vedení bude zokruhováno do stávající trafostanice na severním okraji území.

Možnosti napojení na vrchní rozvod VN jsou řešeny variantně.

Stávající vrchní vedení VN k trafostanici č. 251 je vedeno zastavěným územím nad parcelami rodinných domů a firem a potencionálním pozemkem pro rodinný dům v navržené rozvojové ploše.

Varianta I.

Navrženo je ukončení vrchního vedení novým úsečníkem na pozemku parc.č. 460/18. Kabelový vývod je veden k navrženým trafostanicím. Stávající vrchní vedení od pozemku 460/18 k trafostanici může být odstraněno a nahrazeno kabelovým vývodem ke stávající TS stávající ulicí nebo v rámci výstavby podél nové komunikace. K novému úsečníku musí být zajištěn příjezd.

Varianta II.

Obdobné řešení jako varianta I s ukončením vrchního vedení novým úsečníkem na pozemku parc.č. 396/25, nebo variantně vložením nového sloupu do trasy vrchního vedení při jeho zachování a vývod k novým trafostanicím od vloženého sloupu. Pro tuto možnost je v návrhu zástavby zachován pruh přístupové komunikace, kterou je při jiném řešení možné zrušit.

Jednotlivé RD budou napájeny novým kabelovým vedením nn, umístěným na pozemcích obce v přidržném zeleném pásu podél komunikací. Ideový návrh vedení je na výkrese č. 5. Znázorněny jsou i přípojkové pojistkové skříně umístěné na pozemcích vlastníků, dle možností vždy pro 2 parcely.

Nová kabelová vedení budou provozně zokruhována pro možnost náhradního napájení v přípravě poruchy.

Napojení konkrétních odběrných míst lokality bude řešeno na základě žádostí stavebníků v dalším stupni dokumentace s upřesněním způsobu vytápění bytových jednotek.

Veřejné osvětlení

Podél nově vzniklých komunikací (silnice a chodníky) bude instalováno veřejné osvětlení, které bude napojeno na stávající rozvody VO v oblasti popř. bude instalován nový rozvaděč RVO s měřením el. energie. Pro rozvody VO se pokud možno využije společných tras s rozvody NN.

Hodnoty osvětlenosti budou voleny podle zařídění komunikací. Předpokládá se instalace bezpaticových stožárů výšky cca 5-6m s uličními LED svítidly.

Zásobování plynem

Obec Ráby je plynofikovaná STL plynovody z VTL RS Brozany.

Podél západní hranice obce prochází VTL plynovod DN 200, PN25. Jeho bezpečnostní pásmo 20m od od obrysu nezasahuje na řešené území.

STL plynovod prochází obcí Ráby směrem severním a na severním okraji řešeného území přechází směrem východním na obec Kunětice.

V současné době je veškerá plynovodní síť vč. VTL RS v této lokalitě kapacitně plně vyhovující s tím, že je dimenzována tak, aby byla schopna pokrýt další nárůst odběru zemního plynu i ve výhledových rozvojových plochách.

V severní části území je na základě žádosti investora založena stavba rozšíření STL plynovodů v souladu s původní územní studií. Trasa uvedena v podkladech společnosti GasNet je orientační a její poloha nekoresponduje s původní územní studií.

V době zpracování této studie je provozovatelem plynárenské distribuční soustavy na území obce Ráby společnost GasNet, s.r.o., Klíšská 940, 401 17 Ústí nad Labem, IČ 27295567. Výkon činnosti provozovatele distribuční soustavy je prováděn v souladu s Energetickým zákonem č. 458/2000 Sb. v platném znění, který pro provoz a údržbu plynárenských zařízení stanovuje ochranná a bezpečnostní pásma.

Návrh:

Součástí návrhu územní studie je umístění trasy STL plynovodu v rámci nové zástavby. Navržené řešení je variantní a nezakládá povinnost realizace plynovodu v rámci zástavby. Volba energetického zdroje pro zástavbu je na investorovi.

Jako napojovací bod na distribuční soustavu společnosti GasNet s.r.o. se předpokládá plynovod na severní straně řešeného území v dimenzi PE DN90.

Plynofikace lokality bude provedena vybudováním nového páteřního STL plynovodu PE d 63, na který budou napojeny STL plynovodní přípojky zakončené na hranicích pozemků budoucích odběratelů hlavními uzávěry plynu HUP.

	Počet RD	m ³ /hod/RD	m ³ /hod	m ³ /rok/RD	m ³ /rok
I.etapa	11 RD	Není napojeno			
II.etapa	80 RD	2,0 m ³ /hod/RD	160	1 200 m ³ /rok/RD	96 000
CELKEM	80 RD		160		96 000

Nakládání s odpady

Komunální odpad bude likvidován v souladu s plánem odpadového hospodářství obce u jednotlivých rodinných domů individuálně v nádobách na odpadky a jejich svozem včetně tříděného odpadu – papír, sklo, kovy, plasty.

Ve studii je navrženo umístění kontejnerů pro sběr dalšího tříděného odpadu, který není řešen individuálně. Ke kontejnerovému stanovišti je zajištěn odpovídající přístup

H. POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ

Řešené území zahrnuje umístění 23 + 80 rodinných domů a příjezdové komunikaci k nim.

Dispoziční a provozní řešení je navrženo tak, aby splňovalo veškeré požadavky kladené na zajištění základního technického vybavení území pro budoucí výstavbu RD. Navržená komunikace bude sloužit jako příjezdová k jednotlivým stavebním pozemkům v dané lokalitě, na kterých se předpokládá výstavba rodinných domů. Na příjezdovou komunikaci budou navazovat komunikace přístupové, vedoucí po stavebních pozemcích k jednotlivým rodinným domům. Délka každé přístupové komunikace je do 20 m. Komunikace bude řešena jako průjezdná o minimální šíři 3,5 m, což vyhovuje požadavkům ČSN 73 0802 a ČSN 73 0833. Při etapovité výstavbě je nutno zajistit, aby přístup ke stavbám bez možnosti otočení vozidla nebyl delší, než 50m.

Jelikož ještě není známa zastavěná plocha jednotlivých rodinných domů, je potřeba požární vody stanovena pro rodinné domy o půdorysných rozměrech nad 150 m². Pro tyto rodinné domy je požadované množství požární vody dle ČSN 73 0873 tab. 1 a 2: hydrant $Q = 6 \text{ l.s}^{-1}$, potrubí DN 100, vzdálenost do 150 m, vodní nádrž obsah 14 m³, vzdálenost do 600 m.

Zajištění požární vody pro rodinné domy je možno řešit po dohodě se správce vodovodu požárními hydranty případně z navržené nádrže v centru nové zástavby. Nádrž se předpokládá uzavřená se zásobou potřebné ho množství požární vody s dopouštěním v časovém limitu dle příslušných předpisů. Požární hydranty na vodovodu by v tomto případě sloužily jako doplňující zdroj.

I. SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE SE ZADÁNÍM

Zadání územní studie bylo dodrženo v plném rozsahu.

Koncepce vytváří podmínky pro začlenění řešeného území do organismu obce a stanoví regulační prvky další výstavby.

Studie je navržena s ohledem na limity v území. Respektuje stávající trasy technické infrastruktury a jejich ochranných pásem.

Zvláštní důraz je dán na ochranu krajinného rázu a dominantní působení kulturní památky Kunětická hora.

Inženýrské sítě jsou kapacitně navrženy pro celou lokalitu. V celém území byly stanoveny podrobnější regulativy pro výstavbu. Stanoveny jsou dle potřeby stavební čáry a limitní čáry tam, kde je vhodné umožnit volnou formu zástavby.

Stanoveny jsou velikosti stavebních pozemků a jejich minimální hodnota. Omezení velikosti stavebních objektů je řešeno odkazem na ustanovení územního plánu. Výšková hladina zástavby je stanovena na 8m od terénu. Stanovena je výška a charakter oplocení směrem do veřejného prostranství.

Územní studie je v souladu s platným územním plánem a respektuje v něm obsažené regulativy.

J. ŘEŠENÍ PŘIPOMÍNEK Z VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

PŘIPOMÍNKY Z PROJEDNÁNÍ KONCEPTU

1 – Společné vyjádření odboru životního prostředí ke stavbě

Požadavek na stanovisko obce a správce toku k napojení na stávající ČOV v obci

Vypořádání zpracovatele.

Řešení bylo upraveno na napojení na kanalizační systém Pardubic přes splaškovou kanalizaci obce Kunětice. Řešení bylo projednáno se správcem kanalizace

2 a 2a – Stanovisko dotčeného orgánu státní památkové péče

Vypořádání zpracovatele.

Požadavky na barevnost objektů byly zaneseny do textové části závazná část.

4 – ČEZ Distribuce

Vypořádání zpracovatele.

Návrh druhé trafostanice byl umístěn do požadovaného místa poblíž pozemku P16. Trafostanice lze umístit kdekoliv na plochách veřejného prostranství s ohledem na skutečný postup výstavby.

5 – Gasnet

Vypořádání zpracovatele.

Informace o evidovaném záměru STLk plynovodu Gasnet byla vymazána

14 – Připomínky OHA k pracovní verzi ÚS Ráby

Vypořádání zpracovatele.

Na osobním jednání byly některé body vyjasněny a přehodnoceny, jedná se o stanovení orientace hřebenů staveb, které nejsou určeny, řešení vjezdu ze silnice III. třídy, které bylo zachováno ve stejném provedení jako již realizovaný druhý vjezd do lokality a zachování vjezdu k pozemku B11 se severní strany pro zajištění lepší kvality pozemku.

Ostatní požadavky byly zapracovány.

15 – Připomínky vlastníků pozemků dotčených návrhem řešení – rodina Macasových a pan Kubeš.

Odstavec 1 – nesouhlas z důvodu radikálního navýšení zátěže území téměř zdvojnásobením počtu obyvatel oproti původní studii

Vypořádání zpracovatele.

V původní studii bylo navrženo 83 rodinných domů, v nové studii je tento počet navýšen na 100 RD, tj o 20%. Toto navýšení spočívá ve zrušení plochy sídla firmy Hollandia, která zabírala značnou část území. Navýšení neznámá žádnou markantní změnu v dopravní zátěži.

Odstavec 2 - Z připomínky je zřejmé, že se jedná o obavu zvýšení dopravní zátěže ve stávajících komunikacích, navazujících na řešenou zónu. K tomu dojmu zřejmě přispělo posunutí propojení nových komunikací se stávajícími v místě křižovatky u trafostanice.

Vypořádání zpracovatele.

Nové místo napojení se mi jeví jako smysluplnější a vzhledem k tomu, že je pouze o cca 30 m posunuto oproti napojení v předchozí studii nemůže přinést zásadně odlišné chování řidičů. Navržené řešení ve studii bylo vedeno spíše opačným záměrem, tj. poměrně kapacitní novou komunikací s dostatečným odstupem od bydlení zajistit příjezd i do starší zástavby, kde jsou komunikace skutečně značně poddimenzovány.

Odstavec 3 - Nesouhlas s umístěním bezodtokových jímek u rodinných domů do doby realizace tlakové kanalizace se týká spíše oblasti odboru vodohospodářských staveb.

Vypořádání zpracovatele.

V upraveném návrhu je součástí řešení napojení na tlakovou kanalizaci obce Kuněnice s převodem splaškových vod na ČOV Pardubice.

Odstavec 4 - Nesouhlas s lokálním navýšením terénu pro stavby v území.

Vypořádání zpracovatele.

Navýšení území o cca 500mm se navrhuje z důvodu vsaku dešťové vody z komunikací. Vzhledem k vysoké spodní vodě a rovinné konfiguraci terénu toto řešení považujeme za nutné. Protože musí dojít k liniovému navýšení považují obavy že dojde k deformaci terénu za liché. Předchozí územní studie řešení nenabízela. Vzhledem k nesouhlasu správce Rábského odpadu a konfigurace terénu se jiné řešení než vsakování na místě nejeví jako schůdné.

Odstavec 5 –Řešení napojení sídliště z jižní strany ze silnice Ráby – Kunětice je dle připomínky nedostatečné.

Vypořádání zpracovatele.

V předchozí studii byla navržena jedna páteřní komunikace v nové lokalitě s napojením z této silnice kruhovým objezdem. Realizována je dnes T křižovatka. V nové studii jsou navrženy dvě rovnocenné komunikace s dvěma křižovatkami, tj nová studie řeší napojení kapacitněji a zcela dostatečně.

Všechny tyto připomínky nejsou primárně o návrhu územní studie ale o lokalitě jako takové, která byla navržena v územním plánu jako rozvoj obce. Při jakémkoliv řešení zástavby dojde k navýšení dopravy a nároků na všechny sítě infrastruktury. V navržené územní studii je nadstandardně řešen rozsah veřejných prostranství a veřejné zeleně a hustota zástavby je výrazně nižší, než v obdobných územích i s ohledem na ochranné pásmo kulturní památky Kunětická hora. Další snižování hustoty zástavby jde i proti ochraně zemědělského půdního fondu jeho neefektivním využitím.

16 – Vyjádření k územní studii – vlastník pozemku 396/6

Vypořádání zpracovatele.

Nesouhlas s návrhem využití pozemku pro napojení na místní komunikaci na severní straně byl řešen změnou trasování komunikačního napojení na východní okraj pozemku. Pozemek je na rozích dotčen návrhem, ale řešení umožňuje výstavbu rodinného domu na tomto pozemku.

Navržené propojení na severním okraji do stávající zástavby nemá za cíl zajistit přístupnost do nové lokality z tohoto směru, ale naopak zkvalitnit přístup do stávající zástavby přes novou lokalitu.

Pokud bude v rámci projednání dalšího stupně projektové dokumentace posouzeno toto propojení jako problematické, lze od něho ustoupit. Z toho důvodu je upraven zakres jako alternativní možnost, kde není vymezení veřejného prostranství v této části závazné, ale pouze doporučující.

17 – dvě vyjádření ke studii v rozpracovanosti od Mgr Jiřího Martináka

Vypořádání zpracovatele.

Pozemek parc.č. 396/1 byl v souladu s požadavkem obce Ráby zařazen do plochy výstavby rodinného bydlení.

Plocha v šířce 6m podél Rábského odpadu byla zachována jako nezastavitelná pro zajištění údržby odpadu v souladu s požadavkem

Státního pozemkového úřadu zachovat podél hlavního závlahového zařízení – úprava Rábského potoka – volný manipulační pruh šířky 6m.

PŘÍPOMÍNKY Z PROJEDNÁNÍ NÁVRHU

2-07 – Policie ČR – dopravní inspektorát

Souhlas je vázán na splnění podmínek směřovaných na další stupeň projektové dokumentace.

V bodu 4 je stanoven požadavek na rozšíření místní komunikace ve stávající zástavbě v souvislosti s připojením nové lokality v severní části na tuto komunikaci.

Vypořádání zpracovatele.

Toto navržené propojení má za cíl zkvalitnit přístup do stávající zástavby a není nezbytné pro dopravní řešení nové lokality. Požadované rozšíření stávající komunikace je s největší pravděpodobností nerealizovatelné, protože to neumožní vlastnické vztahy v území.

Konkrétní návrh řešení bude projednáno v rámci projektové dokumentace pro povolení stavby. Součástí opatření svázaných s novou výstavbou může být úprava stávající komunikace na jednosměrný provoz ve směru od Němčic k nové výstavbě.

V bodu 5 je návrh na úpravu vztahu zóny tempo 30 a obytné zóny.

Vypořádání zpracovatele.

Řešení dopravní koncepce v územní studii je ideové. V dalším stupni dokumentace bude projednána případná úprava detailního návrhu. Odlišně může být řešena parcelace i charakter křižovek, z toho důvodu není potřebné na úrovni studie konkretizovat veškeré detaily.

Řešení těchto bodů bylo konzultováno se zpracovatelem stanoviska.

2-21 – Obec Ráby

Požadavek na zákaz řadové zástavby a rodinných dvojdomů a požadavek na maximální výšku hřebene 8m je zapracován do návrhu územní studie.

2-22 – Námitka rodiny Macasových a pana Kubeše

Nesouhlas s severním propojením nové lokality bydlení se stávající komunikací v obytné zóně. Komunikace nemá potřebné parametry a její napojení je porušením zákona.

Vypořádání zpracovatele.

Nová lokalita je kapacitně napojena z jižní strany ze silnice č. III 2984 a to dvěma sjezdy, které umožňují i zastupitelnost přístupu v případě technických problémů znemožňujících přístupnost pozemků z jednoho směru.

Navržené propojení na severním okraji do stávající zástavby nemá za cíl zajistit přístup do nové lokality z tohoto směru, ale naopak zkvalitnit přístup do stávající zástavby přes novou lokalitu.

Pokud bude v rámci projednání dalšího stupně projektové dokumentace posouzeno toto propojení jako problematické, lze od něho ustoupit. Z toho důvodu je upraven zákres jako alternativní možnost, kde není vymezení veřejného prostranství v této části závazné, ale pouze doporučující.

Stanovisko pořizovatele

Severní napojení lokality bylo ponecháno jako nezávazná možnost využití. Potřeba jeho vytvoření může být později identifikována z hlediska rozmanitější obslužnosti území. V území může vytvořit redundanci, tedy alternativní trasu, kterou lze užít v případě, kdy dojde k omezení provozu na zbytku komunikační sítě. V tomto případě je zejména nutné zmínit, že severní a jižní napojení zprostředkovává vazbu na silnice, které jsou v rámci komunikační sítě v jiné pozici (severní napojení na silnici č. III/2985 a jižní napojení na silnici č. III/2984). Zároveň při uvedené potřebě a tvorbě navazujících dokumentací může severní napojení lokality přispět k rozložení dopravy na celkovou komunikační síť. Dále může být prověřována i jednosměrná varianta severního napojení (zajišťující buď pouze příjezd do lokality, nebo odjezd z ní).

2-23 – Nesouhlas paní Radky Charbuské s návrhem řešení územní studie na pozemku parc.č. 460/21 a 388/2

Vypořádání zpracovatele.

Územní studie řeší ucelenou lokalitu v souladu s požadavky zadání a územního plánu. Územní studie je podkladem pro rozhodování v území ale není ze své podstaty závazná. Navržená opatření nelze realizovat bez souhlasu vlastníka.

Cílem územní studie je skloubit veřejné zájmy a zájmy vlastníků v návrhu využití celého území v souladu s účelem určeným územním plánem a vytvořit podmínky pro toto využití. V koncepci řešení není možné vycházet z požadavků jednotlivých vlastníků, které jsou mnohdy protichůdné.

Nezákonnost navrženého využití zmíněná v nesouhlasu z důvodu narušení kvality života v obci, zvýšení hluku a prašnosti a bezpečnosti lokality se odkazuje spíše na návrh využití v územním plánu, který toto využití předurčuje. Studie je navržena tak, aby tyto negativní vlivy v co největší míře omezila.

Zmíněné pozemky jsou dnes využívány jako trvalý travní porost (460/21) a orná půda (388/2), nikoliv tedy k bydlení.

Deklarovaný investiční záměr je podmíněn zajištěním všech potřebných technických vazeb, tj. přístupnosti z veřejného prostranství a dostupnost technické infrastruktury. To je i cílem územní studie.

Pozemky 460/21 a 388/2 jsou dotčeny návrhem veřejného prostranství s komunikací a sítěmi technické infrastruktury v rozsahu odpovídajícím omezením pro ostatní vlastníky.

Pokud bude v rámci projednání dalšího stupně projektové dokumentace posouzeno toto propojení jako problematické, lze od něho ustoupit. Z toho důvodu je upraven zákres jako alternativní možnost, kde

není vymezení veřejného prostranství v této části závazné, ale pouze doporučující.

V Pardubicích 20.8.2025

ing.arch. Pavel Mudruška