

ÚZEMNÍ STUDIE	Č.paré
Pořizovatel: MmP, odbor hlavního architekta, oddělení ÚP	Razítko, podpis:
<b>LOKALITA Z6</b> <b>ÚHŘETICKÁ LHOTA</b>	
Zpracovatel: Ing.arch. Radim Bárta, autorizace č. 00203	
<b>PRŮVODNÍ ZPRÁVA, VÝKRESY</b>	
<b>1108-US</b>	11/2011

SEZNAM PŘÍLOH:

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ m 1:5000

SITUACE - VARIANTA C:  
URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ m 1:1000  
DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ m 1:1000  
INŽENÝRSKÉ SÍŤE m 1:1000

# ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z 6

## ÚHŘETICKÁ LHOTA

### Identifikační údaje

Pořizovatel:	Magistrát města Pardubic, Odbor hlavního architekta Oddělení územního plánování
Předmět:	územní studie
Místo:	Úhřetická Lhota, lokalita Z6
Zpracovatel:	Ing.arch. Radim Bárta, autorizace č. 00203

### Cíl a účel územní studie

Návrh možného urbanistického řešení rozvojové lokality Z6 v souladu s územním plánem obce, obecnými požadavky na využívání území, vhodné napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, ochranu životního prostředí s přihlédnutím k místním podmínkám konkrétní lokality. Současně je třeba zajistit soulad veřejných zájmů a oprávněných zájmů vlastníků, případně stavebníků nebo investorů.

### Rozsah řešeného území

Lokalita Z6 se nachází západně od komunikace třídy II/355 v severní části obce, na pozemcích parc.č. 1108 a 1109, výměra řešeného území činí cca 2,4 ha, výměra zastavitelného území činí 2,135 ha.

### Širší vztahy

Základním dokumentem pro návrh řešení je územní plán obce, který v řešeném území stanovuje tyto funkční plochy:

#### 1) SV plochy smíšené obytné – venkovské

A-hlavní využití – plochy smíšeného využití venkovského sídla.

B-funkční využití:

Přípustné funkce – stavby a plochy rodinného bydlení, stávající bytové objekty k občasnému nebo rekreačnímu bydlení, obchodní zařízení, veřejné stravování, občanské vybavení pro veřejnost, malá ubytovací zařízení do 10 lůžek, služby nevýrobního charakteru, provozovny k uspokojování potřeb obyvatel území nerušící rodinné bydlení, plochy a stavby dopravy v klidu příslušného funkčního využití, stavby individuální rekreace, plochy technického vybavení, příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové, dopravní plochy a zařízení, zeleň liniiová a plošná, dětská hřiště, zařízení drobné výroby, řemesel a zemědělské výroby nerušící rodinné bydlení, informační a reklamní stavby.

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru, tedy pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rušící výroba a služby, zemědělství, skladování a velkoobchod, hromadné garáže, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území.

## 2) ZS – zeleň soukromá a vyhrazená

A-hlavní využití:

Plochy většinou soukromé zeleně v zastavěném území nebo jeho bezprostřední návaznosti, zejména zahrad, které nejsou součástí jiných typů ploch.

B-funkční využití:

Přípustné:

Louky, pastviny, sady a zahrady, jednoduché stavby a zařízení související s hlavním využitím, vodní plochy a toky, liniové trasy technické vybavenosti.

Nepřípustné:

Veškeré využití neuvedené jako přípustné.  
(podrobněji viz územní plán obce)

## 3) PV – plochy veřejných prostranství

A-Hlavní využití:

Plochy, které jsou veřejně přístupné, mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci a je třeba je samostatně vymezit.

B-funkční využití:

Přípustné:

Plochy veřejných prostranství, plochy a koridory silniční dopravy, plochy dopravy v klidu, sportoviště a dětská hřiště, mobiliář a drobná architektura, zeleň liniová a plošná, stavby a plochy nezbytné k obsluze plochy, vodní plochy a toky, trasy liniové technické vybavenosti.

Podmínečně přípustné:

Zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, občerstvení s venkovním posezením, tržiště apod., v případě, že svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu území.

Nepřípustné:

Veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné.

## Urbanistické řešení – varianta C

### Varianta C

řeší návrh 15 stavebních parcel rodinných domů, napojených ze zklidněné komunikace, která prochází středem řešeného území.

Domy jsou navrženy jako izolované, jednopodlažní s podkrovím a sklonitou střechou; podrobné regulativy zástavby jsou převzaty z Územního plánu obce Úhřetická Lhota (viz dále). Ve studii je navržena orientace hlavních střešních rovin a umístění domů tak, aby výsledný dojem evokoval drobnou přirozenou nepravidelnost zástavby – nikoliv strnulou geometrii.

V západní části řešeného území na okraji zalesněného svahu je navržena zčásti zahrada, přiléhající ke stavební parcele a zčásti plocha veřejné zeleně, která propojuje místní komunikaci s volnou krajinou a zelení uvnitř zastavěného území obce, čímž vzniká přirozený přechod mezi urbanizovaným, přírodním územím a volnou krajinou.

Plošná bilance – varianta C:

Počet stavebních parcel	15 parcel
Plocha obytné zástavby	18300 m <sup>2</sup> (průměr 1220 m <sup>2</sup> /parcelu)
Plocha soukromých zahrad	926 m <sup>2</sup> (součást parcely č.8)
Celkem plocha bydlení včetně zahrad	19226 m <sup>2</sup> (průměr 1282 m <sup>2</sup> /parcelu)
Plocha veřejné zeleně	1750 m <sup>2</sup>
Plocha pozemků komunikací	3070 m <sup>2</sup>

Podmínky prostorového uspořádání stanovené v Územním plánu obce Úhřetická Lhota:

- Individuální RD
- Výšková regulace zástavby: RD max. 1NP + podkroví, šikmá střecha 35-40°; stavby nebytové max. 1NP
- Výška 1.NP (úroveň ±0,0 v místě vstupu do objektu min. 0,15m a současně max. 0,80m nad úroveň okolního upraveného terénu
- Koeficient zastavění max. 30% (vypočítává se jako podíl celkové zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými – altán, pergola, bazén, skleník apod. – k celkové výměře stavebního pozemku; zpevněné plochy – vjezdy, terasy, chodníky – se do zastavěné plochy nezahrnují
- Pro lokalitu Z6 je uvedeno, že krajní pozemky u lesa mohou mít výměru až 2500 m<sup>2</sup>.

Další podmínky pro navrhování staveb jsou dány zejména ustanovením vyhl.č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, zejména §20 a §21, které stanovují:

- Zajistit na pozemku rodinného domu parkovací nebo odstavné stání v rozsahu požadavků příslušné technické normy pro navrhování místních komunikací.
- Zajistit na pozemku rodinného domu řádné nakládání s odpady a odpadními vodami (dle zvláštních předpisů), které vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných
- Zajistit vsakování dešťových vod samostatně stojících rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci tím, že poměr výměry všech částí pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí nejméně 0,4. Tato podmínka je obsažena ve výkrese inženýrských sítí, kde je stanovena minimální nezastavěná plocha vhodná pro vsakování dešťové vody vzhledem k celkové výměře konkrétního pozemku.
- Možnost umístit na pozemku rodinného domu garáž a stavby a zařízení uvedené v §103 odst.1 písm. a) bod 1, 4 a 5, písm. d) bod 5 stavebního zákona; dále lze na pozemku

rodinného domu umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost, odpovídající svými parametry §104 odst.2 písm. d) stavebního zákona, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce v rodinném domě.

- Přitom však musí být splněny omezení pro koeficient zastavění, stanovený pro lokalitu Z6, uvedený výše.

U lokality Z6 se předpokládá realizace zástavby ve dvou etapách – pro 1.etapu je znám konkrétní stavebník, pro 2.etapu v době zpracování studie nikoliv.

Stavebník a zároveň vlastník pozemku 1.etapy vznesl tyto požadavky na řešení:

Navrhnout jednu stavební parcelu o výměře do 1300 m<sup>2</sup> při silnici, jednu stavební parcelu o výměře do 1200 m<sup>2</sup>, pět parcel o výměře cca 900 m<sup>2</sup> a jednu parcelu u lesa o výměře cca 1700 m<sup>2</sup>. Tyto požadavky jsou v souladu s podmínkami využití území, stanovenými v ÚP Úhřetická Lhota, a tak byly zapracovány do řešení územní studie, čímž bylo dosaženo souladu mezi veřejnými i soukromými zájmy, jak požaduje stavební zákon.

Pro druhou etapu lokality Z6 koordinaci veřejných a soukromých zájmů nebylo možné řešit, takže územní studie v části území 2.etapy prací nedokázala zajistit uvedený soulad zájmů a měla by být aktualizována v případě, že bude znám konkrétní stavebník pro tuto část lokality.

Podrobným prozkoumáním bylo studií prověřeno, že lokalita umožňuje situovat větší počet stavebních parcel ( při dodržení regulativů územního plánu obce), než předpokládal územní plán – to však neznamená, že budou všechny navržené parcely zastavěny, nebo že je studie vadná.

## Řešení dopravy – varianta C

Zvolená koncepce dopravní obsluhy je dána rozvahou nejvhodnějšího cílového stavu z více hledisek:

Byla navržena slepá větev zklidněné komunikace, procházející přibližně středem podélné osy řešeného území, která zajistí dopravní obsluhu všech pozemků 1.a 2.etapy. Toto uspořádání bylo požadováno v zadání studie, známý stavebník 1.etapy požadavek akceptoval.

Úskalí tohoto řešení spočívá v délce slepé větve (cca 233m), takže bylo nutné navrhnout obratiště na konci větve. Jelikož zástavba lokality bude provedena ve dvou časově oddělených etapách, bude nutně docházet při realizaci druhé etapy k obtěžování životního prostředí staveb a pozemků 1.etapy; není možná jiná přístupová cesta do hloubky území zástavby.

Výhodou navrženého řešení je minimalizace nákladů na vybudování dopravní a technické infrastruktury řešeného území.

Pozemky pro dopravu jsou navrženy dva – jeden pro 1.etapu v šířce 8m, umožní korektní dopravní obsluhu území 1.etapy.

Ve druhé etapě se provede rozšíření koridoru zklidněné komunikace z 8,0m na 10,0m a více, a zajistí se pozemky pro přístup do volné krajiny a k okrajovým stavebním parcelám.

Dopravní infrastrukturu tedy tvoří zklidněná komunikace celkové šířky 5m; napojení je sjezdem na komunikaci II/355. Šířka komunikace 3,5m + dlážděný chodník 1,5m, celkem 5,0m v jedné úrovni zpevněné plochy.

Doprava v klidu: u každého sjezdu na stavební parcely bude vyčleněn prostor pro krátkodobé parkování 1 vozidla skupiny O1 mimo zklidněnou komunikaci (pozemek pro komunikaci je minimální šířky, u vozovky musí být zajištěn průjezd šířky min. 3,5m). odstavování a garážování vozidel bude zajištěno na jednotlivých parcelách rodinných domů v počtu stanoveném příslušnou technickou normou pro navrhování místních. Komunikací.

Poloha sjezdů ze zklidněné komunikace na stavební pozemky může být upřesněna v technické dokumentaci jednotlivých staveb.

Počet stavebních parcel:	1.etapa	8 staveb
	2.etapa	7 staveb (předpoklad)

počet parkovacích stání:	1.etapa	8 míst sk.O1
	2.etapa	7 míst sk.O1

Počet odstavných stání nebo garáží bude odvozen od kapacitních parametrů jednotlivých staveb na příslušném pozemku staveb v souladu s normovými hodnotami (to zajišťují individuální stavebníci jednotlivých staveb).

## **Technická infrastruktura – varianta C**

Technická infrastruktura zahrnuje kabelový rozvod NN od stávající trafostanice při silnici II/355, kabelový rozvod venkovního osvětlení, vedený v souběhu s kabely NN; dále pitný vodovod od napojovacího bodu stávající vodovodní sítě při komunikaci II/355 a STL plynovod tamtéž. Kanalizace není zavedena; dešťové vody budou vsakovány do podloží (musí být zachován dostatečně velká nezastavěná plocha každého pozemku dle vyhl.č. 501/2006 Sb o obecných požadavcích na využívání území). Splaškové vody musí být svedeny do žumpy u jednotlivých budov.

Pitný vodovod bude řešen jako koncová větev, vedená od stávajícího řadu jihovýchodně v pozemku komunikace, opatřená kalníkem (dáno konfigurací terénu) a venkovním hydrantem pro odběr požární vody dle příslušných technických norem.

Požární hydranty budou navrženy dle příslušných technických norem, zejména zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873; maximální vzdálenost jednotlivého hydrantu od rodinného domu činí 200m, od dvojice hydrantů činí 400m; stávající hydrant se nachází na okraji současného zastavěného území a nezajišťuje pokrytí celého řešeného území požární vodou. Umístění stávajícího hydrantu a informativní zákres možného umístění nového hydrantu v řešeném území je ve výkrese inženýrských sítí.

Plynovod bude řešen jako větvový, veden od jihovýchodu v pozemku komunikace až k parcele č.8; uložení bude respektovat technické požadavky na souběžové vzdálenosti s ostatními sítěmi.

Kabel napájení NN bude veden v zeleném pruhu mezi komunikací a oplocením jednotlivých parcel.

Sloupky odběrných míst energií NN a PL budou sdruženy do těsného sousedství, při rozích jednotlivých parcel.

Poloha sloupků připojení médií může být upřesněna v technické dokumentaci jednotlivých staveb.

Počet stavebních parcel:	1.etapa	8 staveb
	2.etapa	7 staveb (předpoklad)

Odběr energií a médií bude odvozen od kapacitních parametrů jednotlivých staveb v souladu s požadavky stavebního zákona, územního plánu a této územní studie.

## **Zeleň a krajina – varianta C**

Pozemky kolem staveb rodinných domů jsou navrhovány do kultury zahrada a budou oploceny.

Na západní straně, přiléhající k lesu na hraně svahu, přiléhá k pozemku parc.č.8 zahrada v ochranném pásmu zástavby lesa, která nebude oplocena (aby byla umožněna manipulace při hospodářské lesní činnosti), ale může být uživatelsky přičleněna ke stavební parcele.

Z místní komunikace je, díky navrženému trasování, umožněn volný přístup do krajiny, s návazností na okolní pole a současně na plochu veřejné zeleně, přiléhající ke komunikaci.

Uspořádání dopravní struktury zajišťuje propustnost řešené části zastavěného území vůči krajině i neurbanizovanému přírodnímu území uvnitř obce.

## **Ostatní podmínky řešeného území**

Je respektováno ochranné pásmo lesa a ochranné pásmo zástavby – zahrady na navazující na zalesněný svah nebudou zaploceny.

Zástavba jednopodlažními izolovanými domy na přiměřeně velkých parcelách vytváří předpoklad pro přirozené začlenění novostaveb do krajiny.

Řešené území je potenciálním archeologickým nalezištěm – stavebníci musí splnit ohlašovací povinnost dle §22 odst.2 zákona č.201/1987 Sb. o státní památkové péči a umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Řešeným územím prochází ochranné pásmo komunikace II/355, leží v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení a je dotčeno zónou havarijního plánování ze silnice II/355; ochranná pásma sítí technické infrastruktury jsou stanoveny příslušnými technickými normami a energetickými zákony.

Vypracoval

ing.arch. Radim Bárta