

ÚZEMNÍ STUDIE PRO ZÁSTAVBU V LOKALITĚ „NA ŠPICI“ V CHRUDIMI (jihovýchodní část)

Příloha č.A textová část:

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

O B S A H :

- A.1. Základní údaje, zadání úkolu
- A.2. Vazby na zpracovanou územně plánovací dokumentaci
- A.3. Použité podklady
- A.4. Vymezení řešeného území, širší vztahy
- A.5. Urbanistická koncepce
- A.6. Podmínky pro vymezení a využití pozemků
- A.7. Regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby
 - A.7.1. Funkční využití území
 - A.7.2. Regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání
 - A.7.3. Architektonické zásady pro řešení zástavby
 - A.7.4. Další podmínky pro umístění staveb a doporučení pro danou lokalitu
- A.8. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
 - A.8.1. Návrh řešení dopravní infrastruktury
 - A.8.2. Návrh řešení technické infrastruktury

Zpracovatelský kolektiv:

Atelier AURUM s.r.o. Pardubice:

Ing. arch. Ivana Petru

Ing. arch. Dana Suchánková

Michal Izák

Olga Lukášová

A.1. Základní údaje, zadání úkolu

Územní studie pro zástavbu v lokalitě „NA ŠPICI“ v Chrudimi byla zpracována na základě objednávky ze dne 20.5.2009 firmou Atelier AURUM s.r.o. Pardubice. Předmětem bylo navrhnout prostorové uspořádání lokality určené Změnou č.16 ÚPSÚ Chrudim k zastavění při respektování členění území dle zpracovaného urbanistického záměru, stanovit schéma dopravního řešení a ploch zeleně v návaznosti na vymezené uliční prostory, stanovit základní regulační prvky vybraných částí (stavebních bloků).

Po schválení bude územní studie vložena do evidence územně plánovací činnosti.

A.2. Vazby na zpracovanou územně plánovací dokumentaci

Město Chrudim má zpracovaný územní plán sídelního útvaru (ÚP-SÚ Chrudim – zpracovatel: Architektonický atelier Ing. arch. Rozehnal & Vosmek), který byl schválen 1.4.1996. Dále byly zpracovány změny. Lokalita „NA ŠPICI“ je součástí 16. změny územního plánu, která byla vydána formou opatření obecné povahy 23.6.2008 usnesením zastupitelstva č.Z/61/08. Ve Změně č. 16 je lokalita označena č. 106 a vymezena v těchto plochách s rozdílným způsobem využití: čisté bydlení vícepodlažní, čisté bydlení nízkopodlažní a území zeleně, dále byl stanoven základní dopravní skelet a plochy veřejných prostranství (vymezeno jako veřejně prospěšné stavby).

V souladu s touto Změnou ÚPSÚ byl dále zpracován v listopadu 2008 Urbanistický záměr: Bytová zástavba „NA ŠPICI“ (zprac. Architektonický atelier THER, spolupráce Ing. Miloslav Jelínek), který podrobněji člení řešené území a navrhuje v obytném území bydlení městského charakteru, včetně dopravní obsluhy a napojení na technickou infrastrukturu.

A.3. Použité podklady

- digitalizovaná technická mapa města Chrudim
- částečné výškopisné zaměření
- 16. změna ÚP-SÚ Chrudim (Lokalita č. 109 – Vlčí Hora)
- Urbanistický záměr: Bytová zástavba „NA ŠPICI“ (zprac. Architektonický atelier THER, spolupráce Ing. Miloslav Jelínek)
- PD Bytové domy „Na Špici“ – Chrudim (investor K2 INVESTIČNÍ s.r.o.) – stavební povolení (v realizaci)
- PD Inženýrské sítě pro lokalitu rodinných domů Chrudim „Vlčí Hora“ – pro územní řízení (zprac. Projektový servis Chrudim, spol. s r.o.) – investor: Transys Holding spol. s r.o.

A.4. Vymezení řešeného území, širší vztahy

Obytná lokalita „NA ŠPICI“ se nachází jihovýchodně od města Chrudim, nad řekou Chrudimkou. Z jihozápadní strany je vymezena silnicí III/3581 (ul. Václavská), ze severozápadu přiléhá k areálu nemocnice, severovýchodní hranici tvoří trasa silnice III/3589, z jihovýchodu navazuje území s nově realizovanou zástavbou rodinných domů.

Podrobněji jsou řešeny části (stavební bloky 1, 6-2, 2, 5-2) na jihovýchodním okraji lokality.

Území řešené územní studií je vymezeno na těchto pozemcích (dle KN):

2953/2 (část), 2830/2, 2031/3, 2031/3, 2031/4, 3535, 2834/4, 3534, 2834/3 (část), 2117 (část), 2119 (část), 2022, 2023/1, 2023/2, 2023/5, 2023/3, 2019/2 (část)

Širší vztahy:

Území vymezené pro obytnou zástavbu městského charakteru leží jihovýchodně od města Chrudim nad terénním svahem a tokem Chrudimky. Ze dvou stran je vymezeno silnicemi III. třídy, podél silnice na Presy je stávající zástavba rodinnými domy (řadové a izolované RD), za silnicí na Vlčnov jsou zemědělsky

obhospodařované plochy. Severovýchodně od řešeného území je trasován obchvat města Chrudim – výhled.

A.5. Urbanistická koncepce

Podrobné členění lokality „NA ŠPICI“ je převzato z výše zmíněného urbanistického záměru: Urbanistické řešení vychází z předpokladu budoucího rozvoje území ve vazbě na stávající zástavbu, majetkové a pozemkové vztahy, dopravní obsluhu, požadavků města a charakteru území a limitů.

Byl navržen systém dopravní obsluhy celého území – páteřní - „MEZNÍ“ - komunikace (součástí je pozemek ve vlastnictví města), s ní vedena souběžná trasa a jejich propojení příčnými komunikacemi. Vybrané příčné komunikace jsou napojeny na stávající silnice III. třídy. Mezi páteřními komunikacemi jsou navrženy širší ulice plnící funkci veřejných prostorů („náměstí“- STŘED 1 a 2). Územní studie vymezuje v trasách komunikací uliční prostory a navrhuje v nich příslušný dopravní režim (např. zklidněné komunikace, obytná zóna...). V uličních prostorech jsou vedeny inženýrské sítě, komunikace pro pěší a plochy zeleně.

Návrh dopravního systému rozděluje lokalitu do stavebních bloků, které jsou právě ohraničeny navrženými uličními prostory.

Výšková hladina zástavby vychází z podlažnosti zástavby v ulici Milady Horákové a objekty nemocnice. Podlažnost se směrem od nemocnice snižuje a přibližuje ke stávající zástavbě na Vlčí Hoře (rodinné domy). V návaznosti na areál nemocnice po trase vrchního vedení VN (VVN) je navrhována zástavba se 4NP (a jedno ustoupené podlaží), dále navazují objekty se 2NP a ev. ustoupené podlaží nebo podkroví. Rodinné domy budou svým charakterem, měřítkem a objemovým řešením jednoznačně městského charakteru.

A.6. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie pro zástavbu v lokalitě „NA ŠPICI“ je zpracována na základě požadavků MěÚ Chrudim Odboru územního plánu a regionálního rozvoje.

Řešená plocha je zastavitelným územím vymezeným platnou ÚPD: 16. změna územního plánu, která byla vydána formou opatření obecné povahy 23.6.2008 usnesením zastupitelstva č.Z/61/08. Požadavky na vymezení a uspořádání zastavitelných ploch a jejich funkční využití vychází z platné ÚPD. Předmětné území je v ÚPD (v 16. změně ÚP-SÚ Chrudim) určeno pro rozvoj bydlení (nizkopodlažní, vícepodlažní), veřejné a liniové zeleně, doplnění dopravní a technické infrastruktury.

Územní studie respektuje:

- limity využití území
- vymezenou rozvojovou plochu (zastavitelné území) s funkčním zařazením
- stávající trasy inženýrských sítí

Dále bylo zohledněna výše zmíněná dokumentace záměru firmy Transys Holding spol. s r.o.

Limity využití území

Zastavitelnost území omezují ochranná a bezpečnostní pásma stávajícího technického vybavení (v kontaktním území), ochranná a bezpečnostní pásma navrženého technického vybavení.

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ:

- silnice III/3581 směr Presy
- izofona hluku z dopravy (dle 16. změny ÚP-SÚ Chrudim)
- vrchní vedení elektro VN 35 kV
ochranné pásmo: 10,0 m (od krajního vodiče na obě strany vedení)
- vrchní vedení elektro VVN 110 kV (návrh dle ÚPD)
ochranné pásmo: 15,0 m (od krajního vodiče)
- trafostanice – stožárová

ochranné pásmo: 10,0 m

- ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 150
bezpečnostní pásmo: 20,0 m
 - bezpečnostní pásmo regulační stanice VTL plynu
bezpečnostní pásmo: 10,0 m
 - ochranné pásmo vojenského vysílače
 - překážkové roviny letiště Chrudim
 - ochranné pásmo heliportu LZS nemocnice – poloměr 600 m
-
- ochranná a bezpečnostní pásma navrženého technického vybavení
 - kabelové vedení elektro NN – 1 kV
ochranné pásmo: 1,0 m (na obě strany od vedení)
 - středotlaký plynovod
ochranné pásmo: 1,0 m (na obě strany od obrysu plynovodního vedení)
 - síť elektronických komunikací (metalická)
ochranné pásmo: 1,5 m (na obě strany od obrysu vedení)
 - vodovod
ochranné pásmo: 1,5 m (na obě strany od obrysu potrubí)
 - kanalizace
ochranné pásmo: 1,5 m (na obě strany od obrysu kanalizace s ohledem na hloubku uložení)

- řešená lokalita je územím s archeologickými nálezy s prokázaným archeologickým dědictvím (veškerá stavební činnost a zemní zásahy prováděné v rámci terénních a stavebních úprav podléhají oznamovací povinnosti podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění)

- hydrogeologické podmínky

- kvalita zemědělské půdy

- spádové poměry staveniště a jeho orientace ke světovým stranám

- radonová aktivita z podloží

A.7. Regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby

Řešená lokalita leží v zastavitelném území vymezeném v rámci 16. změn ÚP-SÚ Chrudim, kde lokalita NA ŠPICI je určena pro bydlení nizkopodlažní, vícepodlažní a plochy zeleně. Budou respektovány podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití stanovené 16. změnou ÚP-SÚ.

Územní studie přebírá členění ze zpracovaného urbanistického záměru a zapracovává další úpravy požadované vlastníky pozemků. V území jsou vymezeny uliční prostory, ve kterých bude řešena dopravní obsluha (komunikace, pěší trasy, odstavná stání apod.) a plochy zeleně. Schéma systému dopravní obsluhy území vymezuje jednotlivé stavební bloky pro vlastní zástavbu, pro kterou územní studie stanovuje základní regulační podmínky zejména podél uličních prostorů.

A.7.1. Funkční využití území

V rámci platné ÚPD (16. změna ÚP-SÚ Chrudim) je obytné území „NA ŠPICI“ vymezeno v těchto plochách s rozdílným způsobem využití:

- čisté obytné území nízkopodlažní – Bčn
- čisté bydlení vícepodlažní – Bčv
- území zeleně – Ze

také jsou vymezeny místní komunikace

- **čisté obytné území nízkopodlažní - Bčn**

Výlučně pro bydlení s odpovídajícím zázemím zahrad

B – funkční využití:

Dominantní:

- 1) rodinné domy

vhodné:

- 1) odstavná místa a garáže osobních automobilů sloužící potřebě bydlení v objektech i mimo ně
- 2) nezbytné plochy technického vybavení
- 3) příslušné komunikace pěší, cyklistické, motorové
- 4) zeleň liniová, plošná
- 5) kulturní, zdravotnická a školská zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území
- 6) maloobchod, stravovací zařízení

výjimečně přípustné:

- 1) nerušící provozovny nevýrobních služeb pro uspokojení potřeb obyvatel území
- 2) malá ubytovací zařízení do 10 lůžek
- 3) chov drobného hospodářského zvířectva

- **čisté bydlení vícepodlažní – Bčv**

A – slouží:

Výlučně pro bydlení s integrovanou občanskou vybaveností

B – funkční využití:

Dominantní:

- 1) obytné budovy

vhodné:

- 1) obchody, veřejné stravování
- 2) zařízení kulturní, společenská, zdravotní, sportovní a osvětová
- 3) ubytovací zařízení do 50 lůžek
- 4) odstavná místa a hromadné vícepodlažní a podzemní garáže sloužící potřebě funkčního využití
- 5) nezbytné plochy technického vybavení
- 6) příslušné komunikace pěší, cyklistické, motorové
- 7) zeleň liniová a plošná
- 8) rekreace

výjimečně přípustné:

- 1) nerušící provozovny nevýrobních služeb pro uspokojení potřeb obyvatel území

- **území zeleně – Ze**

A – slouží:

Pro vytvoření zelených ploch

B – funkční využití:

Dominantní:

- 1) parky
- 2) biocentra a biokoridory
- 3) izolační zeleň

vhodné:

- 1) komunikace pro pěší

Návrh úpravy společných ustanovení:

Čisté obytné území nízkopodlažní je určeno pro bydlení v rodinných domech a základní obchodní vybavenost, která bude nedílnou součástí celkového dispozičního uspořádání objektu.

Pro zástavbu rodinnými domy platí následující zásady:

- a) podpora městského charakteru zastřešení objektů
- b) preference i zelených střech – klima, zadržování vody v území
- c) výška podlaží – dvě nadzemní, jedno podzemní a střešní nástavbu či podkroví
- d) oplocení pozemků bude řešeno v jednotné výšce a linii
- e) možná přípustnost výškových akcentů
- f) charakter zástavby musí odpovídat městské výstavbě, a to jak podlažností (nevhodná je přízemní), tak svým objemem
- g) hmota a vzhled domů by měl být volen tak, aby prezentovaly jasně období svého vzniku a nebyly reminiscencí předchozích stylů

A.7.2. Regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání

(viz. grafická příloha B.3. Regulační výkres)

- vymezení ploch veřejného prostranství (uličního prostoru) – plochy pro dopravní obsluhu (komunikace cyklistické vedeny v plochách dopravní obsluhy), pro komunikace pěší včetně přidruženého prostoru inženýrských sítí vedeného souběžně (pro uložení navržené technické infrastruktury), plochy zeleně
- vymezení ploch pro pozemky se zástavbou – vyplývá z vymezení ploch veřejného prostranství (uličního prostoru) a hranice řešeného území (v souladu se Změnou č.16 ÚP-SÚ Chrudim)
- **stavební blok** – území vymezené přilehlými hlavními uličními prostory a určené pro zástavbu
- **uliční čára** – vymezuje polohu pozemku pro zástavbu k veřejnému komunikačnímu prostoru nebo veřejnému prostranství; je totožná s hranicí pozemku pro zástavbu, tvoří hranici mezi pozemkem a veřejným prostorem (uličním parterem); je na ní umístěno oplocení
- **uliční prostor** – vzdálenost dvou protilehlých uličních čar, tj. příslušných hranic soukromých pozemků
- **koridor pro uliční prostor** – plocha stanovená pro vymezení uličního prostoru v dané šíři
- **stavební čára** – závazná hranice, která určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní (objektu rodinného domu) s terénem
 - určuje odstup průčelí od hranice stavebního pozemku (uliční čáry) – v návaznosti na vymezený uliční prostor (případně v návaznosti na uliční čáry vymezené v rámci koridoru pro uliční prostor uvnitř stavebního bloku – **stavební čára – vedlejší**)
 - stavební čára musí být dodržena objemem stavby hlavní, tj. objem stavby nesmí stavební čáru překročit ani z ní ustupovat s výjimkou konstrukcí a architektonických výrazových prvků přiměřených rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí objemu stavby hlavní (např. arkýře, balkony, římsy, rizality, závětrří, zádveří apod.)
- **stavební hranice** – přípustná hranice zastavění stavbou hlavní; smí být objektem hlavním dosažena, ale nesmí být překročena směrem k hranici stavebního pozemku s výjimkou žádoucích konstrukcí a architektonických výrazových prvků, vymezuje max. hranici pro zastavění pozemku
- **výška zástavby** – vyjádřena max. počtem plných podlaží; udává max. nepřekročitelnou výšku zástavby
- **vjezd, vstup na pozemek (obsluha pozemku a přístup k hlavnímu objektu)** bude řešen v optimální poloze vzhledem ke komunikaci dopravní obsluhy a přidruženému prostoru technické infrastruktury ze směru stanoveném územní studií, pokud není stanoveno bude řešen v optimální poloze vzhledem ke komunikaci, orientaci objektu RD
- budou dodrženy obecné technické požadavky na výstavbu dle vyhlášky č. 137/98 Sb. v platném znění

A.7.3. Architektonické zásady pro řešení zástavby

Zástavba bude v lokalitě „NA ŠPICI“ vytvářet „zahradní město“ – obytné domy rozptýlené v zeleni, uliční prostory se stromořadím, zklidněný dopravní systém zejména páteřními uličními prostory.

- Vhodné typy zástavby:
 - samostatně stojící rodinné domy
 - dvojdomy
 - řadové rodinné domy
 - bytové domy

- zástavba bude městského charakteru jak svou podlažností, tak svým objemovým a architektonickým řešením
- oplocení pozemků zejména přiléhající k uličním prostorům bude řešeno v jednotné výšce, linii a architektonickém členění, podobném materiálovém ztvárnění vždy pro ucelenou část (stavební blok)
- typ zastřešení bude odpovídat městskému charakteru zástavby
- zástavba bude respektovat regulační podmínky stanovené územní studií
- architektonický výraz objektů rodinných domů bude podřízen jejich funkci – bydlení – s použitím takových výrazových prvků a materiálových prostředků, které budou vhodně podtrhovat charakter městské zástavby
- garáž vestavěná – je součástí objemu stavby hlavní
- garáž přistavěná – objekt garáže je přistavěn k stavbě hlavní, konstrukčně je s ní pevně spojen, nesmí překročit stavební čáru směrem k uličnímu prostoru

A.7.3. Další podmínky pro umístění staveb a doporučení pro danou lokalitu

a. Další podmínky pro umístění staveb

- výsledky hydrogeologického průzkumu
- výsledky radonového průzkumu
- spádové poměry staveniště
- zaměření stávajících inženýrských sítí
- dodržení obecných technických požadavků na výstavbu dle vyhlášky č. 137/98 Sb. v platném znění

b. Doporučení pro danou lokalitu

Konfigurace terénu, tvar pozemku, jeho poloha ve vztahu k dopravně obslužné komunikaci se promítají na jednotlivé pozemky. Tyto skutečnosti ovlivní a upřesní regulační podmínky v jednotlivých stavebních blocích a pozemcích.

Rozdělení lokality „NA ŠPICI“ na stavební bloky:

- stavební bloky jsou vymezeny uličními prostory, číselně označeny (neznamena to však postup výstavby)
- označení částí stavebního bloku dvojcíslím – rozdělení stavebního bloku do dvou částí, které by měly spolu korespondovat, zástavba by měla mít podobný charakter, navazující stavební čáry, průběžnou uliční čáru, podobné architektonické výrazové prvky...
- stejná čísla stavebních bloků – jedná se o oboustranné zastavění uličního prostoru, zástavba by měla vytvářet ulici, doporučeno je zastavění stejným typem zástavby (v severní části lokality)

Doporučujeme:

- zástavbu navrhovat tak, aby výsledný urbanisticko – architektonický a pohledový dojem nejen stavebního bloku, ale i uličního prostoru byl pozitivní, splňoval požadavky na městský charakter zástavby a využil maximálně přednosti daného území.
- pro lokalitu zvolit typy rodinných domů městského charakteru, které svým dispozičním řešením budou reagovat na terénní a zastavovací podmínky jednotlivých pozemků, budou vycházet z přírodních a klimatických podmínek v území, s energetickou nenáročností a nezávadností použitých technologií
- věnovat maximální pozornost ze strany stavebního úřadu návrhu prvního rodinného domu ve stavebním bloku (velikost půdorysu, jeho tvar, dispoziční orientace, objemová architektura objektu) zejména po stránce výrazových architektonických prostředků a použitých materiálů, které budou korigovat stanovené plošné a prostorové regulativy. Tato korekce stanovených regulativů bude závazná pro následnou zástavbu ostatních pozemků ve stavebních blocích
- koordinovat záměr a veškerou stavební činnost (technická infrastruktura) v kontaktním území s návrhem územní studie
- architektonické řešení stavebního bloku bude vycházet z řešení případně již realizované zástavby navazujících stavebních bloků
- uliční prostory budou dotvářeny v logických souvislostech a již založených stavebních a uličních čarách navazujícího území

LOKALITA: „NA ŠPICI“ v Chrudimi

- označení stavebního bloku: **1, 6-2**
- poloha stavebního bloku: jižní část lokality, severovýchodně od silnice III/3581, v návaznosti na stávající zástavbu rodinných domů předměstského typu (stavební blok situován v zastavitelném území dle 16. změny ÚP-SÚ Chrudim)
- vymezení stavebního bloku: k.ú. Chrudim parc.č. 3535, 2031/2 (část), 2031/3, 2031/4, 2830/2
- výměra stavebního bloku 1: cca 1,46 ha
- výměra stavebního bloku 6-2: cca 0,50 ha
- Limity:
 - ochranné pásmo vrchního vedení elektro VN 35 kV (bude přeloženo a nahrazeno kabelovým vedením)
 - ochranné pásmo trafostanice
 - limitní izofona hluku z dopravy na silnici III/3581 (dle 16. změny ÚP-SÚ)
- Dopravní obsluha stavebního bloku:
 - místními obslužnými komunikacemi vedoucími v **uličních prostorech**, které jsou vymezeny uličními čarami:
 - uliční prostory (uvnitř bloku) v šířce min. 8,5 m
 - možná dopravní obsluha pozemků při SV hranici stav. bloků - uliční prostor („MEZNÍ“) podél severovýchodní hranice stav. bloku v šířce min. 10,5 m (viz. vzorový řez)
 - uliční čára bude v nárožních polohách korigována s poloměrem oblouku komunikace a případně trasováním chodníku
 - zachováno bude pěší propojení stávající zástavby směrem od jihovýchodu
- doporučené šířky obslužných komunikací – viz. Návrh řešení dopravy
- příčné uspořádání uličních prostorů viz. vzorové řezy
- stromořadí a plochy zeleně – budou řešeny podél severovýchodní hranice stav. bloku v rámci uličního prostoru

ZÁSADY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE:

- zásady plošné a prostorové regulace zohledňují PD záměru firmy Transys Holding spol. s r.o.
- poloha objektu hlavní stavby je limitována:
 - **stavební čarou** a stavební hranicí ve vzdálenosti 6,0 m od hranice hlavních uličních prostorů (viz. vzorový řez)
 - ve zbývající ploše pozemku pro rodinný dům je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (rodinnému domu), tyto drobné stavby nesmí překročit stanovenou stavební čáru a stavební hranici
- stavební čára bude dodržena pro navazující území zejména ve vztahu k uličnímu prostoru
- umístění hlavního objektu v části stavebního bloku 6-2 (směrem k silnici III. třídy) je ovlivněno limitní izofonou hluku z dopravy a ochranným pásmem vrchního vedení elektro VN 35 kV
- objekty RD mohou být umístěny v nárožních polohách při respektování stavebních čar (příp. stav. hranic)
- **uliční čára:**
 - na severovýchodě totožná s parc. hranicí č. 3534 a 2834/4
 - ve směru S-J totožná s částí parc. hranice č. 3535, dále pokračuje kolmo k silnici III. třídy, protilehlá uliční čára je ve vzdálenosti min. 8,5 m
 - na jihozápadě podél silnice III. třídy – je vymezena hranicí ppč. 2031/4, 2031/3, 3535

- dopravní obsluha – vjezd (vstup, zpevněná plocha pro parkování) na pozemek a dopravní obsluha objektu hlavní stavby bude řešena z příslušného uličního prostoru
- pokud budou RD situované podél SV hranice stav. bloků dopravně obsluhovány z přiléhajícího uličního prostoru (obytná zóna - ul. „MEZNÍ“), budou objekty RD umístěny 6 m od stanovené uliční čáry
- uvnitř stavebních bloků je doporučeno umístit objekty RD ve vzdál. 6,0 m od uličních čar
- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích pozemku připojovacím objektem dle požadavku správců sítí
- preferována bude zástavba městského charakteru:
- samostatně stojící rodinný dům, dvojdom odpovídající velikostní kategorií ploše pozemku, stanoveným plošným a prostorovým regulativům a dané funkci bydlení
- objekt dvojdomu bude řešen jako jeden objekt s jednotným architektonických ztvárněním
- přípustné je umístění řadových rodinných domů
- řešení jednotlivých řadových domů bude vycházet ze stejného objemového uspořádání, společných charakteristických architektonických výrazových prvků
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
 - bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku, bude optimálně orientován ke světovým stranám. Dále bude respektovat výsledky hydrogeologického a radonového průzkumu.
 - bude jako stavba dvoupodlažní (2NP) nebo dvoupodlažní s podkrovím nebo uskočeným posledním podlažím, nebo bude stavba RD odpovídat výšce dvoupodlažních objektů, přípustné je event. částečné podsklepení (dle hydrogeologických poměrů v pozemku), s vestavěnou nebo přistavěnou garáží,
 - zastřešení – střecha rovná, sklonitá o sklonu 6° – 40° (sedlová, pultová, stanová, s polovalbou)
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čarách
- výšková úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň ±0,00 tj. úroveň podlahy 1. NP) bude respektovat stávající terén (ev. upravený terén) s min. výškou podlahy 1. NP (přízemí) 0,3 m nad terénem
- výška korunní římsy, respektive ukončení atiky objektů bude max. 7,0 m nad stávajícím (ev. upraveným terénem v úrovni stavební čáry), jednotná výška římsy (atiky) bude dodržena v rámci stavebního bloku
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné a objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.), nebudou předstupovat před stavební čáru
- střešní krytina u sklonitých střech: tvrdá tašková krytina s nízkou profilací. Možné je použití plechových střešních krytin.
- oplocení:
 - bude umístěno v linii uliční čáry
 - bude řešeno pro stavební blok tak, aby vymezení uličního prostoru působilo jednotně (materiálové provedení, členění, linie...)
 - v exponovaných pohledech (uliční parter) – kombinace omítaného zdiva ev. kamene nebo štípaných betonových tvarovek (zdi, pilíře, podezdívka) a kovu nebo dřeva, doporučeny jsou živé ploty
 - část oplocení sousedící s veřejným prostorem bude s podezdívkou v max. výšce 0,4 m nad upraveným terénem
 - pilíře pro osazení připojovacích objektů (EL, HUP) budou součástí oplocení a budou limitovat jeho výšku (1,4 m), doporučeno je sdružování připojovacích objektů
- každý pozemek pro RD bude mít vyhrazené stanoviště pro nádobu TKO
- kontejnery na separovaný odpad budou umístěny v plochách veřejných prostranství (STŘED 1, 2) v objektech, které budou svým architektonickým ztvárněním vhodným doplňkem uličního prostoru
- veřejné osvětlení bude navrženo ve spolupráci s Technickými službami města Chrudim tak, aby byl zvolen jednotný typ a koncepce uspořádání stožárů VO pro celou lokalitu

LOKALITA: „NA ŠPICI“ v Chrudimi

- označení stavebního bloku: **2, 5-2**
- poloha stavebního bloku: jihovýchodní část lokality, jihozápadně od silnice III/3589 (stavební blok situován v zastavitelném území dle 16. změny ÚP-SÚ Chrudim)
- vymezení stavebního bloku: k.ú. Chrudim parc.č. 2117 (část), 2023/1, 2023/2, 2023/3, 2022, 2019/2 (část), 2834/4 (část)
- výměra stavebního bloku 2: cca 1,54 ha
- výměra stavebního bloku 5-2: cca 0,21 ha
- Limity:
- Dopravní obsluha stavebního bloku:
 - místními obslužnými komunikacemi vedoucími v **uličních prostorech**, které jsou vymezeny uličními čarami:
 - uliční prostor mezi stav. bloky 5-2 a 2 (STŘED 2) v š. min. 22,5 m
 - uliční prostory (uvnitř bloku) v šířce min. 8,5 m
 - uliční prostory podél severovýchodní a jihozápadní hranice stav. bloku v šířce min. 10,5 m (viz. vzorový řez)
 - ze stávající místní obslužné komunikace (součástí rozšířeného uličního prostoru na šířku min. 8,5 m)
 - uliční čára bude v nárožních polohách korigována s poloměrem oblouku komunikace a případně trasováním chodníku
- doporučené šířky obslužných komunikací - viz. Návrh řešení dopravy:
- příčné uspořádání uličních prostorů viz. vzorové řezy
- stromořadí a plochy zeleně – budou řešeny:
 - v uličním prostoru (STŘED 2) mezi stavebním blokem 2 a 5-2
 - podél jihozápadní a severovýchodní hranice stav. bloku v rámci uličního prostoru

ZÁSADY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE:

- poloha objektu hlavní stavby je limitována:
 - stavební čarou** ve vzdálenosti 6,0 m od hranice uličního prostoru (viz. vzorový řez)
 - ve zbývající ploše pozemku pro rodinný dům je přípustné umístění drobných staveb s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní (rodinnému domu), tyto drobné stavby nesmí překročit stanovenou stavební čáru a stavební hranici
- stavební čára bude dodržena pro navazující území zejména ve vztahu k uličnímu prostoru
- objekty RD mohou být umístěny v nárožních polohách při respektování stavebních čar (příp. stav. hranic)
- uliční čára:**
 - na severovýchodě vymezena uličním prostorem (vymezeným na osu tvořenou parc. hranicí č. 2117), protilehlá uliční čára je ve vzdálenosti 10,5 m
 - v severozápadní části je vymezena uličním prostorem (STŘED 2), protilehlá uliční čára je ve vzdálenosti min. 22,5 m
 - na jihozápadě vymezena uličním prostorem (v šířce 10,5 m od parc. hranice č. 3535)
 - na jihu vymezena rozšířeným uličním prostorem v šíři min. 8,5 m
- dopravní obsluha – vjezd (vstup, zpevněná plocha pro parkování) na pozemek a dopravní obsluha objektu hlavní stavby bude řešena z příslušného uličního prostoru

- zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích pozemku připojovacím objektem dle požadavku správců sítí
- preferována bude zástavba městského charakteru:
- samostatně stojící rodinný dům, dvojdom odpovídající velikostní kategorií ploše stavebního pozemku, stanoveným plošným a prostorovým regulativům a dané funkci bydlení
- objekt dvojdomu bude řešen jako jeden objekt s jednotným architektonických ztvárněním
- rodinný dům jako stavba pro bydlení:
 - bude respektovat přirozenou konfiguraci terénu a orientaci svahu ve stavebním pozemku, bude optimálně orientován ke světovým stranám. Dále bude respektovat výsledky hydrogeologického a radonového průzkumu.
 - bude jako stavba dvoupodlažní (2NP) nebo dvoupodlažní s podkrovím nebo uskočeným posledním podlažím, nebo bude stavba RD odpovídat výšce dvoupodlažních objektů přípustné je event. částečné podsklepení (dle hydrogeologických poměrů v pozemku), s vestavěnou nebo přistavěnou garáží,
 - zastřešení – střecha rovná, sklonitá o sklonu 6° – 40° (sedlová, pultová, stanová, s polovalbou)
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezených stavebních čarách
- výšková úroveň 1. NP rodinného domu (úroveň ±0,00 tj. úroveň podlahy 1. NP) bude respektovat stávající terén (ev. upravený terén) s min. výškou podlahy 1. NP (přízemí) 0,3 m nad terénem
- výška korunní římsy, respektive ukončení atiky objektů bude max. 7,0 m nad stávajícím (ev. upraveným terénem v úrovni stavební čáry), jednotná výška římsy (atiky) bude dodržena v rámci stavebního bloku
- objekty drobných staveb s funkcí doplňkovou budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu; architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (půdorysné a objemové poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.), nebudou předstupovat před stavební čáru
- střešní krytina u sklonitých střech: tvrdá tašková krytina s nízkou profilací. Možné je použití plechových střešních krytin.
- oplocení:
 - bude umístěno v linii uliční čáry
 - bude řešeno pro stavební blok tak, aby vymezení uličního prostoru působilo jednotně (materiálové provedení, členění, linie...)
 - v exponovaných pohledech (uliční parter) – kombinace omítaného zdiva ev. kamene nebo štípaných betonových tvarovek (zdi, pilíře, podezdívka) a kovu nebo dřeva, doporučeny jsou živé ploty
 - část oplocení sousedící s veřejným prostorem bude s podezdívkou v max. výšce 0,4 m nad upraveným terénem
 - pilíře pro osazení připojovacích objektů (EL, HUP) budou součástí oplocení a budou limitovat jeho výšku (1,4 m), doporučeno je sdružování připojovacích objektů
- každý pozemek pro RD bude mít vyhrazené stanoviště pro nádobu TKO
- kontejnery na separovaný odpad budou umístěny v plochách veřejných prostranství (STŘED 1, 2, 3) v objektech, které budou svým architektonickým ztvárněním vhodným doplňkem uličního prostoru
- veřejné osvětlení bude navrženo ve spolupráci s Technickými službami města Chrudim tak, aby byl zvolen jednotný typ a koncepce uspořádání stožárů VO pro celou lokalitu

A.8. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Územní studie stanovuje zásady využívání území – plošné a prostorové regulativy, zásady umístění dopravní a technické vybavenosti při respektování závazných limitů, regulativů a ochrany přírodních hodnot stanovených územním plánem obce.

V řešeném území jsou vymezeny pozemky určené k umístění staveb a zařízení, které slouží pro dopravní a technickou vybavenost.

Souběžně s obslužnými komunikacemi jsou navrženy přidružené prostory (koridory) pro uložení inženýrských sítí (zeleň, chodníky, pobytové plochy v obytných zónách).

Plochy pro dopravní obsluhu a souběžné přidružené prostory pro technické vybavení určují šíři uličního parteru (prostor místní komunikace).

Pokud bude nutné vést inženýrské sítě (zejm. vodovod a plynovod) v lokalitě oboustranně, bude uliční prostor š. 10,5 m (komunikace š. min. 5,5 m, + zeleň, + pěší) rozšířen v pásu zeleně o 1 m z důvodu ponechání dostatečného odstupu stromořadí od IS.

A.8.1. Návrh řešení dopravy

Řešená plocha bude dopravně napojena na stávající komunikační síť na třech místech. Hlavní vjezd bude tvořit průsečnou křižovatku se silnicí III/3581. Druhé dva vjezdy budou napojeny z místních obslužných komunikací na Vlčí Hoře.

Z výsledků sčítání dopravy v roce 2005:	T	O	M	celkem
III/3581 (Chrudim, Pravy, Slatiňany)	338	2.547	27	2.912 voz./24h

Navržené šířky prostorů místních komunikací (PMK):

8,50 m (2,0 m chodník + 5,85 m kom. + 0,65 m zeleň - zohledňuje zpracovanou PD)
 8,50 m (2,0 m ch. + 5,5 m kom. + 1,0 m zeleň)
 8,50 m (2,0 m ch. + 6,0 m kom. + 0,5 m zeleň – střed 2)
9,50 m (budoucí propojení na silnici III/3589 - obytná zóna)
 10,50 m (2,5 m ch. + 5,5 m kom. + 2,5 m zeleň)
10,50 m (Mezní ulice - obytná zóna – některé možnosti uspořádání viz. řezy)
14,00 m (střed 2 – obytná zóna – některé možnosti příčného uspořádání viz. řez a schema)

V jižní části stavebního bloku 2 v místě stávající křižovatky je navržena optimální šířka prostoru místní komunikace 8,50 m. Pokud se v podrobnější dokumentaci prokáže stávající šíře pozemku jako dostatečná, bude šíře PMK (5,50 m) ponechána.

V obytných zónách lze příčné uspořádání prostoru místní komunikace dělit variantně. Ve výkresu B.4. je naznačeno základní dělení, kde je závazná pouze poloha vzrostlé zeleně. Možné způsoby příčného uspořádání prostorů místních komunikací v OZ je naznačeno v příloženém schématu.

Všechny přechody pro chodce a vjezdy do obytných zón budou vedeny přes zvýšené prahy pro zklidnění provozu. Obytné zóny tvořící hranice mezi jednotlivými stavebními bloky budou pro zklidnění provozu využívat možnosti proměny šířek pobytových prostorů.

Vnitřní poloměry obrub na křižovatkách navržených místních obslužných komunikací, které tvoří hlavní stavební bloky = 7,0 m. V případě dalšího dělení bloků se uvažuje se snížením poloměrů obrub vnitroblokových komunikací na hodnoty minimální.

Návrh dopravního řešení zohledňuje 2 zpracované projektové dokumentace pro dotčené území:

- PD Inženýrské sítě pro lokalitu rodinných domů Chrudim „Vlčí Hora“ – pro územní řízení (zprac. Projektový servis Chrudim, spol. s r.o.) – investor: Transys Holding spol. s r.o.
- Urbanistický záměr: Bytová zástavba „NA ŠPICI“ (zprac. Architektonický atelier THER, spolupráce Ing. Miloslav Jelínek)

A.8.2. Návrh řešení technické infrastruktury

Zásobování pitnou vodou

Lokalita bude napojena na vodovodní řad z Václavské ulice. Z navržených hlavních zásobních řadů budou připojeny jednotlivé objekty rodinných domů přípojkami. Trasy přípojek nejsou v grafické příloze řešeny. Pro požární účely budou na vodovodních řadech osazeny požární hydranty – upřednostňovány budou hydranty nadzemní. Jejich umístění bude možné konkretizovat až na základě konkrétní parcelace bloků a výškovém průběhu trasy vodovodů.

Při zasítování řešené lokality bude brán zřetel na další plánovanou zástavbu v navazujícím území (dostatečné dimenze, možnost zokruhování, způsob dočasného ukončení ...).

48 RD × 3,5 obyvatel = 168 obyv.
168 × 200 l/d = 33.600 l/d
33.600 × 1,5 = 50,40 m³/d
37.800 × 1,8 = **1,05 l/s**

Odkanalizování a odvodnění území

Jednotná kanalizace z řešené lokality bude svedena do stávající kanalizační šachty ve Václavské ulici. Do hlavních kanalizačních sběračů budou napojeny samostatné přípojky rodinných domů a odvodnění vozovky. V řešené lokalitě, v komunikacích ze kterých nebudou přístupy k RD je navržena pouze dešťová kanalizace (odvodnění PMK).

Při zasíťování řešené lokality bude brán zřetel na další plánovanou zástavbu v navazujícím území (dostatečné dimenze, hloubky uložení, způsob dočasného ukončení ...).

Zpevněné plochy veřejných prostranství (dlažba + asfalt) max. cca 0,63 ha
Srážkové vody z veřejných prostranství = cca 100 l/s
Srážkové vody ze stavebních pozemků = cca 200 l/s
Splaškové vody = 1,05 l/s

Zásobování zemním plynem

Lokalita bude napojena na středotlaký plynovod, který vede jižně podél silnice III/3581 (Václavská ulice). Způsob plynofikace vychází z projektové dokumentace zpracované Projektovým servisem Chrudim, spol. s r.o. Plynovod bude v řešené lokalitě veden hlavním dopravním prostorem (komunikací) z důvodu zkrácení délek přípojek. Dalším důvodem trasování plynovodu vozovkou je požadavek na doplnění PMK jednostranným stromořadím.

Při zasíťování řešené lokality bude brán zřetel na další plánovanou zástavbu v navazujícím území (dostatečné dimenze, způsob dočasného ukončení ...).

48 RD		
vytápění	48 m ³ /hod	60.000 m ³ /rok
ohřev TUV	11 m ³ /hod	12.290 m ³ /rok
vaření	3 m ³ /hod	3.073 m ³ /rok
celkem	62 m ³ /hod	75.363 m ³ /rok

Redukce potřeby plynu:
 $Q_{red} = 0,31 \times 3,0 + 0,8 \times (48,0 + 11,0)$
 $Q_{red} = 0,93 + 47,2$
 $Q_{red} = 48,11 \text{ m}^3/\text{hod}$ při 100% plynofikaci

Kabelový rozvod NN elektro

Lokalita bude napojena ze stávající TS č. 1258 (Vičí Hora – Presy; BTS II; 630 kVA). Veškeré rozvody po lokalitě budou provedeny zemními kabely. V prostorech MK š. 10,5 m a širších bude vedení nízkého napětí oboustranné, vedené v chodnících, příp. zelených pásích.

Rozvod bude ukončen kabelovou a připojovací skříní, které budou osazovány do pilířů v oplocení jednotlivých stavebních pozemků.

Při zasíťování řešené lokality bude brán zřetel na další plánovanou zástavbu v navazujícím území (dostatečné kapacity, způsob dočasného ukončení ...).

48 RD Pi = 528 kW Ps = 206 kW

Síť elektronických komunikací (Telefónica O₂)

Lokalita bude napojena z trasy místní metalické sítě elektronických komunikací vedené Václavskou ulicí. Nutnou investicí bude přeložka stávajícího vedení MSEK, které je nesmyslně vedeno podél

jihozápadní hranice lokality (v poli 10 – 14 m od jízdního pruhu).

Rozvod v lokalitě bude veden přidruženými prostory inženýrských sítí (v zeleni, rozebíratelném chodníku). V místech oboustranné zástavby bude veden oboustranně. Z navrženého rozvodného kabelu budou vyvedeny jednotlivé přípojky pro rodinné domy.

Při zasíťování řešené lokality (vč. překládky) bude brán zřetel na další plánovanou zástavbu v navazujícím území (dostatečné kapacity, způsob dočasného ukončení ...).

Veřejné osvětlení

Lokalita bude napojena na rozvod veřejného osvětlení ze stávajícího sloupu VO ve Václavské ulici. Vlastní rozvod bude veden přidruženými prostory inženýrských sítí (zeleň / chodník). Veřejné osvětlení bude provedeno bezpaticovými stožáry (v = 4,0 m) se vzájemnou vzdáleností cca 20 25 m. Vzdálenost stožáru od vnitřní hrany obruby min. 0,50 m.

Při zasíťování řešené lokality bude brán zřetel na další plánovanou zástavbu v navazujícím území (dostatečné kapacity, způsob dočasného ukončení ...).

B.3.2. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu:

Domovní přípojky inženýrských sítí budou realizovány převážně ze stejné strany jako vjezdy na pozemky a budou ukončeny v připojovacích objektech definovaných správcí sítí. Trasy přípojek budou v souladu s obecnými stavebními předpisy, tj. vyhláškou MMR č. 137/1998 Sb. “O obecných technických požadavcích na výstavbu“, s normou ČSN 73 6005 “Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“ a se zákonem č. 670/2004 Sb.

Pod vjezdy na stavební pozemky a při křížení jednotlivých sítí budou řešena ochranná opatření proti mechanickému poškození.

Nové stavby technického vybavení budou realizovány dle vyhlášek platných v době realizace.