

Územní studie Předhradí – Lokalita Z3“ ÚZEMNÍ STUDIE

SEZNAM PŘÍLOH

A. Textová část:

Průvodní zpráva

B. Výkresová část:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Výkres širších vztahů | M. 1 : 5 000 |
| 2. Zastavovací situace | M. 1 : 1 000 |
| 3. Schéma inženýrských sítí | M. 1 : 1 000 |
| 2. Plochy parcel, vytyčovací schéma | M. 1 : 1 000 |

C. Dokladová část

A – TEXTOVÁ ČÁST – průvodní zpráva

Obsah:

A.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE.....	4
A.2. PODKLADY A DŮVODY ZPRACOVÁNÍ.....	4
A.3. ŠIRŠÍ VZTAHY.....	4
A.4. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	5
A.5. LIMITY, REGULATIVY	5
A.6. URBANISTICKÁ KONCEPCE	8
A.7. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	9
A.7.1 MÍSTNÍ KOMUNIKACE.....	9
A.7.2 VODOVOD A KANALIZACE	11
A.7.3 ROZVODY PLYNU	13
A.7.4 ELEKTROROZVODY	14
A.7.5 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	14
A.8. ZÁVĚR	15

A.1. základní údaje

Název obce : Předhradí
Kraj : Pardubický
Objednatel akce : Kovářová Denisa, Štěpánov 88, 539 73 Skuteč
Zpracovatel akce : ILBprostav, s.r.o., Na Kopci 316, 530 02 Mikulovice;
MgA. Mikuláš Medlík, Lubná 220, 569 63 Lubná, ČKA 03350
Datum ukončení : únor 2018

A.2. podklady a důvody zpracování

Pro zpracování akce byly k dispozici následující podklady:

- ÚP Předhradí
- výsek KN z územního plánu
- geodetické zaměření lokality

Zpracování územní studie vyplynulo z platného územního plánu, kde byla výrokovou částí pro lokalitu č. Z3 stanovena povinnost zpracovat územní studii před podáním žádosti o územní rozhodnutí.

A.3. širší vztahy

Řešená lokalita č. Z3 se nachází v jižní části obce, jihozápadně od hlavní průjezdní komunikace II/358. Při jihozápadní straně lokality se rozkládá stávající zemědělský pozemek. Na jihovýchodní hranici je lokalita ohraničena stávající silnicí III/355 24. Na severozápadní hranici je lokalita ohraničena ovocným sadem. Při severovýchodní hranici lokality Z3 prochází silnice II/358.

A.4. vymezení řešeného území

Řešené území vychází z lokality č. Z3 platného Územního plánu obce Předhradí a je vymezeno na následujících pozemcích v k. ú. Předhradí u Skutče dle map KN:

p.č.	výměra	vlastník	druh pozemku dle KN
614/1	9619 m ²	LV 561 – Kovářová Denisa	orná půda
614/2	9619 m ²	LV 562 – Hrouzek Tomáš, Ing.	orná půda
622/2	3870 m ²	LV 390 – Müller Emanuel	trvalý travní porost
612	3924 m ²	LV 193 – Kadlec Miloš	ovocný sad
613	226 m ²	LV 193 – Kadlec Miloš	orná půda
1757	27033	LV 67 – Správa a údržba silnic	ostatní plocha

Dle platného územního plánu jde z hlediska funkčního využití o plochu k bydlení v rodinných domech - venkovské.

A.5. limity, regulativy

Lokalita je dopravně napojitelná na silnici II. nebo silnice III. třídy

- podmínkou výstavby v lokalitě je zpracování územní studie, která bude výchozím dokumentem při rozhodování v daném území, u plochy Z3 bude v podrobnějších dokumentacích vymezeno veřejné prostranství, v minimálním rozsahu 1000 m², do nějž nebudou započítány plochy komunikací
- charakter zástavby musí respektovat krajinářskou hodnotu území jižní části Chrudimska
- maximální koeficient zastavění pozemku rodinného domu včetně zastavěných ploch 0,3
- v rámci řízení v následujících stupních (u staveb pro bydlení a dalších, pro něž jsou stanoveny hlukové limity) je nutné prokázat, že max. přípustná hladina hluku od dopravy v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb nebude překročena – pro objekty situované do sousedství silnice II. třídy

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy. Proto je nutné plnit oznamovací a další povinnosti stavebníka Archeologickému ústavu (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů).

Do řešeného území zasahují trasy a ochranná pásma inženýrských sítí – trasa sdělovacího kabelu jdoucí v J rohu lokality je navržena ke zrušení a nahrazena přeložkou; trasa nadzemního vedení VN.

Pro řešenou lokalitu navrhujeme v návaznosti na územní plán následující regulativy:

• funkční regulativy:

1.BV - Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské

hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru;

přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení typu rodinného domu či tradiční venkovské chalupy s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení;
- pozemky, stavby a zařízení zemědělských usedlostí – tzn. bydlení s obytnými a hospodářskými zahradami a se stavbami pro zemědělství, a to v objemech odpovídajících převážně pro samozásobení, popř. provozování agroturistického zařízení
- pozemky, stavby a zařízení pro rodinnou pobytovou rekreaci a komerční pobytovou rekreaci menšího rozsahu (typu penzionu apod.)
- doplňkové stavby ke stavbám hlavním (garáže aj.)

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury převážně místního významu
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení – komerční zařízení místního významu
- veřejná prostranství s pěšími a cyklistickými komunikacemi, drobnými zpevněnými plochami (např. k umístění nádob pro shromažďování separovaného komunálního odpadu), veřejnou zelení, dětskými a menšími sportovními hřišti - sloužícími především pro danou lokalitu
- pozemky soukromé a vyhrazené zeleně, zahrady s hospodářskými stavbami sloužícími převážně pro samozásobení
- pozemky, stavby a zařízení nerušících služeb, drobné a řemeslné výroby a nerušící výroby
- menší vodní plochy a prvky
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby, zařízení zemědělské malovýroby za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a významně nezvýší dopravní zátěž v lokalitě

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- novostavby, změny a přestavby stávajících staveb musí respektovat stávající urbanistickou strukturu, v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků, výškovou hladinu okolní zástavby a architektonický charakter tradiční venkovské zástavby
- doplňkové stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní

- odborné odůvodnění návrhu řešení bude požadováno u staveb výrazně se odlišujících od okolní zástavby
- v zastavitelných plochách nevznikne pozemek pro umístění rodinného domu menší než 800 m²
- v zastavěném území nesmí vzniknout dělením stávajících pozemků pozemek menší než 800 m² pro umístění nového rodinného domu
- objekty individuální rekreace budou mít parametry obytného domu, nejsou přípustné objekty charakteru chata, nejsou přípustné řadové domy a dvojdomy

A.6. urbanistická koncepce

V rámci územní studie jsou závazné zejména tyto požadavky:

- v zastavitelných plochách nevznikne pozemek pro umístění rodinného domu menší než 800 m²
- na stavebních parcelách jsou stavební čarou oboustranně umístěny podél komunikací jednotlivé objekty rodinných domů (stavební čára určena ve vzdálenosti 6 m a 14m od přední hranice pozemku). Poloha RD vůči bočním hranicím je určena pouze minimálním možným odstupem plynoucím z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tj. min. 2 m od společných hranic a vzdálenost mezi RD min. 7 m (§25, odst. 2). Vzhledem k požadavku zákona na ochranu před hlukem byla pro lokalitu Z3 a Z4 provedena hluková studie, kde bylo ověřeno, že přilehlá komunikace II. tř. v minimálním rozsahu negativně ovlivňuje řešené území Z3 pro výstavbu rodinných domů. Z akustické studie vyplývá nutnost vytvoření protihlukového valu výšky 2,5 m ve vzdálenosti 11m od osy komunikace. Šířka protihlukového valu bude 2 m v koruně valu a 8 m v patě valu. Val bude vybudován pouze v místě parcel B a C – viz výkresová část.
- Uliční prostor je navržen s šířkou 9,25 m, komunikace šíře 3,5 m (obousměrná, jednopruhová) ukončená úvratovým obratištěm. V uličním prostoru jsou podél komunikace navrženy jednostranné chodníky pro pěší (šíře 2,0 m) a zelené pásy (šíře 1,0 m) mezi chodníkem a komunikací a na protější straně chodníku (šíře 2,75m), především pro možnost vedení inženýrských sítí. V rámci veřejného prostoru komunikace jsou vytvořeny plochy pro umístění podélných parkovacích stání pro návštěvy.

Urbanistická koncepce vychází z platného územního plánu. Hlavními dopravní osou lokality č. Z3 tvoří navržená místní obslužná komunikace odbočující při jihovýchodním okraji lokality ze silnice III/355 24. Vzhledem k umístění lokality Z3 a stávajícího územního plánu, nebude možné tuto v budoucí době rozšířit. Případné vytvoření dalších ploch pro bydlení na JZ lokality Z3 je podmíněno změnou územního plánu obce Předhradí.

Územním plánem je dána minimální velikost veřejného prostranství 1000 m². V lokalitě je navržena plocha veřejného prostranství o ploše 1.000 m², tzn. je splněn požadavek územního plánu.

Podél obslužné komunikace byly navrženy stavební pozemky ozn. A – H o výměrách cca 1.189 m² až 4.463 m² (konkrétní výměry jednotlivých stavebních parcel jsou uvedeny na výkrese č.4 Plochy parcel).

Orientační kapacity území:

Celková výměra stavebních pozemků A-H:	15.744,69 m ²
Celková výměra plochy veřejného prostranství:	1.000,28 m ²
Celková výměra uličních prostorů:	1.350,00 m ²

Plochy jsou stanoveny z mapových podkladů vycházejících z geodetického zaměření a digitální mapy KN. Konkrétní plochy budou stanoveny při zpracování geometrického plánu. Zachován musí být především celkový rozsah lokality, umístění a šířka uličních prostorů, poloha stavební čáry, vzájemné výměry a počet jednotlivých parcel mohou být upraveny.

A.7. dopravní a technická infrastruktura

Koncepce řešení dopravy a inženýrských sítí je dána platným územním plánem a aktuálním stavem v území. Napojením nové komunikace na silnici III/35524 vytvoří vstřícnou křižovatku s lokalitou Z4. Územní studie řeší podrobnější koncepci komunikací a inženýrských sítí v rámci lokality č. Z3 jako schéma návrhu, vycházející ze stávajícího stavu a konzultací u jednotlivých správců sítí. Konkrétní řešení komunikace a inženýrských sítí bude navrženo v projektové dokumentaci následujících stupňů (dokumentace k územnímu řízení, stavebnímu povolení atd.). Vzhledem ke skutečnosti že, spolu s lokalitou Z4, uvažovanou výstavbou vznikne oboustranný sídelní útvar kolem komunikace II. tř., budou vjezdy vozidel do obce upraveny osazením vjezdových ostrůvků, vjezdových bran do obce atd. V souběhu s řešenými lokalitami Z3 a Z4 probíhají projektové práce cyklostezky směrem od Skutče do obce Předhradí, kde součástí tohoto projektu je řešení výše zmiňovaný vjezd do obce.

A.7.1 Místní komunikace

Jedná se o novostavbu místní komunikace v rámci kompletní infrastruktury v prostoru budoucí výstavby rodinných domů v obci Předhradí, v lokalitě Z3. Komunikace je uvažována s živičným povrchem.

Návrh byl konzultován s DI PČR Chrudim v září 2017.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o výstavbu na pozemcích vedených jako orná půda, trvalý travní porost a ovocný sad, tak tyto bude nutno vyjmout ze ZPF a v rámci

přípravy území budou veřejné plochy (pro uložení sítí a komunikací) odhumusovány. Humózní zemina bude jednak použita na sadové úpravy ploch dotčených výstavbou a jednak uložena po terénních úpravách především na vytvoření dělícího valu mezi silnicí II/358 a řešenou lokalitou.

Lokalita bude dopravně napojena na jihovýchodě na stávající silnici III. třídy č. III/35524 novou křižovatkou. Napojením komunikace bude provedena změna stávající křižovatky, která bude vytvořena v rámci akce „Projekt ZTV: „Parcelace Předhradí lokalita Z4““. Připojením se z křižovatky tvaru „T“ stane křižovatka se čtyřmi větvemi. Pro křižovátku jsou v navrženém místě dostatečné rozhledové poměry na připojení k silnici III/355 24. Od napojení (křižovatky) bude řešená lokalita připojena nově navrhovanou komunikací, která zajistí bezproblémové a bezpečné napojení všech parcel RD, a to přes jednotlivé domovní sjezdy. Parcela „A“ bude napojena na dopravní infrastrukturu novým samostatným sjezdem ze silnice III/35524. Doprava v klidu bude řešena vytvořením podélných parkovacích stání pro návštěvy uvnitř lokality, parkování rezidentů bude řešeno na jednotlivých pozemcích. Taktéž se nyní neřeší příp. zklidňovací prvky na MK. V lokalitě se předpokládá rychlost na 50 km/hod.

Hlavní páteřní komunikační síť je v šířce 3,5 m ohraničená zvýšenou silniční obrubou. Komunikace bude v místě křižovatky rozšířena na 5,5 m pro bezpečné vyhýbání vozidel při odbočování a vyjíždění z lokality. Rozšíření začátku komunikace bude provedeno v délce 15 m. Jedná se o obousměrnou jednopruhovou místní komunikaci funkční skupiny „C3“ typu MO1 9,25/3,5/50. K vyhýbání vozidel na komunikaci budou sloužit jednotlivé samostatné domovní sjezdy, volná podélná parkovací stání, případně budou vytvořeny výhybny. Dále bude pro vyhýbání sloužit rozšíření komunikace na začátku úseku u křižovatky v délce 15 m.

Lokalita je navržena slepá obousměrná jednopruhová komunikace s ukončením úvratovým obratištěm – komunikace je navržena v délce 143,53 m.

Odvodnění komunikace bude řešeno vsakovacími objekty umístěnými pod parkovacími plochami, které budou navrženy v dalších stupních dokumentace dle HGP.

Na místní komunikaci navazují samostatné domovní sjezdy ze zámkové dlažby.

Souběžně s nově navrhovanou komunikací je veden i přístupový chodník v šířce 2,0 m. Chodník je navržen s krytem ze zámkové betonové dlažby.

Nově navrhovaný chodník bude navazovat na chodník, vytvořený v rámci řešení lokality Z4, vedoucí podél silnice III/355 24, přes který bude provedeno napojení na soustavu chodníků provedených v obci Předhradí.

Do chodníku budou zabudovány bezpečnostní prvky dle vyhl. č. 398/09Sb. (varovné a signální pásy, vodící linie ze zvýšených obrub, příp. podezdívek sousedních nemovitostí, ...).

A.7.2 Vodovod a kanalizace

Zásobování vodou

Vodovod

Vzhledem ke stávající zástavbě a předpokládanému rozšiřování obce bude stávající vodovodní síť vyhovovat. Obec Předhradí je zásobena výtlačným řadem DN 125 (AC) z vodojemu 100 m³ u lokality Lažany (Skuteč) na kótě 451,10 m.n.m. Vlastníkem a provozovatelem tohoto vodovodu je Vodárenská společnost Chrudim, a.s.

Kolem zájmového území bude procházet vodovodní řad HDPE 100 SDR11 D90 (DN80), který bude zásobovat budoucí lokalitu Z4. Připojení lokality na pitnou vodu bude provedeno z tohoto potrubí v místě napojení lokality na silnici III/355 24. Z tohoto řadu budou pro navrhovanou lokalitu provedeny veřejné rozvody dimenze DN 80. Jednotlivé objekty rodinných domů budou na zásobovací řad připojovány samostatnými vodovodními přípojkami, které budou ukončeny cca 1m za hranicemi parcel ve vodoměrných šachtách.

Délka nového vodovodu je 140 m v dimenzi DN 80.

Podrobné řešení napojovacích bodů a technického řešení bude navrženo v dalších stupních projektové dokumentace.

Výpočet potřeby vody

roční potřeba vody:

- na jednu osobu bytu s tekoucí teplou vodou 35 m³/rok
- provozní voda na jednu osobu v rodinném domě 1 m³/rok

při uvažovaném počtu 4 osob bydlících v 8 rodinných domech bude:

- roční potřeba..... 1.152 m³/rok

Odvádění a čištění odpadních vod a odvádění vod dešťových

Kanalizace

V obci Předhradí proběhla výstavba splaškové kanalizace. V souběhu řešení lokality Z3 a Z4 bylo vydáno stavební povolení na projekt obecní kanalizace etapa II. Po realizaci výše zmiňované kanalizace bude odkanalizováno cca 99,5% obce. Uvažovaná lokalita Z3 bude napojena do splaškové kanalizace, etapa II.

V souladu s výše uvedeným popisem návrhového stavu navrhujeme v zájmové lokalitě vybudovat páteřní splaškovou gravitační, případně tlakovou kanalizaci, která bude umístěna v trase navrhované místní komunikace. Splaškové vody z jednotlivých rodinných domů budou napojeny do nové splaškové kanalizace v lokalitě, která bude napojena na kanalizaci budovanou v rámci akce „Dostavba splaškové kanalizace Předhradí – II. etapa“. Kanalizační potrubí bude provedeno v dimenzi DN 300 v délce cca 140 m. Dešťové vody z veřejných zpevněných ploch v lokalitě budou řešeny vsakovacími objekty umístěnými pod parkovacími plochami, které budou navrženy v dalších stupních PD dle HGP. Dešťové vody z pozemků jednotlivých nemovitostí budou likvidovány v souladu s platnou legislativou na pozemcích rodinných domů.

Podrobné řešení napojovacích bodů a technického řešení bude navrženo v dalších stupních projektové dokumentace.

Výpočet množství odpadních vod

Splaškové vody

Výpočet vychází z potřeby pitné vody pro jednotlivé nemovitosti. Při uvažovaném počtu 4 osob bydlících v 8 rodinných domech bude:

- roční potřeba 1.152 m³/rok

Dešťové vody

Jedná se o výpočet množství dešťových vod ze zpevněných a nezpevněných veřejných ploch, které jsou v zájmovém území uvažovány. Při uvažované ploše komunikací (cca 515 m²), chodníků, sjezdů a parkovacích stání (cca 530 m²) a nezpevněných ploch (cca 280 m²) je, při vydatnosti deště 0,03 l/s/m² odpovídající 15-ti minutovému dešti, velikost povrchového odtoku 22,74 l/s z celé lokality.

Druh povrchu	Plocha	Součinitel odtoku ψ	Průtok dešťových vod
Komunikace - asfalt	515 m ²	0,8	12,36 l/s
Chodníky, sjezdy, parkovací stání – zámková dlažba	530 m ²	0,6	9,54 l/s
Nezpevněné plochy - ozeleněno	280 m ²	0,1	0,84 l/s
Celkové množství			22,74 l/s

A.7.3 Rozvody plynu

V lokalitě Z3 v obci Předhradí se neuvažuje s výstavbou plynovodu a jeho přípojek.

A.7.4 Elektrorozvody

Základní údaje

Územní studie řeší napájení nové výstavby RD z distribuční rozvodné soustavy ČEZ distribuce a.s. V lokalitě má být vybudováno 8 RD.

Přílohou studie je smlouva o smlouvě budoucí o připojení lokality – pouze pro 3 RD uvažované na stávající parcele 614/1.

A.7.5 Nakládání s odpady

Vzhledem k tomu, že ve vlastní obci ani na jejím katastrálním území není hydrogeologicky ani hygienicky vhodná lokalita pro zřízení skládky tuhých domovních odpadů, je nutno i nadále počítat s organizovaným svozem odpadu na regulovanou skládku.

Nakládání s odpady v obci se řídí dle Obecně závazné vyhlášky obce Předhradí, vydanou v souladu s platným zákonem o odpadech.

A.8. závěr

Územní studie předkládá možné řešení zástavby dané lokality v souladu s platným územním plánem.

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

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

Tato územní studie byla konzultována s následujícími dotčenými orgány a správci IS:

- DI PČR Chrudim
- Odbor dopravy MěÚ Chrudim
- ČEZ Distribuce, a.s.
- Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.
- Vodárenská společnost Chrudim, a.s.

Mikulovice, únor 2018

Ing. Lukáš Bezdíček