

ÚZEMNÍ STUDIE

na lokalitu Trpišov 44/R v ÚPO Slatiňany



Zhotovitel: Atelier "AURUM" s.r.o.



Zak.č.: 22/23

Datum: listopad 2022

ÚZEMNÍ STUDIE
na lokalitu Trpišov 44/R v ÚPO Slatiňany

OBSAH:

A TEXTOVÁ ČÁST:

1) Identifikační údaje2

2) Seznam zkratek2

3) Předmět zastavovací studie3

4) Vymezení řešeného území.....3

5) Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce4

6) Urbanistické řešení včetně parcelace4

7) Podmínky pro vymezení a využití pozemků5

8) Podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby5

 VYSVĚTLENÍ POJMŮ REGULAČNÍCH PRVKŮ:..... 5

 PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY)..... 5

9) Koncepce dopravní infrastruktury6

10) Koncepce technické infrastruktury7

11) Koncepce nakládání s odpady7

12) Koncepce zeleně, veřejná prostranství7

B GRAFICKÉ PŘÍLOHY 8

B1 Širší vztahy	M 1:10000
B2 Zákres do ortofotomapy včetně KN	M 1:5000
B3 Situace návrh (limity zástavby)	M 1:1000

1) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel:	Město Slatiňany T. G. Masaryka 36 538 21 Slatiňany
Pořizovatel:	Městský úřad Chrudim, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
Zpracovatel:	Atelier "AURUM" s.r.o. Pardubice
Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Ivana Petrů
Zpracovatelský kolektiv:	Ing. arch. Dana Suchánková

Zak. č.: 22/23

Datum: 11/2022

2) SEZNAM ZKRATEK

ČÚZK - Český úřad zeměměřičský a katastrální
 IZS - integrovaný záchranný systém
 KN – katastr nemovitostí
 MO - ČR - Ministerstvo obrany České republiky
 NP - nadzemní podlaží
 OP - ochranné pásmo
 RD - rodinné domy
 RP – regulační plán – Regulační plán pro 44/R v Trpišově právní stav po změně č.2
 STL - středotlaký plynovod
 SZ – stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění)
 ÚAN - území s archeologickými nálezy
 ÚP - územní plán
 ÚPD - územně plánovací dokumentace
 ÚPO – územní plán obce (míněno též platný ÚPO Slatiňany)
 ÚS - územní studie
 ZTV - základní technické vybavení

3) PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE

Účel a cíl pořízení:

Odůvodnění pořizovatele pro náhradu regulačního plánu územní studií:

„Zastupitelstvo obce vydalo opatřením obecné povahy RP lokality 44/R v Trpišově. Důvodem pro zrušení Regulačního plánu pro lokalitu v ÚPO Slatiňany (ozn. 44/R) v části obce Trpišov je skutečnost, že splnil svoji roli z hlediska uspořádání v území. Území řešené regulačním plánem, je možné z hlediska stávající zástavby považovat za stabilizované, vzhledem ke skutečnosti, že proběhlo již ve větší části jeho naplnění a je realizovaná dopravní a technická infrastruktura. Při realizaci zástavby nevzniklo vše dle RP, ale nejedná se o zásadní urbanistické chyby. Ve veřejném zájmu je zkolaudovat I část komunikace, kde je veřejné osvětlení realizováno z technických důvodů na druhé straně komunikace, chybí kus pásu zeleně, což nemá vliv na osvětlení komunikace a ani na urbanismus. Stejně tak propojení veřejné a soukromé komunikace dle RP není možné, má být zde sloupek bránící průjezdu, což není realizováno. Toto řešené je vhodnější z hlediska popelářů a požární techniky. Dále by se sjednotil přístup k doplňkovým stavbám tak, aby byl jednotný v Trpišově. Není shledán důvod dělat rozdíly vůči dalším rozvojovým lokalitám. V neposlední řadě je v Trpišově studií řešeno jiné umístění hřiště, a to vedle bývalé prodejny a s hřištěm v lokalitě řešené územním plánem se již nepočítá. Na základě těchto skutečností je možnost řešit již třetí změnu regulačního plánu s nejasným zadáním pro veřejné prostranství v lokalitě řešené regulačním plánem a nebo regulační plán zrušit. Naplnění zbývající části regulačního plánu lze řešit shodně jako ve Škrovádě, kde regulační plán byl nahrazen studií, která bude podmínkou, aby byl regulační plán zrušen. Tím z hlediska cílů a úkolů územního plánování a zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot je žádoucí pro tuto rozvojovou lokalitu řešit regulaci tak, aby zbylou dostavbou nebyla lokalita poškozena. Regulační plán zde sloužil pro vytvoření kostry území, kterou již splnil, a navíc je předpoklad nutnosti RP v budoucnu aktualizovat v návaznosti na nový stavební zákon. Nejedná se navíc o historické území města, kde trvalé využití regulačního plánu je účelné. V této vesnické části také není předpoklad bourání a přestavby novostaveb. Kolaudace části komunikace s veřejným osvětlením včetně možnosti zrušení sloupku je navíc ve veřejném zájmu.“

Důvodem pro pořízení územní studie je potřeba zachování urbanistické koncepce a vytvořených podmínek pro začlenění nové zástavby na volných pozemcích do organismu sídla. Územní studie navazuje na původní regulační plán. Stanovuje především podmínky pro novou prozatím nerealizovanou zástavbu pro bydlení.

Studie prověřuje podmínky pro využití lokality jako plochy pro bydlení, navrhuje koncepci řešení zástavby v souladu s platnou ÚPD. Navrhuje řešení veřejné infrastruktury, respektována je koncepce napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu tak, jak byla prověřena v regulačním plánu. V současné době je část systémů již zrealizovaná.

Studie stanovuje zásady prostorového uspořádání pro novou výstavbu v souladu s ochranou a rozvojem hodnot území. Nová zástavba bude realizována s ohledem na charakter území a urbanistickou a architektonickou strukturu stávající navazující zástavby v lokalitě a v sídle.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“) a bude sloužit jako podklad pro zpracování projektové dokumentace jednotlivých objektů a pro rozhodování stavebního úřadu.

Územní studie je zpracována v souladu se zadáním.

4) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v jihozápadní části sídla, v návaznosti na zastavěné území obce. Severní hranici tvoří oplocení stávajících pozemků s rodinnými domy při silnici III/3409 (směr na Liboměřice) a jižní hrana stávající polní cesty (severní hranice ppč. 503/4). Na východě je vymezeno místní komunikací, na západě plochou krajinné zeleně v šíři 20 m (ozn. 45/R) jako hranicí stanovenou ÚPO Slatiňany. Lokalita se nachází v CHKO Železné Hory a v krajinné památkové zóně Slatiňansko – Slavicko. Je také součástí Národního geoparku Železné hory.

Lokalita je v platné ÚPD vymezena jako zastavitelná plocha pro rozvoj zejména bydlení. Dle platné ÚPD zahrnuje plochy bydlení nízkopodlažního.

Podél západní hranice řešeného území je vymezena plocha krajinné zeleně pro navržený záchytný odvodňovací systém jako ochranné opatření zástavby proti povrchovým a svahovým vodám.

Pro lokalitu byl původně zpracován regulační plán a řešené území je již dle této ÚPD rozčleněno na jednotlivé pozemky pro umístění rodinných domů, z nichž některé jsou již zastavěné.

Řešené pozemky zahrnuje tyto pozemky: 70/11, st. 200, st. 201, 67/1, 70/13, 70/14, 65/5, st. 235, 65/4, 70/15, st. 205, st. 206, 70/16, 66/4, 66/3, st. 210, st. 211, 64/2, 66/2, st. 213, st. 214, st. 215, 66/5, 66/1, 67/11, 67/10, 67/9, 67/12, 67/4, st. 192, 67/5, st. 194, st. 195, 67/16, 67/6, 67/14, 67/3, 70/2, 68/3, 68/2, 70/10, 70/20, 70/19, st. 209, 70/23, 70/18, st. 208, st. 207, 70/17, st. 228.

Rozloha celého řešeného území je

cca 3,2 ha.

Terén klesá východním směrem.

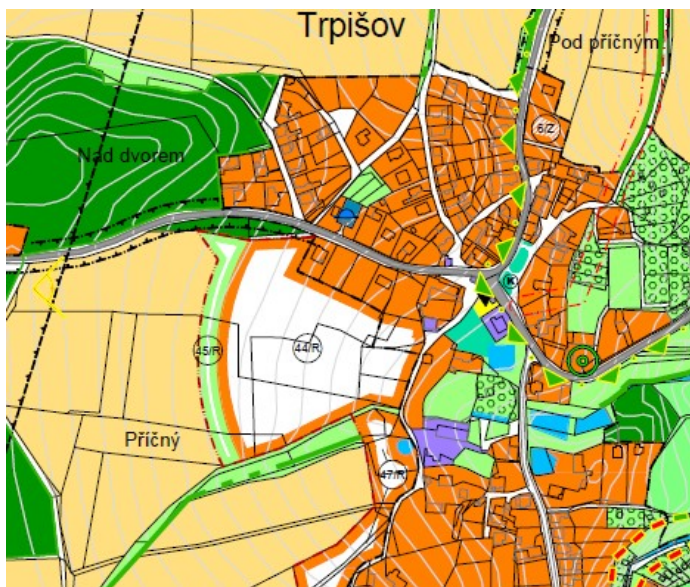


KN - stav k datu 11/2022

5) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE OBCE

Platná ÚPD (Úplné znění ÚPO Slatiňany po vydání změny č. 1) vymezuje řešené území jako zastavitelnou plochu ozn. 44/R.

Řešená lokalita je dle platné ÚPD vymezena jako plocha **Bn – bydlení nízkopodlažní (rodinné domy)**.



Výřez Koordinačního výkresu

Podmínky z platné ÚPD (citace):

(Příloha č.1 obecně závazné vyhlášky č. 4/2006 o závazných částech územního plánu města Slatiňany)

PLOCHY BYDLENÍ:

- **bydlení nízkopodlažní**

Hlavní využití:

Slouží pro bydlení ve spojení s užitkovým využitím zahrad a možností chovu hospodářského zvířectva s hygienicky nezávadným provozem a možností integrace základní občanské vybavenosti. Měřítko a struktura zástavby respektuje charakter původní venkovské zástavby.

Přípustné využití:

1. Stavby a plochy pro bydlení v rodinných domech do 2 NP vč. soukromé zeleně, užitkových a okrasných zahrad s možností chovu drobného hospodářského zvířectva bez negativního dopadu na obytné prostředí.
2. Doplnkové stavby a plochy pro chov drobného hospodářského zvířectva a chovu zemědělského zvířectva.
3. Maloobchodní stavby a plochy do 200 m² prodejní plochy.
4. Stavby a plochy pro veřejné stravování.
5. Stavby a plochy pro služby, sloužící k uspokojení denní potřeby obyvatel území, bez negativního vlivu na ŽP.
6. Odstavná stání pro vozidla do 3,5 t a garáže sloužící potřebě funkčního využití.
7. Nezbytné plochy technického vybavení.
8. Komunikace pěší, cyklistické, motorové.
9. Zeleň.
10. Stavby a plochy pro: školství a výchovu, kulturu, sport, zdravotnictví a sociální péči místního významu sloužící k uspokojení denní potřeby obyvatel území.
11. Stavby a plochy pro ubytování do 10 lůžek s podmínkou zajištění odpovídajícího parkoviště.

Nepřípustné využití:

1. stavby a plochy pro výrobu s negativními vlivy na životní prostředí a obytné prostředí.
2. Stavby a plochy pro občanskou vybavenost vyšší s výjimkou té, která je povolena.
3. Hromadné garáže a garáže pro vozidla nad 3,5t.
4. Sklady, manipulační plochy.

5. Stavby a plochy pro shromažďování a likvidaci odpadů.
6. Čerpací stanice pohonných hmot.
7. Stavby a plochy pro technické a dopravní zařízení s negativním dopadem na životní a obytné prostředí.

Ostatní podmínky pro rozvojovou plochu – viz. platná ÚPD.

V současné době se zpracovává nový územní plán, který již zastavěné pozemky vymezuje jako součást zastavěného území a dosud nevyužívané pozemky pak jako zastavitelné plochy pro bydlení.

6) URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ VČETNĚ PARCELACE

Návrh uspořádání řešeného území vychází zejména z vymezení rozvojové plochy pro bydlení dle platné ÚPD a z možnosti dopravního napojení. Územní studie zohledňuje majetkové vztahy v řešeném území a stávající pozemkové hranice.

Navržená urbanistická koncepce vychází z vymezení zastavitelného území, z požadavku na ochranu krajinného rázu a přírodních podmínek (CHKO Železné hory a Krajinná památková zóna Slatiňansko – Slavicko), z požadavku schváleného ÚPO Slatiňany na velikost stavebních parcel (min. 1.200 m²). Snahou je v daném území nabídnout optimální počet RD s možností výběru velikosti stavební parcely a její orientace ke světovým stranám.

Zastavitelnost řešeného území je na severu omezena vzdáleností 17,0 m od pozemku plnícího funkci lesa (parc.č. 386/1 a 386/2).

Dopravní napojení stavebních pozemků na stávající komunikace a komunikace státní silniční síť je řešeno novou obslužnou komunikací. Ve střední části je krátký úsek obslužné komunikace zakončený obratištěm, na které navazují plochy veřejné zeleně.

Struktura s nově vznikající zástavbou vhodně navazuje a doplňuje stávající zastavění. Zástavba vytváří strukturu oboustranně nebo jednostranně obestavěných uličních prostorů. Rodinné domy jsou orientovány svým štítem směrem do ulice, dostatečně velké pozemky umožňují atraktivní průhledy do okolní krajiny. Parcelace území již byla zanesena do KN včetně některých již zrealizovaných rodinných domů. Nově vznikající zástavba respektuje regulační podmínky stanovené v regulačním plánu zpracovaném v roce 2013 (Úplné znění zahrnující právní stav po vydání Změny č.2). V současné době zbývá prostavět pouze šest volných parcel.

Nové rodinné domy, zejména jejich poloha a prostorové uspořádání, vhodně doplní stávající již založenou strukturu zastavění. Rodinné domy budou svým hlavním hřebenem orientovány kolmo k obslužné komunikaci, ze které je řešen vstup na příslušný pozemek. Zástavba pro bydlení bude řešena v jednotné výškové hladině – tj. 1NP+P (jednopodlažní s obytným podkrovím).

Lokalita bude řešena v režimu obytné zóny (zklidněný režim, sloučený provoz vozidel a pěších, pobytové plochy, zpomalovací prvky apod.). V jižní části jsou pozemky dopravně obsluhované ze soukromé přístupové cesty.

V řešeném území je navržena ulicová struktura s oboustranně umístěnou zástavbou rodinných domů. Navržená urbanistická koncepce také zohledňuje okrajovou polohu lokality. Zástavba bude na parcelách na západním okraji lokality uspořádána tak, aby objekty RD byly blíže k uličnímu prostoru a plochy zahrad byly orientovány směrem do krajiny. Při dálkových pohledech pak bude vnímána zeleň soukromých zahrad, která bude vytvářet přírodní rámec sídla.

Navržená parcelace zohledňuje majetkové vztahy v území dle aktuálního mapového podkladu KN.

Zásady prostorového a plošného uspořádání přebírají podmínky stanovené v regulačním plánu a charakteru okolní zástavby v lokalitě. Hmotové a architektonické ztvárnění zástavby by nemělo negativně narušovat siluetu sídla. Objekty RD budou řešeny a umístovány tak, aby nepůsobily v dané lokalitě nesourodě (s ohledem na výškovou hladinu okolní zejména přímo sousedící zástavby). Rodinné domy budou umístovány s ohledem na velikost a orientaci pozemku ke světovým stranám, na orientaci hřebene již zrealizovaných RD v příslušné ulici, stávající zástavbu budou vhodně doplňovat.

Nové stavby rodinných domů by měly vhodným způsobem navazovat na stávající urbanistickou strukturu sídla a charakteru stávající zástavby, respektovat budou tradiční objemové a architektonické limity, které vycházejí ze stavební tradice regionu a vztahu staveb ke krajinnému rázu území.

Celková kapacita řešeného území:	
rozloha řešeného území	3,2 ha
počet rodinných domů	17
plochy parcel pro rodinné domy	2,80 ha
plochy veřejných prostranství:	
- plocha veřejné zeleně	1131 m ²
- veřejná prostranství – uliční prostor	1728 m ²

7) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Zastavovací studie respektuje zejména tyto limity a ostatní omezující prvky:

- stávající trasy inženýrských sítí
- ochranná a bezpečnostní pásma inženýrských sítí
- do východní části řešeného území zasahuje ÚAN 2
(Na všechny typy území s archeologickými nálezy (mimo UAN 4) se vztahuje povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. To znamená, že je nutné v prostoru UAN 1, UAN 2 i UAN 3 respektovat § 22 zákona odst.2 č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu, nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům, provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. "Oznámení stavebního nebo jiného záměru" lze zaslat na adresu Archeologického ústavu AV ČR)
- Krajinná památková zóna Slatiňansko - Slavicko
- řešené území se nachází v zájmu Ministerstva obrany-ČR
- OP radaru Pardubice (SRE)
- CHKO Železné hory (lokalita leží ve III. zóně)
- Národní geopark Železné hory
- investice do půdy – meliorační systém (bude nutné prověřit jeho funkčnost a dle potřeby ji dodržet)

Respektovány budou také další limity a omezující prvky v souladu s platnou ÚPD a aktuálními daty ÚAP.

Další ochranné režimy a podmínky pro zástavbu:

- hydrogeologické podmínky
- kvalita zemědělské půdy (řešené území se nachází na půdách IV. třídy ochrany – BPEJ 5.47.12)
- spádové poměry pozemku a jeho orientace ke světovým stranám
- radonová aktivita z podloží
- zástavba bude dodržovat platné právní předpisy – Stavební zákon vč. prováděcích předpisů (dodržení technických požadavků na stavby zejména vyhl. č. 268/2009 Sb. v platném znění)
- Vymezeny jsou plochy veřejných prostranství plnící funkci pobytovou ve východní části řešeného území. Plochy veřejných prostranství jsou svým plošným rozsahem vymezeny v souladu s vyhl. č.501/2006 Sb. dle § 22 a § 7 v platném znění.
- Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno (§ 20 odst. 5 písm.c), jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4 - dle § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- Umístění objektů RD je upřesněno vymezenou stavební čarou a stavební hranicí, vzájemné odstupy RD budou dodržovat stavební zákon vč. prováděcích předpisů ve znění pozdějších předpisů (zejména vyhl. č. 501/2006 Sb., o obec. požadavcích na využívání staveb a 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany).

8) PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Řešená lokalita se nachází mimo zastavěné území obce (navazuje však na něj). Jedná se o zástavbu spíše venkovského nebo příměstského typu. Podmínky uspořádání rodinných domů na pozemcích jsou stanoveny s ohledem na optimální umístění staveb vzhledem k urbanistickému řešení celé lokality.

Vysvětlení pojmů regulačních prvků:

- **hranice pozemku** – vymezují plochu – parcelu – určenou územní studií k umístění jednoho RD vč. doplňkových objektů a zahrady. Pro účely studie je parcelou (pozemkem) míněn budoucí zastavěný stavební pozemek pro umístění stavby rodinného domu. Hranice pozemků budou respektovány dle KN, respektováno je vymezení zastavitelné plochy v platné ÚPD.
- **uliční čára** – vymezuje pozemek pro bydlení a veřejné prostranství (komunikace pro dopravní obsluhu, přidružený prostor inženýrských sítí, vstupy, vjezdy, komunikace pro pěší, veřejná zeleň). Je na ní umístěno oplocení. Vzdálenost protilehlých uličních čar tj. příslušných hranic pozemků vymezuje šíři uličního prostoru – veřejného prostranství.
- **stavební čára** – hranice, která určuje umístění objektu RD, tzn., že určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní (rodinného domu) s terénem a je přerušena odstupovými vzdálenostmi od sousedních parcel.
 - určuje odstup průčelí stavby hlavní od hranice pozemku (uliční čáry – hranice veřejného prostoru) a je s ní rovnoběžná
 - stanovená stavební čára musí být dodržena hlavním objemem stavby rodinného domu, tj. hlavní objem stavby RD nesmí stavební čáru překročit ani z ní ustupovat s výjimkou výrazových architektonických prvků přiměřených rozsahem, tvarem a funkcí (balkon, arkýř, rizalit, závětrří)
 - přípustné je např. ustoupení garáže, krytého přístřešku, zádveří - stavební čára nemusí být dokročena směrem dovnitř
- **stavební hranice** – vymezuje společně se stavební čarou plochu pro umístění objektu RD. Objekt RD nemusí být na ní umístěn, nesmí ji však překročit směrem ven k hranici pozemku rodinného domu.
- **stavební hranice pro stavby vedlejší** – vymezuje hranici, která nebude vedlejší stavbou překročena; je stanovena v částech lokality, které jsou důležité pro dotvoření a pohledového vnímání veřejného uličního prostoru nebo směrem do volné krajiny
- **koeficient zastavění** – KZ (koeficient zastavění) v % – **max. 30%** - je dán podílem celkové zastavěné plochy pozemku (viz. SZ § 2 odst. 7) k celkové ploše stavebního pozemku (viz. SZ § 2 odst. 1 písm. b) a je vyjádřen v procentech (zpevněné plochy se do koeficientu zastavění nezapočítávají).

Prostorové řešení staveb (prostorové regulativy)

- preferován bude samostatně stojící rodinný dům, jednoduchého obdélníkového půdorysu a objemového tvaru (přípustný tvar L,T) a sklonitou střechou, který reaguje na přirozenou konfiguraci terénu a orientaci ke světovým stranám v daném pozemku a je v souladu s charakterem zástavby v lokalitě. Respektovány budou výsledky hydrogeologického a radonového průzkumu, přírodní a klimatické podmínky v místě stavby.
- objekt hlavní (RD) bude umístěn v ploše vymezené stavební čarou a stavebními hranicemi na parcele při dodržení odstupových vzdáleností v souladu s platnými právními předpisy. Jeho velikost bude vycházet z parametrů v místě obvyklých. Půdorysný tvar objektu hlavního bude podélný s doporučeným poměrem stran 1:2.
- **prostorové řešení stavby rodinného domu:**
 - nepodsklepený nebo částečně podsklepený (s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, hydrogeologickým a radonovým podmínkám lokality)
 - **výšková hladina: 1NP + P (tj. s obytným podkrovím)**
 - umístění 1. NP min. 0,4 m nad upraveným terénem, max. 0,8 mTato úroveň může být korigována polohou objektu RD ke stávající obslužné komunikaci a

- předpokládanému umístění garáže.
- výška hřebene hlavního objemu objektu **max. 8,5 m** nad úrovní upraveného terénu v nejnižším místě stavby
- typ zastřešení:
 - střecha sedlová v souladu se základním půdorysným tvarem objektu, bude nasazená okrajem v úrovni stropu nad 1.NP (max. výška okapové hrany 3,5 m od úrovně +_0,00)
 - sklon střechy: 40° – 45°
 - orientace hlavního hřebene objektu RD: kolmo k obslužné komunikaci (tj. štítem do ulice)
 - při řešení štítového průčelí zohlednit symetrii s hřebenovou osou. Rovina štítu ani čelní stěny nebude zalomená. Ve štítovém průčelí nebudou situovány balkony, arkýře, rizality a vstup do objektu
 - střešní krytiny: tvrdá tašková krytina se zvýšenou profilací v barvě přírodní červené, cihlově červené, červenohnědé, hnědé, šedé, barevná engoba v matu (nevhodné je použití plechových střešních krytin – pozink. plech, hliník apod.) umístování komínových těles daleko od hřebene
- zastavěná plocha objektem hlavním bude **max. 200 m²**
- **objekty staveb** (samostatně stojící a přistavěné) **s funkcí doplňkovou** ke stavbě hlavní – vedlejší stavby (např. přístřešky pro parkování, samostatně stojící garáže, dílny, sklady apod.) – jejich architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (např. materiálové provedení, barevnost) a budou v souladu s charakterem lokality
 - garáž: upřednostněno bude umístění garáže jako vestavěné, přistavěné – přípustné je odsazení od stavební čáry (není přípustné její překročení)
 - pokud nebude možné garáže ev. dvougaráže realizovat jako vestavěné nebo přistavěné, bude možné je umístit samostatně na stavební čáře nebo za ní (tj. v ploše pro umístění objektu RD)
- další podmínky řešení zástavby budou upřesněny orgánem ochrany přírody (Správou CHKO Železné hory); která může doporučit např.: výplň otvorů řešit s poměrem stran 1:2, okenní otvory osazovat na výšku (možno sdružovat okenní otvory se středovým sloupkem širokým min. 0,2m; nevhodné je použití velkoplošných a nedělených oken)
- vstup a vjezd na pozemek bude řešen v délce max. 6 m ve vymezeném rozmezí
- **oplocení:**
 - bude umístěno v uliční čáře
 - část oplocení sousedící s veřejným prostorem bude s podezdívkou výšky max. 0,4 m nad upraveným terénem. Výplň oplocení nebude řešena jako plná, ale jako poloprůhledná, např. kombinace omítaného zdiva ev. kamene nebo štípaných betonových tvarovek (zdí, pilíře, podezdívka) a dřeva, případně může být výplň oplocení řešena z tahokovu nebo hliníkových lamel apod.; ostatní části oplocení: sloupky s drátěným pletivem;
 - **výška 1,6 m**, charakter uličního oplocení pro RD bude vycházet ze společných znaků oplocení v dané ulici (např. výškové provedení, výška podezdívky, materiálové provedení, členění, umístění vstupů, vjezdů, umístění pilířů pro osazení připojovacích objektů – EL, HUP, apod.). Případně bude vhodně navázáno na stávající již zrealizované uliční oplocení.
 - nepřípustné je neprůhledné vysoké oplocení – např. z betonových prefabrikátů



- směrem do krajiny nebude umístováno plné oplocení

- **prostorové uspořádání RD (např. objemové řešení sousedících rodinných domů, jejich dispoziční orientace, objemová architektura objektu, použití výrazových architektonických prostředků, použité materiály) by mělo být navrženo tak, aby výsledný urbanisticko – architektonický a pohledový dojem oboustranně obestavěných ulic byl pozitivní a nenarušoval krajinný ráz lokality. Nová zástavba bude vycházet z charakteru již stávajících rodinných domů a vhodně doplní již založenou strukturu zastavění.**
- **barevné řešení objektů, bude řešeno v pastelových odstínech tak, aby nebyly vytvářeny pohledové dominanty v lokalitě**
- nepřípustné je umístování RD v podobě srubových staveb

9) KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Lokalita řešená územní studií je dopravně napojena na severu na stávající silnici III/3409. Její jižní část (RD 15, 16, 17) je dopravně obsluhována obousměrnou soukromou přístupovou komunikací, která se napojuje na stávající dopravní systém západně od lokality 44/R. Navržené obslužné komunikace v řešeném území jsou již zrealizovány, chybí jejich kolaudace. Dopravní systém severní části lokality je řešen v režimu obytné zóny s obousměrným provozem. Obslužná komunikace, v centrální části, trasovaná směrem na západ je ukončena obratištěm.

ČSN udává minimální šíři prostoru místní komunikace (PMK) pro obousměrný provoz vozidel v zástavbě rodinnými domy 8,0 m. Šíře veřejných prostranství s dopravně obslužnými komunikacemi je 8,5. V jižní části pak 7 m, jedná se však o soukromou přístupovou komunikaci.

Komunikace je na vjezd do lokality opatřena zpomalovacím prvkem, v lokalitě jsou pak realizovány další. V obytné zóně jsou vymezeny plochy pro odstavování vozidel v souladu s platnými technickými předpisy a ČSN. Tyto plochy jsou také již zrealizovány.

V řešeném území nebudou umístována odstavná stání, parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.

Odstavné plochy pro automobily budou řešeny zejména na pozemcích rodinných domů. Při řešení vjezdů na pozemky budou dodrženy rozhledové poměry dle platných právních předpisů.

Parametry komunikací umožňují a budou umožňovat přístup vozidel IZS.

Při případné úpravě komunikací budou dodrženy platné právní předpisy, zejména ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací, TP 103 Navrhování obytných a pěších zón, ČSN 73 6102 – Projektování křižovatek na pozemních komunikacích, ČSN 6056 – Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, TP 65 – Zásady pro dopravní značení na pozemních komunikacích, TP 133 – Zásady pro vodorovné dopravní značení, zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních a jeho prováděcí vyhláška č. 104/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí předpisy. Komunikace budou vybaveny prvky pro bezbariérový pohyb osob se sníženou pohyblivostí (respektována bude vyhl. č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb).

Odvodnění zpevněných ploch v uličním prostoru bude řešeno tak, aby srážková voda byla v maximální míře zasakována (např. v plochách zeleně podél komunikace v místech jejího zúžení, v ploše veřejné zeleně v centrální části lokality). Také skladby povrchů budou řešeny s ohledem na umožnění zasakování dešťových vod – např. odstavné plochy a plochy vjezdů na pozemky z dlažby, případně zatravněvací dlažby apod.

Voda, kterou nebude možné zasakovat, bude možné akumulovat v podzemních vsakovacích galeriích nebo ji odvést dešťovou kanalizací do místní vodoteče a dešťové kanalizace při východní hranici řešeného území.

10) KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Vzhledem k tomu, že v lokalitě je již zrealizována většina rodinné zástavby, jsou také zrealizovány inženýrské sítě. Jedná se zejména o tyto: vodovod, splašková kanalizace, kabelové vedení elektro NN a plynovod.

Z původního regulačního plánu byly převzaty trasy těchto navrhovaných sítí – dešťová kanalizace, síť elektronických komunikací. Dále je navrženo veřejné osvětlení, které je trasováno v uličních prostorech v severní části řešeného území. Přes plochu veřejné zeleně je navrženo propojení trasy do jižní části lokality. Stávající inženýrské sítě budou zaměřeny a členění území bude případně upraveno. Nová vedení nebudou trasována vzduchem, ale pod zemí.

Navrhovaný systém napojení na technickou infrastrukturu je jedním z možných řešení. Toto řešení bylo prověřeno zejména z pohledu stanovení napojovacích bodů u vlastníků a správců jednotlivých sítí (při projednání regulačního plánu). Navrhované řešení je možné upravit na základě aktuálních skutečností a projednání při zpracování následných stupňů projektové dokumentace.

• VODOVOD

Nová zástavba bude napojena na stávající trasu vodovodu, která je umístěna v příslušném uličním prostoru. Ochranné pásmo vodovodu je 1,5 m od obrysu potrubí. Navrhované řešení bude respektovat dokument PRVK Pardubického kraje.

V navrhovaném území rodinných domů bude trasa nového vodovodu v patřičných rozestupech vybavena požárními hydranty. Ve vodovodní síti musí být zajištěna min. dostupnost požární vody, hydrant jako primární zdroj vody bude v nadzemním provedení.

• KANALIZACE

Nové objekty rodinných domů budou napojeny na stávající systém splaškové kanalizace v řešené lokalitě. Dešťové vody budou v maximální míře vsakovány na pozemcích.

Srážkové vody z jednotlivých stavebních pozemků budou druhotně využívány či zasakovány na pozemku.

Srážkové vody z komunikací mohou být zasakovány v plochách veřejné zeleně příslušné ulice. Z tohoto důvodu bude rozsah zpevněných ploch minimalizován a přednostně by měly být navrhovány povrchy s co možná nejmenším koeficientem odtoku (např. dlážděné nespárované povrchy). Územní studie navrhuje v uličních prostorech systém dešťové kanalizace, který je zaústěn do místní vodoteče – vodní plochy a na stávající systém dešťové kanalizace.

Podél západní hranice lokality je vymezen pás zeleně pro vybudování příkopu pro zachycení dešťových vod, aby se zamezilo ohrožení zástavby případnými přívalovými vodami.

Odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území budou po výstavbě srovnatelné se stavem před ní – nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů.

Podrobnější návrh způsobu nakládání se srážkovými vodami řešen v dalším stupni projektové dokumentace a bude zohledňovat odtokové poměry z území, které budou vyhodnoceny na základě hydrogeologického průzkumu a výsledků vsakovací zkoušky.

V následujících stupních projektové dokumentace, zejména při počátečním vstupu do území, bude nutné prověřit nutnost budování retenčních a vsakovacích nádrží (ploch), příp. dalších opatření.

• ELEKTRO

V lokalitě je již realizováno kabelové vedení elektro NN, včetně napojení jednotlivých pozemků pro RD. Vedení je ukončeno v jistících pilířích SS200 na rozhraní jednotlivých pozemků (rodinných domů).

• STL PLYNOVOD

Obec je plynofikována. Stávající STL plynovod je také trasován v řešené lokalitě. Nová zástavba bude na tento plynovod napojena.

• VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Územní studie napojuje nové veřejné osvětlení na stávající systém jihozápadně od řešeného území. Trasa veřejného osvětlení vede uličními prostory. Napojovacím bodem bude stávající stožár JV od řešené lokality.

• SPOJE

Veřejná síť je v obci kabelizována. Vlastní rozvody budou závislé jak na jednotlivých etapách výstavby, tak i na koordinaci s ostatními sítěmi základní technické vybavenosti. Provozovatel SEK v současné době takovéto lokality připojuje až na základě počtu zájemců a vypočtené finanční návratnosti vložené investice. Připojení řešeného území je možné ze stávajícího rozvaděče východně od lokality u čp. 101.

Ochranné pásmo stávajícího i navrhovaného SEK činí 1,5 m od krajního vedení či HDPE trubky.

Respektován bude režim OP radiolokačního zařízení (OP radaru Pardubice).

• Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu

Domovní přípojky inženýrských sítí budou realizovány převážně ze strany vjezdů (vstupů) na pozemky a budou ukončeny v připojovacích objektech definovaných správcí sítí. Trasy přípojek budou v souladu s obecnými stavebními předpisy a s normou ČSN 736005 “Prostorové uspořádání sítí technického vybavení” a se zák. 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.

11) KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Odstraňování komunálních odpadů bude zajištěno v souladu s právními předpisy. Budou separovány recyklovatelné složky TKO, využito bude stávající místo s nádobami na tříděný odpad, které je situováno ve veřejném prostranství východně od lokality v blízkosti autobusové zastávky. Územní studie umožňuje nově umístit kontejnery pro separovaný odpad u obratiště v severovýchodní části lokality.

Na každém pozemku pro RD bude samostatné místo pro sběr TKO. Místo pro nádoby na odpad může být součástí oplocení.

Odvoz nebezpečný, velkoobjemového a kovového odpadu bude řešen v rámci odpadového hospodářství města Slatiňany.

12) KONCEPCE ZELENĚ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejným prostranstvím jsou plochy a prostory přístupné každému bez omezení, které slouží obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (§34 zákona 128/2000 Sb., o obcích). Vzhledem k rozloze zastavitelné plochy, která je 3,2 ha, je nutné vymezit související plochu veřejného prostranství v souladu s platnou legislativou (§7 odst. 2 vyhl. č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území). Plochy veřejné zeleně jsou vymezeny na ppč. 67/12 v rozsahu 1131 m². Dále jsou plochy veřejné zeleně součástí uličních prostorů.

Územní studie vymezila také veřejná prostranství, jejichž součástí jsou pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, v šířce 8,5 m v severní části. Stavební zákon udává šíři takového veřejného prostranství min. 8,0 m, při jednosměrném provozu 6,5 m, uliční prostory jsou tedy vymezeny v souladu s § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb.

V jižní části lokality je již stávající uliční prostor se soukromou obslužnou komunikací vymezen v šířce 7 m

GRAFICKÉ PŘÍLOHY: