

## OBSAH

A. Textová část

B. Výkresová část:

1. Situace širších vztahů 1:5000
2. Situace stávajícího stavu 1:1000
3. Situace - urbanistický návrh 1:1000
4. Situace - rozhledy 1:500

## A. TEXTOVÁ ČÁST

### Identifikační údaje

#### Údaje o objednateli:

Obec Leštinka, čp.30, 539 73 Skuteč, IČ 00270377, tel.469351336, ou.lestinka@tiscali.cz

#### Údaje o zpracovateli dokumentace:

Regio s.r.o.

Hořická 50, 500 02 Hradec Králové

Ing.arch.Jana Šejvlová, Ing.arch.Robert Chládek

tel.:603721556, e-mail: chladek.r@volny.cz

#### Označení stavby a pozemku

**Název :** Územní studie

**Místo stavby :** Leštinka Zs3

**Katastrální území :** Leštinka

**Dokumentace stavby:** Územní studie

**Datum:** 5/2016

### 1. Základní údaje

Cílem bylo prověřit možnosti a podmínky rozvoje v řešené lokalitě Zs3 v obci Leštinka. Návrhem je zohledněna zejm. provázanost na zastavěné území, na komunikační systém obce a stanovení regulace zástavby. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa s informacemi o sítích z územního plánu a záměr stavby rodinného domu.

### 2. Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií je vymezeno dle ÚP Leštinka jako lokalita Zs3. Vymezení řešeného území je uvedeno v grafické části studie. Z jihu je řešené území vymezeno silnicí k lomu Zvěřinov, ze západu stávající zástavbou, ze severu a z východu ornou půdou. Jedná se o pozemky parc.č. 836/5, 836/6, 836/7, 838/1, 838/7 v kú. Leštinka.

### 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.

#### Požadavky na územní studii dle ÚP Leštinka:

Plocha Zs3 dotváří zástavbu na východním okraji sídla.

- podmínkou pro rozhodování v území je zpracování územní studie, která bude řešit organizaci území v základním členění na pozemky staveb a veřejná prostranství, dále dopravní a technickou infrastrukturu; studie stanoví podmínky pro umístění staveb na pozemcích a jejich podrobnější prostorové regulativy

- pozemky staveb budou obslouženy komunikací procházející lokalitou zhruba ve směru severojižním, v trase respektující konfiguraci terénu; komunikace bude napojena na místní komunikaci směřující k lomu Zvěřinov - max. podlažnost rodinných domů 1 NP + využitě podkroví, ostatní objekty 1 NP; koeficient zastavění pozemků v plochách max. 0,3; ve východní části lokality je nutno umisťovat objekty při komunikaci tak, aby východní části pozemků staveb byly využity pro zahrady.

## **Regulativy dle ÚP Leštinka:**

### **Regulativy pro funkční využití SV – Plochy smíšené obytné – venkovské – SV**

#### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a usedlostech včetně hospodářského zázemí, obslužná sféra a nerušící výrobní činnosti.

#### Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech,
- pozemky, stavby a zařízení zemědělských usedlostí pro hospodaření v objemech dostačujících převážně pro samozásobení – tzn. stavby pro bydlení, stavby pro zemědělství (stavby pro hospodářská zvířata včetně doprovodných, stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby), obytné a hospodářské zahrady,
- pozemky, stavby a zařízení občanské vybavenosti - veřejné infrastruktury místního významu,
- pozemky, stavby a zařízení občanské vybavenosti komerční (malá a střední zařízení např. pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, veřejné stravování, služby),
- stavby a zařízení výrobních služeb a drobné řemeslné výroby jako doplňková funkce k bydlení bez negativního vlivu na okolí,
- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace,
- pozemky, stavby a zařízení pro agroturistiku,
- zahrady samostatné hospodářské nebo rekreační včetně staveb zemědělských pro samozásobení, staveb zahradních domků,
- stavby a zařízení pro sport jako doplňková funkce k funkci obytné, veřejná infrastruktura, vybavenost dané lokality,
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu lokality,
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území,
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště,
- stavby a zařízení sloužící ke snižování ohrožení území povodněmi a k ochraně území proti záplavám.

#### Podmíněně přípustné využití:

- využití území spadajícího do prostoru stavební uzávěry vydané pro ložisko Zárubka.

#### Nepřípustné využití:

- v území stavební uzávěry je vyloučena realizace nových bytů (nové stavby pro bydlení a změny staveb za vzniku nových bytů), realizace staveb pro školství, zdravotnictví a pro rekreaci,
- pozemky, stavby a zařízení výroby průmyslové,
- stavby a zařízení výroby zemědělské, jejíž vliv přesahuje hranice areálu do obytného území,
- velkoplošné prodejny, velkoplošné skladovací areály jako samostatná zařízení,
- pozemky, stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů, autobazary,
- pozemky stavby a zařízení pro odstavování nákladních vozidel,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- samostatné stavby garáží, řadové garáže a jiné hromadné garáže (pokud se nejedná o dosavadní využití).

#### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků (měřítkem přitom nemůže být sevřená zástavba lemující místní komunikaci k lokalitě Vila), návrhy staveb budou individuálně posuzovány, zejména s ohledem na zachování přiměřené architektonické sourodnosti lokalit a hlediska ochrany hodnot území; odborné odůvodnění návrhu bude požadováno u staveb výrazně se svým řešením odlišujících od okolní zástavby.

### **Další podmínky k prověření v rámci územní studie**

V rámci územní studie bude prověřena možnost využití části lokality jako ploch podnikatelského zázemí ve vazbě na stávající podnikatelské aktivity a s ohledem na vlastnické vztahy v lokalitě (značná část plochy je ve vlastnictví osoby, která v obci podniká).

## **4. Urbanistické řešení, vč.parcelace, kapacity území**

Návrh zástavby vychází ze stávající parcelace dle katastru nemovitostí, z podmínek napojení na komunikaci a inženýrské sítě a záměru vlastníka, který chce na svém pozemku postavit 1 RD. Územní studie je zpracována na podkladě katastrální mapy s informacemi o inž.sítích z územního plánu. V dalším stupni bude provedeno výškopisné a polohopisné zaměření včetně inž.sítí.

Velikost pozemku pro výstavbu jednoho RD je min. 1000m<sup>2</sup>. V návrhu jsou situovány 4 pozemky pro výstavbu rodinných domů. Všechny rodinné domy jsou napojeny sjezdem přímo na stávající komunikaci na jihu území (viz.grafická část). Sjezdy mohou být upřesněny dle navržených rodinných domů a dle vlastnických vztahů k pozemkům.

Na parcele č.1 je záměr vlastníka využití plochy pro stavbu rodinného domu.

Parcela č.2 je využita dle záměru vlastníka využití plochy jako zahrada pro sousední stávající parcelu parc.č.173 a 898/2.

Na parcele č.3 je záměr vlastníka využití plochy pro bydlení a podnikatelských aktivit ve vazbě na stávající podnikatelské aktivity.

Na parcele č.1 a 5 je vymezena stavební čára.

V severní a východní části směrem do krajiny je navržen nezastavitelný pás zeleně.

Umístění rodinných domů a ostatních staveb bude splňovat vyhlášku č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Přesné rozměry, objem a umístění rodinných domů bude řešeno v samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace.

Při umístění rodinných domů bude zajištěn příjezd požárních vozidel do max. vzdálenosti 50m od hranice jednotlivých pozemků rodinného domu, jinak bude na pozemku rodinného domu navrženo obratiště, toto bude řešeno v projektu jednotlivých domů.

Vzhledem k vymezení pouze 4rodinných domu a k velikosti lokality není vymezeno veřejné prostranství (lokalita má rozlohu 1,65ha, povinnost vymežit veřejné prostranství pro lokality od 2ha výše).

K opatření ke snížení ohrožení pozemků a staveb zaplavením přívalovými srážkami je navržena v severní a východní části směrem do krajiny nezastavitelný pás zeleně.

#### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků, návrhy staveb budou individuálně posuzovány, zejména s ohledem na zachování přiměřené architektonické soudržnosti lokalit a hlediska ochrany hodnot území; odborné odůvodnění návrhu bude požadováno u staveb výrazně se svým řešením odlišujících od okolní zástavby.

- velikost pozemku pro výstavbu jednoho RD: dle situace

- zástavba - stavební čára není navržena

- max. podlažnost rodinných domů 1NP + využitě podkroví, ostatní objekty 1NP; koeficient zastavění pozemků v plochách max. 0,3;

- ve východní části lokality je nutno umisťovat objekty při komunikaci tak, aby východní části pozemků staveb byly využity pro zahrady - viz.plocha zeleně v grafické části.

#### Návrh etapizace

Výstavbu rodinných domů lze provést etapovitě tak, aby provedená část bezpečně fungovala.

## **5. Koncepce dopravy**

Dopravní obsluha území je zajištěna navázáním na současný dopravní systém obce. Všechny parcely budou napojeny samostatnými sjezdy na stávající komunikaci k lomu Zvěřinov. Umístění sjezdů na jednotlivé parcely bude upřesněn v dalším stupni dokumentace.

U navržených objektů a rodinných domů je nutné v případě dopravy v klidu počítat s novými parkovacími stáními.

#### Orientační výpočet dopravy v klidu pro jeden rodinný dům:

$$N = O_o \times k_a$$

- základní počet odstav.stání:  $O_o - 0,5$ byt na 1stání (byt nad 100m<sup>2</sup> celk.plochy)

$O_o - 1$ byt na 1stání (byt do 100m<sup>2</sup> celk.plochy)

- součinitel vlivu stupně automobilizace:  $k_a = 1,25$

$N = 1/0,5 \times 1,25 = 2,5 = 3$  stání (byt nad 100m<sup>2</sup> celk.plochy)

$N = 1/1 \times 1,25 = 1,25 = 2$  stání (byt do 100m<sup>2</sup> celk.plochy)

U každého rodinného domu budou minimálně 2-3 parkovací stání na pozemku RD (v závislosti na počtu bytů v RD a jejich velikosti) a to v garáži nebo stání na pozemku RD. V řešeném území nebudou umisťována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.

V návrhu je předkládán výkres dokladující rozhledové trojúhelníky u jednotlivých sjezdů.

## **6. Koncepce technické infrastruktury**

V dotčeném území se nacházejí nebo mohou nacházet některá podzemní vedení, které je nutné před zahájením zemních prací nechat jednotlivými správci podzemních vedení vytýčit. Při provádění těchto prací je třeba respektovat ochranná pásma podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti. Vzhledem k tomu, že se jedná o 4 rodinné domy, nejsou navrženy veřejné řady a rodinné domy budou napojeny jednotlivými přípojkami, není doložen výkres technické infrastruktury.

#### Vodovod

V místě stávající komunikace je veden stávající vodovodní řad PE90. Na tento vodovodní řad budou napojeny jednotlivé rodinné domy vodovodní přípojkou z PE 1", které budou zakončeny 1,0 m za hranicemi

pozemků vodoměrnými šachtami. Vodoměrné šachty budou provedeny dle ČSN755411 a Vyhl.č.428/2001Sb.

Bilance potřeby vody a odpadních vod pro RD: 4 RD x 4 os. = 16 os. x 180 l/den = 2,88 m<sup>3</sup>/den

#### Kanalizace

V řešeném území není vedena žádný kanalizační řad. Splaškové vody z jednotlivých rodinných domů bude provedeno jímkami na vyvážení, popřípadě za předpokladu vhodných geologických podmínek a souhlasu dotčeného orgánu státní správy čističkou s pískovým filtrem a zemním vsakováním.

Dešťové vody ze střech domů budou vsakovány.

#### STL plynovod

V místě stávající komunikace je veden STL plynovodní řad d50. Z tohoto řadu budou jednotlivé rodinné domy napojeny veřejnou částí STL plynovodní přípojky z PE Ø32, která bude zaústěna do přístavku POZ (plynové odběrní zařízení) osazeného na hranici oplocení každého RD. Zde bude osazen hlavní uzávěr a fakturační plynoměr.

Předpokládaná bilance spotřeby plynu :  $V_{\text{hod}} = 4 \text{ RD} \times 2 \text{ m}^3 = 8 \text{ m}^3/\text{hod}$ .

#### Elektrozvody

Zásobování el.energií bude upřesněno ČEZ. V území je vedeno stávající vrchní vedení NN, z kterého budou připojeny navržené rodinné domy. Kabelové skříně a elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení RD. Uložení kabelů bude realizováno dle ČSN 736005 v chodnících, zelených pásích, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chráničce.

Předpokládané nároky na el.energií  $P_1 = 4 \text{ RD} \times 11 \text{ kW} = 44 \text{ kW}$

## **7. Ochrana hodnot a charakteru území**

### a) ochrana a tvorba životního prostředí

Prvky ÚSES se v dané lokalitě nevyskytují.

### b) ochrana veřejného zdraví

Konkrétní návrh případných opatření před negativními dopady hluku ze silniční dopravy bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace.

### c) ochrana kulturních hodnot

V případě realizace staveb bude stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle §22 odst. 2 zákona ČSN č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu. Návrh respektuje OP kulturní památky.

Rozhodnutím o chráněném území a stavební uzávěře výhradního ložiska lomu stavebního kamene ŽPSV Zárubka ze dne 23. 12. 1983 je podmíněno podmínkami uvedenými v tomto rozhodnutí; hranice pro uplatnění podmínek stavební uzávěry je zakreslena v Hlavním výkrese ÚP Leštinka. Řešené území leží mimo území stavební uzávěry a mimo chráněné ložiskové území.

### d) ochrana před povodněmi

Řešené území není ohroženo záplavou a povodní.

K opatření ke snížení ohrožení pozemků a staveb zaplavením přívalovými srážkami jsou navrženy větší plochy pozemků se zelení a v severní a východní části směrem do krajiny nezastavitelný pás zeleně a podél komunikace pás zeleně.

### e) Ochrana ZPF, vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Pozemky jsou v katastrálním území Leštinka:

Parc.č. 838/1, 838/7, 836/7, 836/6, 836/5, 833/3 - III. třída ochrany, BPEJ 54700

Parc.č. 838/1, 838/7, 836/5, 833/3 - II. třída ochrany, BPEJ 52911

Parc.č. 836/6 - II. třída ochrany, BPEJ 52901

Pozemky orné půdy pro navržené zpevněné plochy a rodinné domy budou odňaty ze zemědělského půdního fondu. Před zahájením stavby bude provedena skrývka ornice. Zemina z výkopů bude využita k terénním úpravám na pozemcích určených k zástavbě.

V celé lokalitě jsou navrženy pouze 4 parcely s množstvím zeleně.

### f) Civilní ochrana, zájmy MO ČR

Řešené plochy leží v ochranném pásmu vzletového prostoru.

### g) Vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby

V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

#### h) Zásady zajištění požární ochrany staveb

V posuzované lokalitě je uvažována pouze výstavba rodinných domů (1.nadzemní podlaží + podkroví - odstupová vzdálenost jednotlivých objektů nebude zasahovat do sousedních pozemků - bude posouzeno v samostatné projektové dokumentaci RD). Při umístění rodinných domů budou dodrženy předpisy o požárním zabezpečení těchto objektů.

V návrhu se jedná o zřízení sjezdů k rodinným domům z komunikace k lomu Zvěřinov, tyto sjezdy budou řešeny v rámci projektové dokumentace jednotlivých rodinných domů, příjezd bude zajištěn do max. vzdálenosti 50m.

Zabezpečení lokality rodinných domů požární vodou:

Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje.

Vnější požární voda - požadavek pro RD o zastavěné ploše do max. 200m<sup>2</sup>, dle ČSN 730873

Tab. 1 , pol. 1 - hydrant ve vzdálenosti 200/400, požární nádrž ve vzdálenosti do 600m

Tab. 2 , pol. 1 - potrubí DN 80 , Q= 4 l/s , v= 0,8 m/s

Inženýrské sítě:

Rozvod plynu je veden v zemi s krytím min. 1,2m, v provedení LPE. Plynovod je navržen v souladu s technickými pravidly TPG 702 01 a 702 02. Na trase plynovodu dojde ke křížení a souběhu s podzemními sítěmi. Křížení a souběh s těmito podzemními vedeními je navrženo dle ČSN 736005 a požadavku majitelů těchto sítí. Před prováděním zemních prací budou trasy jednotlivých podzemních sítí řádně vytyčeny a nesmazatelně označeny v terénu. V místech křížení nebo souběhu jednotlivých sítí budou zemní práce prováděny ručně.

Plynovod bude ukončen na hranici jednotlivých pozemků v typovém HUP. Ochranné pásmo kolem HUP činí 1,5m, kde zákaz manipulace s otevřeným ohněm. El. kabely - kabelové rozvody budou vedeny v zemi. Při provádění stavebních prací - zřízení inž. sítí bude zajištěn průjezd stáv. vozovkou v šíři min. 3m - průjezd požárních vozidel.