

AKCE Územní studie Hlinsko – ZbIV/2 parcelní č. 1239/3,1239/6,1239/5,1254/3,1254/2,1254/4 k.ú. Hlinsko v Čechách		OBJEDNATEL: MĚSTO HLINSKO	GP, HIP: 
HIP, ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	ING. ANTONÍN PROCHÁZKA		PARE:
VYPRACOVALI	ING. LENKA PROCHÁZKOVÁ, ING. ANT. PROCHÁZKA		
DATUM	05/2022	ZAKÁZKA Č. GP 06-2022	
PROJEKTOVÝ STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE ZbIV/2		ČÍSLO PŘÍLOHY
PŘÍLOHA	TEXTOVÁ ČÁST		A.

A. TEXTOVÁ ČÁST VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

A1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o objednateli:

Město Hlinsko, Poděbradovo náměstí 1, 539 01 Hlinsko, IČ 270059

Údaje o zpracovateli dokumentace:

Proarchitech s.r.o.

Za mlýnem 1330/23, 147 00 Praha 4 Braník,
Ing. Antonín Procházka, Ing. Lenka Procházková

Označení stavby a pozemku

Název:	Územní studie
Místo stavby:	Hlinsko-lokalita ZbIV/2
Katastrální území:	Hlinsko v Čechách
Kraj:	Pardubický
Dokumentace stavby:	Územní studie
Datum:	05/2022

A2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce, širší územní vztahy, vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na severním okraji města Hlinska. Lokalita **ZbIV/2** o rozloze 1.26ha navazuje na lokalitu Zb2, která je součástí zpracované studie území Drachtiny a řeší dopravní připojení řešeného území na průtahy silnic I/34 a II/343.

Dotčené pozemky: parc.č. 1239/3,1239/6,1239/5,1254/3,1254/2, 1254/4

Lokalita **ZbIV/2** má dle územního plánu navrženo využití jako funkční plochu **bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské – BI**, kde jsou stanoveny tyto regulativy:

hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a přímo související stavby, zařízení a činnosti

přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení typu rodinného domu
- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení pro obsluhu řešeného území
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení výroby a služeb (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby), za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- pozemky, stavby a zařízení pro maloobchodní prodej za podmínky rozsahu do 1000 m2 prodejní plochy
- další pozemky, stavby a zařízení, za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- bytové domy za podmínky, že se bude jednat o viladomy či bytové domy do 3 nadzemních podlaží

nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro průmyslovou a zemědělskou výrobu
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné garáže
- další stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením

Lokalita ZbIV/2 – podmínky využití plochy

- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování
- řešit vnitřní obslužný systém v rámci územní studie a navazujících dokumentací ve vazbě na dopravní infrastrukturu v lokalitě Zb2
- odkanalizování řešit oddílným kanalizačním systémem, podmínkou pro vypouštění dešťových vod do Drachtinky je zabezpečení optimálních odtokových poměrů na základě opatření navržených ve zpracované studii odtokových poměrů
- přípustná podlažnost viladomů do 3 NP

Zhodnocení řešeného území

Řešené území pro zástavbu je vymezeno na jižní a západní straně funkční plochou pro drobnou a řemeslnou výrobu, ze severu a východu zástavbou určenou pro bydlení v rodinných domech.

Dopravní obslužnost pozemků je tvořena páteří komunikací napojující se na stávající komunikaci vybudovanou v rámci území Drachtiny – ulice Srbská. Řešené pozemky jsou méně svažité, bez zástavby, budou vyjmuty ze zemědělského půdního fondu.

V dotčeném území se mohou nacházet některá podzemní vedení, které je nutné před zahájením zemních prací nechat jednotlivými správci podzemních vedení vytyčit, viditelně je označit a jejich přesné uložení ověřit kopanými sondami. Při provádění těchto prací je třeba respektovat ochranná pásma podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti.

V případě výskytu melioračních trubek budou znovu napojeny a uvedeny do funkčního stavu. Podkladem pro návrh je katastrální mapa a stávající sítě předané investorem. Jsou respektována stávající zařízení, včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu s příslušnými zákony.

A2. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE**Zásady urbanistického, architektonického a výtvarného řešení**

Návrh zástavby vychází z podmínek napojení na komunikaci a inženýrské sítě. Cílem je vyloučit nekoncepční řešení zástavby uvedené rozvojové lokality, které by mohlo vést k výraznému narušení krajinného rázu.

Řešená lokalita se dle zpracované studie bude dále dělit dle povoleného využití na pozemky určené pro výstavbu rodinných domů parc.č. 1239/3,1239/6,1239/5,1254/3,1254/2 a plochu na pozemku parc. 1254/4 pro zařízení občanského vybavení pro obsluhu řešeného území a maloobchodní prodej v rozsahu do 1000 m2 prodejní plochy, která je v souladu s Územním plánem Hlinsko-změna č.6.

V návrhu je situováno:

- 5 pozemků (1239/3,1239/6,1239/5,1254/3,1254/2) pro výstavbu rodinných domů. Přesné rozměry, objem a umístění rodinných domů budou řešeny v další samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace. Navržené pozemky pro rodinné domy jsou orientační, velikosti parcel je možné slučovat a zvětšovat tak plochu pro jeden rodinný dům.
- 1 pozemek (parc.č.1254/4) který je určen pro umístění staveb a zařízení maloobchodního prodeje a obsluhu řešeného území navazující na obchodní centrum plánované na pozemku parc. č. 1290/7 s využitím pro obchodní zařízení. Přesné rozměry, objem a umístění objektů obchodního zařízení budou řešeny v další samostatné projektové dokumentaci.

Vzájemné odstupy staveb se budou řídit § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.

Regulativy územní studie pro bydlení v rodinných domech

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby, v území CHKO Žďárské vrchy budou podmínky a zásady ochrany krajinného rázu odpovídat obecným podmínkám pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy
- RD budou izolované, jednotlivě stojící
- výšková hladina zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví (2.NP)
- velikost pozemku pro výstavbu jednoho RD: podle hlavního výkresu územní studie
- tvar střechy: sedlová, polovalbová
- výška hlavního hřebene: 7,5-8,5m od stávajícího rostlého terénu.
- orientace hlavního hřebene: podle hlavního výkresu územní studie
- sklon střechy - sklon 32-45
- krytina: skládaná, tašková- nejsou dovoleny bungalovy

Regulativy územní studie pro maloobchodní prodejnu

- maximální výška budovy 7,5 - 8m
- přípustná plochá či pultová střecha

Veřejná infrastruktura Komunikace a zpevněné plochy

Širší dopravní vztahy

Základní komunikační systém města Hlinska je tvořen průtahy silnic I/34 a II/343, ve schváleném Úpm je zanesena územní rezerva pro koridor severního obchvatu města silnicí I/34. Řešené území je situováno v poloze jižně od plánované přeložky a je omezeno ochranným pásmem nadzemního vedení ČEZ.

Dopravní napojení na obchvat města

Řešené území pro výstavbu rodinných domů je samostatně dopravně napojeno na ulici Srbská, která se napojuje na ulici Slovenskou, Luční a poté na hlavní průtah ulice Poličská. Obchodní zařízení se bude napojovat stávajícím sjezdem hlavního průtahu ulice Poličská.

Zóny s regulací dopravy

Nově navržená zástavba pro RD je řešena v rámci celé oblasti Drachtiny jako obytná zóna s nejvyšším stupněm regulace dopravy, je navržen společně sdílený prostor pro individuální motorovou dopravu, dopravu v klidu, pěší včetně možnosti her dětí v dopravním prostoru. Maximální povolená rychlost v obytné zóně je 20km/h, na začátku/konci obytné zóny budou umístěny zpomalovací retardéry. Regulace dopravy pro obchodní zařízení na pozemku parc. č. 1254/4 bude řešeno v samostatném stupni projektové dokumentace.

Šířkové uspořádání veřejného prostoru

V řešeném území pro rodinné domy je celková šíře veřejného prostranství navržena min. 8,0 m. V rámci návrhu se jedná o zřízení komunikace obousměrné v šířce 6,0m, pro vjezd na jednotlivé parcely a pro umístění inženýrských sítí. Navržená komunikace odpovídá požadavku ČSN 730833, čl. 3.4.1 – šíře příjezdové komunikace k rodinnému domu min. 3m, příjezd zajištěn do max. vzdálenosti 50m.

V řešeném území pro maloobchodní zařízení bude vypracována samostatná projektová dokumentace řešící areálovou dopravu.

Konstrukce zpevněných ploch je navržena s krytem z vibrolisované betonové dlažby nebo asfaltová, skladba konstrukce zpevněných ploch bude řešena v dalším stupni PD. Výškové řešení bude přizpůsobeno konfiguraci území, jeho sklonovým poměrům a výškám okolních objektů.

Doprava v klidu

Odstavování vozidel majitelů nemovitostí rodinných domů je plně navrženo na soukromých pozemcích pod objekty, v garážích nebo na terénu.

V řešeném území pro obchodní zařízení bude umístěno dostatečně kapacitní parkoviště pro osobní vozidla o hmotnosti do 3,5 tuny.

Vodovod

Zásobení vodou bude provedeno novými vodovodními řady PVC110 napojeným na stávající vodovodní řady PVC110, vedené ve stávajících komunikacích. Pro protipožární zajištění budou na řadu vysazeny nadzemní hydranty, které budou sloužit zároveň jako vzdušník a kalník.

Na vodovodní řad budou napojeny jednotlivé vodovodní přípojky k rodinným domům 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.

Kanalizace

V řešeném území je navržena nová oddílná kanalizace s napojením splaškových vod na stávající stoky jednotné kanalizace a s vyústěním dešťové kanalizace do Drachtinky. Variantním řešením může být odvedení odpadních vod z rodinných domů do kanalizačního řadu v ulici Poličská přes pozemky

plánovaného maloobchodního centra. Řešení bude upřesněno dle výškopisné a polohopisného zaměření území, včetně sítí.

Splaškové vody

Splaškové vody rodinných domů budou svedeny do navržené splaškové kanalizace v navržených ulicích a napojeny do stávající jednotné kanalizace ve stávajících ulicích. Variantním řešením může být odvedení splaškových vod z rodinných domů do kanalizačního řadu v ulici Poličská přes pozemky plánovaného maloobchodního centra. Řešení bude upřesněno dle výškopisné a polohopisného zaměření území, včetně sítí.

Dešťové vody

Je navržen systém oddílné kanalizace s odváděním dešťových vod do Drachtinky (řešení dešťových vod). Ochrana předmětného území spočívá v již realizované záchytné retenční nádrže, podpořenými svodnými průlehy s doplněnou výsadbou.

Odvedení vody z retenčních nádrží je řešeno samostatnou dešťovou kanalizací, a to pro každý řešený úsek zvlášť. Navržené řešení neovlivní průchod zvýšených průtoků na Drachtině, dojde pouze k usměrnění odtoků a jejich soustředění, takže v místech napojení do toku bude nutné provést opevnění břehů.

Primárním řešením nakládání s dešťovými vodami bude zasakování na pozemku, variantním řešením může být odvedení dešťových vod z rodinných domů do dešťového řadu v ulici Poličská přes pozemky plánovaného maloobchodního centra.

Řešení bude upřesněno dle výškopisné a polohopisného zaměření území, včetně sítí.

STL plynovod

Řešené území je plynofikováno – STL. Z navrženého plynovodu bude řešená lokalita zásobována pro účely vytápění, vaření a přípravy teplé vody. Jednotlivé RD budou 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. V dalším stupni PD budou zhodnoceny stávající rozvody a případně navržena jejich úprava či náhrada.

Elektrozvody

Napojení bude řešeno v dalším stupni PD dle vyjádření ČEZ.

Veřejné osvětlení

Nové komunikace mezi rodinnými domy a komerční částí budov budou osvětleny parkovými svítidly na bezpaticových stožárech s výbojkovým svítidlem. Napojení bude provedeno kabelovým vedením ze stávajících rozvodů veřejného osvětlení.

Občanské vybavení, plochy pro tříděný odpad

Občanské vybavení nebylo vymezeno na samostatných funkčních plochách, v případě potřeby bude součástí funkční plochy bydlení v rodinných domech, městské a příměstské dle regulativů územního plánu.

Řešení zeleně, ochrana životního prostředí, návrh plochy veřejné zeleně, veřejného prostranství

V území se předpokládá pouze nízkopodlažní zástavba rodinného bydlení a budov pro komerční využití.

V rámci oddělení území s rozdílným využitím pro maloobchod bude navržen pás izolační zeleně tvořený stromy a nízkými dřevnatými rostlinami a tvořící tak i optické oddělení ploch.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Pozemky jsou v katastrálním území Hlinsko v Čechách. ZbIV/2 cca 1,26ha (II. a III. třída ochrany). Pozemky orné půdy pro navrženou komunikaci, rodinné domy a zpevněné plochy 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.

Ochrana kulturních, hospodářských a přírodních hodnot

Ochrana kulturních hodnot

Řešené území je území s archeologickými nálezy a to kategorie UAN III. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o památkové péči v platném znění v případě realizace staveb a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu. Nová výstavba musí respektovat regulace jak urbanistického uspořádání, tak výškového a architektonického řešení.

Civilní ochrana, zájmy MO ČR

Řešené území se nachází v ochranném pásmu vzletových a přibližovacích prostorů a radiolokačních prostředků letiště Pardubice.

Ochrana před povodněmi

Lokalita se nenachází v záplavovém území.

Zásady zajištění požární ochrany stavby

Navržené komunikace zabezpečují příjezd požárních vozidel až k hranici jednotlivých pozemků a zároveň do vzdálenosti max. 50m od jednotlivých staveb, rodinné domy budou umístěny do 50m od hranice parcely u příjezdu. Navržené komunikace odpovídají požadavku ČSN 730833, čl. 3.4.1 - šíře příjezdové komunikace k rodinnému domu min. 3,0m, příjezd zajištěn do max. vzdálenosti 50m. Příjezdové komunikace jsou řešeny dle ČSN 730802 a 736101, konstrukce vozovky je navržena dle ČSN 736114. Při provádění stavebních prací bude zajištěn průjezd stávající vozovkou v šíři min. 3m pro průjezd požárních vozidel.

Odstupová vzdálenost jednotlivých objektů nebude zasahovat do sousedních pozemků (bude posouzeno v dalším stupni PD). Při umístění rodinných domů budou dodrženy předpisy o požárním zabezpečení těchto objektů