

**Stapring****Stapring,® s.r.o.**

Javornická 1501

516 01 Rychnov nad Kněžnou

Tel. : 494 323 335, 777 66 30 30

stapring@stapring.cz

<b>Datum :</b>	Leden 2015	<b>Investor :</b>	<b>MěÚ Kostelec nad Orlicí, stavební úřad - životní prostředí</b>
<b>Měřítko :</b>		<b>Odpovědný projektant :</b>	Ing. Fenyk Michal
<b>Číslo akce :</b>	<b>1501</b>	<b>Vypracoval :</b>	Ing. Sandra Appelová
<b>Ozn. přílohy :</b>	<b>01.</b>	<b>Stavební úřad :</b>	Kostelec nad Orlicí
<b>Číslo paré :</b>		<b>Místo :</b>	Čestice
		<b>Stupeň :</b>	Územní studie
<b>Akce :</b>	<b>Územní studie pro zastavitelnou plochu Z2</b>		
<b>Obsah :</b>	<b>Textová část</b>		

# 01. Textová část

## Obsah :

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE.....	2
1. Identifikační údaje :.....	2
1.1. Údaje o stavbě:.....	2
1.2. Údaje o stavebníkovi.....	2
1.3. Údaje o zpracovateli projektové dokumentace.....	2
2. HLavní cíle řešení:.....	3
3. Požadavky vyplývající ze zadání územní studie:.....	3
4. Požadavky vyplývající z návrhu územního plánu:.....	3
B. Řešení studie:.....	5
5.1. vymezení území a širší vztahy :.....	5
5.2. Analýza požadavků vyplývajících z úp čestice:.....	5
5.3. Urbanistický návrh včetně regulačních prvků:.....	6
5.4. Územní a prostorové regulativy.....	7
5.5. Řešení technické infrastruktury:.....	10
5.5.1. Doprava:.....	11
5.5.2. Technická infrastruktura:.....	11

## A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE :

#### 1.1. Údaje o stavbě:

##### 1.1.1. Název stavby

**„Územní studie pro zastavitelnou plochu Z2 vymezenou  
Územním plánem Čestice“**

##### 1.1.2. Lokalita:

Obec: : Čestice – lokalita Podchlumí  
Katastrální území : Čestice  
Dotčené pozemky: : 501/5, 501/6, 501/16, 501/17, 501/18,  
501/19, 501/20, 501/21, 501/22, 501/23,  
501/24, 501/25, 501/26, 501/27, 501/28,  
501/31, 501/33, 501/38, 493, 494/1, 494/2,  
494/3, 494/4, 494/5, 494/6, 1064/1, 1064/2,  
1242, 54/1, 54/2, 1242.

##### 1.1.3. Pořizovatel:

Název: : Úřad územního plánování MěÚ  
Kostelec nad Orlicí  
Adresa : Palackého náměstí 38, 517 41 Kostelec nad O.

#### 1.2. Údaje o stavebníkovi

Název stavebníka : **Obec Čestice**  
Sídlo : Čestice 94  
517 41 Kostelec nad Orlicí  
IČO : 00274828  
Zastoupen : Petr Vondráček, starosta

#### 1.3. Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

1.3.1. **Název generálního projektanta** : **Stapring,<sup>®</sup> s.r.o.**  
Sídlo : Javornická 1501  
516 01 Rychnov nad Kněžnou  
IČO : 64788229

---

Telefon	: 494 323 335
E-mail	: <a href="mailto:stapring@stapring.cz">stapring@stapring.cz</a>
Odpovědný projektant	: Ing. Michal Fenyk
Číslo autorizace	: 0600170

## 2. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ:

Cílem a účelem územní studie pro zastavitelnou plochu Z2 v obci Čestice, ve smyslu ustanovení § 30 odst. 2

stavebního zákona, je prověření a definování podmínek pro plošné a prostorové uspořádání plochy Z2 vymezené v Územním plánu Čestice.

Řešeným územím je zastavitelná plocha označená Z2 (BI – plochy bydlení v rodinných domech –městské a příměstské).

Smyslem studie je prokázat možnost realizace záměrů na výstavbu staveb pro bydlení v předmětné ploše, tak aby výstavba včetně související infrastruktury mohla být projednána v navazujícím řízení.

Jedná se o plochu určenou pro výstavbu rodinných domů, situovanou mezi železniční tratí a vodním tokem Alba, ze západní strany ohraničenou územní rezervou pro přeložku silnice III/3209 Čestice –Lično, místní název Podchlumí. Celková výměra lokality podle vydaného územního plánu je 2,66 ha.

## 3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE:

Cílem je vytvoření podmínek, které povedou k výstavbě urbanisticky i architektonicky zajímavé lokality venkovského bydlení.

## 4. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Výchozím podkladem pro zpracování územní studie je zpracovaný Územní plán Čestice, vydaný formou opatření obecné povahy č. 1/2014, s nabytím účinnosti dne 27.12.2014, kde pro zastavitelnou plochu Z2 je stanovena podmínka zpracování územní studie.

Zastavitelná plocha Z2 je ÚP zařazena do ploch se základním využitím BI – plochy pro bydlení v rodinných domech - městské a příměstské.

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech s příslušenstvím, které odpovídá charakteru městské a příměstské nízkopodlažní zástavby, určené zejména pro bydlení, případně individuální rekreaci, bez chovu hospodářských zvířat. Podnikání bude omezeno na využití max. 50% užitné plochy staveb.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství, veřejná a soukromá zeleň,
- dětská hřiště,
- místní a účelové komunikace,
- garáže odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily související s hlavním využitím,
- komunikace pro pěší, stezky pro rekreační sport
- stavby a zařízení technické infrastruktury související s hlavním využitím,
- stavby a zařízení pro civilní ochranu,

Podmíněné přípustné využití:

- stavby a zařízení pro občanské vybavení
- vodní plochy a vodní tok, plocha nepřesáhne 1000m<sup>2</sup>.

Nepřípustné využití:

- stavby pro chov hospodářských zvířat
- stavby pro výrobu
- stavby pro zemědělství
- služby pro motoristy
- čerpací stanice pohonných hmot
- autobazary
- truck centra
- logistická centra
- hřbitovy
- stavby pro nakládání s odpady

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití:

- velikost pozemku od 600 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavění pozemku včetně zpevněných ploch max 40 %
- výšková hladina zástavby max. 2NP včetně podkroví – viz. regulativy.

## **B. ŘEŠENÍ STUDIE:**

### **5.1. VYMEZENÍ ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY :**

Řešené území Čestic se nachází v severní části obce v lokalitě zvané Podchlumí. Území je vymezeno v územním plánu zastavitelnou lokalitou Z2 o výměře 2,0 ha. Stávající využití ploch je jako orná půda.

### **5.2. ANALÝZA POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚP ČESTICE:**

Cíle územního plánování jsou uvedeny v 18 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Územní studie vytváří předpoklady pro výstavbu vymezením stavebních pozemků určených pro bydlení a rekreaci v souladu se základní koncepcí stanovenou územním plánem,. Definováním podrobných podmínek ochrany a rozvoje urbanistických a přírodních hodnot, pro koordinované umíst'ování veřejné infrastruktury, je současně posilována vyváženost vztahu podmínek jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území. Územní studie dosahuje souladu s daným cílem respektováním obsahového rámce a metodického postupu prací stanovených příslušnou legislativou včetně souvisejících judikátů. Urbanistickou koncepcí jsou definovány podmínky pro hospodárné využití zastavitelných ploch v souladu a požadavky vyplývající z územního plánu.

Specifické podmínky stanoveny pro zastavitelnou plochu Z2 územním plánem Čestic:

- dopravní napojení plochy bude zabezpečeno realizací přestavbové plochy P2 – přístupová ulice.
- předpokladem výstavby je realizace trafostanice Z1
- podél rezervní plochy přeložky silnice III/3209 umístit ochrannou zeleň.

- bude respektováno ochranné pásmo významného toku Alba v šířce 8,0 m od břehové čáry.
- v ochranném pásmu železnice umístit ochrannou zeleň, samostatně vymezenou plochou Z22
- předpoklad umístění max. 18 RD.

Splnění specifických podmínek:

Pro danou lokalitu včetně rozčlenění na jednotlivé parcely se v březnu na základě požadavku vlastníků jednotlivých parcel začala zpracovávat projektová dokumentace pro územní řízení a stavební povolení. Během této doby došlo k schválení nového územního plánu Čestice, který požaduje zpracování územní studie pro řešenou lokalitu Z2.

V rámci projektové dokumentace pro ÚŘ a STP lokality RD Podchlumí byly vyprojektovány, projednány a odsouhlaseny veškeré průběhy inženýrských sítí pro danou lokalitu včetně napojovacích bodů s jednotlivými správci sítí. Vzhledem k tomu, že tato územní studie je zpracovávána tzv. zpětně na základě nutnosti vyplývající z předchozího odstavce, je správnost všech navržených sítí potvrzena v již provedené projektové dokumentaci a doložena souhlasnými stanovisky správců sítí.

Podle § 7 odst. 2 vyhl. Č. 501/2006 Sb. se pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezuje s touto zastavitelnou plochou souvisí i plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup>. Tato plocha v řešení lokalitě je vymezena na severní straně plochy Z2 o výměře 1100 m<sup>2</sup>.

Podél plánované přeložky silnice III/3029 – Čestice – Lično bude umístěna ochranná zeleň, v pásmu 3,0 m od uvažované přeložky.

### **5.3. URBANISTICKÝ NÁVRH VČETNĚ REGULAČNÍCH PRVKŮ:**

Budou dodrženy obecné požadavky na vymezení ploch podle předpisu č. 501/2006 Sb. Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území. Plochy jsou vymezeny podle způsobu využití, a to jako plochy s rozdílným způsobem využití, konkrétně jako plochy bydlení, které zahrnují zpravidla pozemky rodinných domů a související

dopravní a technické infrastruktury včetně pozemků veřejného prostranství.

V rámci územních a prostorových regulativů budou stanoveny podmínky pro vymezení a využití pozemků v řešené lokalitě.

Budou dodrženy požadavky na vzájemné odstupy staveb umístěné na vymezených pozemcích podle § 25 vyhl. 501/2006 Sb. Vyhláška o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů (vyhl. 269/2009 Sb., vyhl. 22/2010 Sb., vyhl. 20/2011 Sb., vyhl. 431/2012 Sb.) a také vyhlášky 268/2009 Sb. , o obecných požadavcích na stavby.

## **5.4. ÚZEMNÍ A PROSTOROVÉ REGULATIVY**

### **5.4.1. Úvod:**

Návrh nové lokality pro výstavbu RD posiluje funkci bydlení v obci Čestice v návaznosti na plánovanou přeložku pozemní komunikace III/3209 Čestice – Lično a stávající okolní zástavbu.

Tyto územní a prostorové regulativy mají za úkol stanovit podmínky pro výstavbu rodinných domů pro novou lokalitu “Podchlumí“ a zamezit tak živelné a neplánované výstavbě. Obec těmito regulativy chce předejít vzniku neuspořádané výstavby, jaké jsou známé z okolí a vytvořit předem dané a jasné podmínky, které povedou k výstavbě lokality vzorového pohledného venkovského bydlení.

### **5.4.2. Věcná náplň regulativu:**

- 5.4.2.1. Hlavní využití území je určeno pro stavby pro bydlení, tedy pouze pro rodinné domy, které budou koncepčně řešeny jako domy vhodné pro vesnické bydlení.
- 5.4.2.2. Přípustné je doplňkové využití území jako: garáž pro osobní automobily, parkovací a odstavné plochy, drobné vodní plochy a zeleň.
- 5.4.2.3. Rodinný dům bude mít max. dvě nadzemní podlaží - druhé nadzemní podlaží bude podkroví. Objekt může mít podzemní podlaží, ovšem za podmínky, že podlaha 1. nadzemního podlaží bude nejvýše 500 mm nad terénem
- 5.4.2.4. Dominantní hřeben sedlové střechy o sklonu 30°-45° bude orientován kolmo na podélné strany pozemků, které jsou navzájem rovnoběžné; na kratší straně mohou být štíty, valba i polovalba.

Na minimálně 60 procentech okapu střechy bude dodržena minimální výška spodní hrany okapu (jenž je tvořen podbitím, nebo trámky) 2 900 mm od terénu přilehlého k objektu.



Přípustné je na objektu umístění střechy pultové, nepřípustné je však řešení střechy ploché. V případě pultové střechy bude dodrženo spádování střešní roviny shodně se sedlovou střechou. Střecha bude řešena ve sklonu 23°-45°.

Ve střeše mohou být osazena střešní okna nebo pultové i sedlové vikýře.

Maximální výška hřebene střechy nesmí překročit 9,0 m.

5.4.2.5. Objekty je možné stavět, přistavovat jen v takovém objemu a hmotě, aby nebyly překročeny limity prostorového využití území.

Koeficient zastavenosti pozemku (KZP – Poměr mezi součtem výměr zastavených ploch na pozemku k výměře tohoto pozemku): 0,4 – maximálně však 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

Koeficient podlažní plochy (KPP - Poměr celkové plochy k ploše pozemku) =< 0,5

5.4.2.6. Budou zřízena min. 2 parkovací stání. V případě, že bude vystavěna garáž, bude počet nutných parkovacích stání snížen o počet stání v garáži.

5.4.2.7. Vzdálenost stavební čáry od komunikace je vyznačena v architektonické situaci a musí být dodržena. Vzdáleností stavební čáry od komunikace se rozumí kolmá vzdálenost nejbližšího rohu objektu od komunikace.

5.4.2.8. Čištění splaškových odpadních vod bude, vzhledem k plánu obce vybudovat centrální ČOV s podtlakovým systémem, řešeno ve dvou fázích :

1. Před vybudováním centrálního podtlakového svodu splaškové kanalizace :

- každý budovaný RD bude mít svoji vlastní ČOV, jejíž vyčištěné vody budou svedeny do nově budované kanalizace, která bude zaústěna do vodoteče.

2. Po vybudování obecní kanalizace s napojením na centrální ČOV :

- každý nově budovaný RD bude napojen na tuto centrální kanalizaci s ČOV
- každý již postavený RD bude do 6měsíců od pokynu obecního úřadu přepojen na tuto centrální kanalizaci s ČOV.

Toto případné přepojení jde plně k náhradě investora bez nároku náhrady po obci.

Projekční činnost centrální podtlakové kanalizace pro Obec Čestice zajišťuje firma IKKO Hradec Králové, s.r.o., kontaktní osoba p. ing. Bohuslav Kouba tel. 495 217 150).

Na základě geologického průzkumu dané lokality, ve kterém se potvrdila mělká úroveň hladiny podzemní vody pod terénem (1,35 – 2,2 m), je možné pouze dešťové

vody ze zpevněných ploch a ze střech řešit vsakováním na vlastním pozemku za použití mělkých vsakovacích prvků. Dešťové vody ani případně budované bazény nesmí být napojeny na centrální kanalizaci s ČOV.

Parametry odtoků z domovních ČOV/septiků, pro vypouštění vyčištěných odpadních vod : Koncentrace zbytkového znečištění v odtoku z čistírny odpadních budou splňovat hodnoty nařízení vlády č. 229/2007 Sb.

Emisní standardy ukazatelů přípustného znečištění odpadních vod:

	Přípustné p (mg/l)	Maximální m (mg/l)
ChSK <sub>Cr</sub>	150	220
BSK <sub>5</sub>	40	80
NL	50	80

Vsakování odpadních vod po jejich předčištění není v této lokalitě povoleno.

5.4.2.9. V lokalitě bylo provedeno předběžné měření množství radonu v půdním vzduchu. Zjištěné hodnoty odpovídají vysoké radonové zátěži lokality.

5.4.2.10. Základové poměry v předmětné lokalitě jsou hodnoceny jako složité z důvodu sezónního kolísání hladiny podzemní vody nad úroveň základové spáry. Podsklepení objektů se na základě geologického průzkumu nedoporučuje.

5.4.2.11. Na pozemní komunikaci je zakázáno skladovat jakýkoli materiál, obzvláště na nezpevněné krajnici, která slouží pro odvodnění pozemní komunikace a hrozilo by poškození drenážního potrubí. Materiál je možné skladovat pouze na pozemku investora. Pro lokalitu platí zákaz parkování na nezpevněné krajnici.

5.4.2.12. Na výstavbu nesmí být použit systém „srubu“ nebo „roubenky“.

5.4.2.13. Jako exteriérový obkladový materiál nesmí být použity „umělé-plastové palubky“

5.4.2.14. Fasáda bude alternativně z omítky, zateplovacího systému, mohou být použita lokálně prkna-palubky (ne však na celou fasádu, v rozsahu maximálně 30% plochy fasády), obklad klinkrem (štípaným betonem, kamenem, imitací kamene), případně režné zdivo. Barva fasády není definována.

5.4.2.15. Parkování osobních aut bude především na vlastních pozemcích majitelů. Nákladní auta nesmí být v této lokalitě parkována.

Případné parkování na komunikaci bude řešeno pouze pro návštěvy, vzhledem k šířce vozovky musí být dodržena bezpečnost silničního provozu i přístup vozidel a jednotek integrovaného záchranného systému vč. techniky požární ochrany.

5.4.2.16. Výška oplocení umístěného mezi stavební parcelou a komunikací bude provedena v rozsahu 1200 - 1500 mm v místě přilehlého terénu. Materiál ani barva není určen. Oplocení bude zbudováno vč. podzemních a pomocných konstrukcí na pozemku

vlastníka pozemku.

Objekty nemusí být oploceny. V případě použití „živého plotu“ platí stejná pravidla jako pro oplocení.

5.4.2.17. Stávající terén je možné výškově měnit a to následujícím způsobem :

- v případě, že bude stavěn podsklepený RD, terén musí zůstat ve stávající úrovni s výškovou změnou  $\pm 200\text{mm}$ .
- v případě, že bude stavěn RD nepodsklepený, je možné stávající terén změnit o max.  $\pm 500\text{mm}$
- jako stávající terén je považováno zaměření, které bylo provedeno geodetickou kanceláří jako projektový podklad.

5.4.2.18. V každé žádosti o stavební povolení - resp. ohlášení stavby budou definovány minimálně tyto kontroly :

1. Kontrola provedených základů
2. Kontrola provedeného hrubého zdiva před prováděním krovu
3. Kontrola provedeného krovu bez záklopu nebo latění

5.4.2.19. Případné vedení cyklostezky přes danou lokalitu RD musí být projednáno a odsouhlaseno vlastníky pozemků v dané lokalitě.

5.4.2.20. V dané lokalitě nesmí být chováno zvířectvo s výjimkou slepic, králíků, koček a psů. Především zde nesmí být chováni koně, ovce, skot, prasata, pštrosi.

5.4.2.21. Předmětná oblast se nachází v rozsáhlém chráněném území definovaném jako chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV) pod názvem Východočeská třída, jejichž výstavba a využití území je limitováno také legislativním předpisem nařízení vlády č. 85/1981 Sb. o chráněných oblastech přirozené akumulace vod, ve znění pozdějších předpisů.

5.4.2.22. Lokalita pro umístění rodinných domů se nenachází v záplavovém území 100-leté vody vodního toku Divoká Orlice, která se nachází v jižní části města Čestice u Častolovic. (Data byla převzata 23.4.2014 z webového portálu Dibavod v prohlížeči záplavových oblastí)

5.4.2.23. Lokalita RD Podchlumí nebude v budoucnu napojena na případnou přeložku silnice III/3209 Čestice – Lično, se kterou je počítáno v územním plánu.

5.4.2.24. Podmínka omezení výstavby a nutnosti ponechání volného prostoru u koryta vodního toku Alba byla stanovena Povodím Labe na 3,0 m.

## 5.5. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:

### **5.5.1. Doprava:**

Lokalita bude napojena na stávající hlavní pozemní komunikaci parc. č. 1062/1 v k.ú. Čestice u Častolovic. Příjezdová komunikace obousměrná ukončená obratištěm bude šířky 6,0m se živičným povrchem, popř. povrchem z betonové zámkové dlažby. Lokalita bude řešena jako obytná zóna. Na komunikaci budou naznačeny místa pro parkování osobních automobilů včetně jednoho parkovacího místa pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Parkování vozidel bude také řešeno na jednotlivých pozemcích v rámci navazujících projektových dokumentací. Souběžně podél severní strany komunikace je navržen chodník z betonové dlažby v šířce 1,5 m.

### **5.5.2. Technická infrastruktura:**

#### ***Zásobování vodou:***

V obci Čestice je proveden vodovod pro veřejnou potřebu, ze kterého bude provedeno napojení lokality na zásobování pitnou vodou.

#### ***Kanalizace splašková:***

V obci Čestice v době zpracování územní studie není provedena veřejná kanalizace, odpadní vody ze stávající zástavby jsou odstraňovány individuálně žumpami a nebo septiky.

V obci se uvažuje o zřízení centrální podtlakové kanalizace až do čistírny odpadních vod v Častolovicích, proto je povinnost každého vlastníka objektu se v případě realizace centrální kanalizace na tuto kanalizaci napojit.

#### ***Doporučené řešení likvidace odpadních vod:***

Vsakování vyčištěných odpadních vod není doporučeno. Každý rodinný dům musí mít osazenu vlastní domovní čistírnu odpadních vod, ze které povede tlaková kanalizace osou vozovky až k místu obratiště a dále podél budoucí přeložky komunikace Čestice – Lično směrem k jihu k vodnímu toku Alba.

#### ***Kanalizace dešťová:***

Pro odvedení povrchových vod z pozemní komunikace bude sloužit zasakovací příkop, ve kterém bude uloženo drenážní potrubí s vyústěním do náhonu Alba i do Olešnického potoka.

Povrchové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých objektů budou na základě hydrogeologického průzkumu zasakovány na pozemcích vlastníků jednotlivých pozemků popř. akumulovány přímo na vlastních pozemcích.

***Zásobování el. energií:***

Hlavní vedení nadzemní sítě NN je vedeno podél stávající pozemní komunikace na parc. č. 1062/1 v k.ú. Čestice u Častolovic.

Možnost napojení lokality 11 rodinných domů je podmíněno rozšířením distribuční sítě NN. Na parc. č. 501/16 na JV rohu je umístěna stávající kabelová pojistková skříň SS100 ( ozn. X48), ze které bude umožněno napojení 11 dalších parcel.

Rozvody budou provedeny normalizovanou napěťovou soustavou 3+PEN, 400/230 V, AC, TN-C-S. Rozvody budou realizovány ve zpevněné ploše pro pěší komunikaci i v plochách veřejného prostranství.

***Zásobování plynem:***

Obec Čestice je plynofikována. Podél řešené lokality je veden hlavní STL řad, ze kterého bude možné provést napojení lokality rozšířením stávajícího STL rozvodu.

***Bilance:***

11 RD – max spotřeba plynu 22 m<sup>3</sup>/hod.Z.P.

Hlavní rozvod bude umístěn v profilu obslužné komunikace pro lokalitu.

***Elektronické telekomunikace:***

Na parc. č. 501/17 se nachází průběžný kabel sítě elektronických komunikací s volnou kapacitou pro napojení 12 rodinných domů.

**Rychnov nad Kněžnou**

**leden 2015**