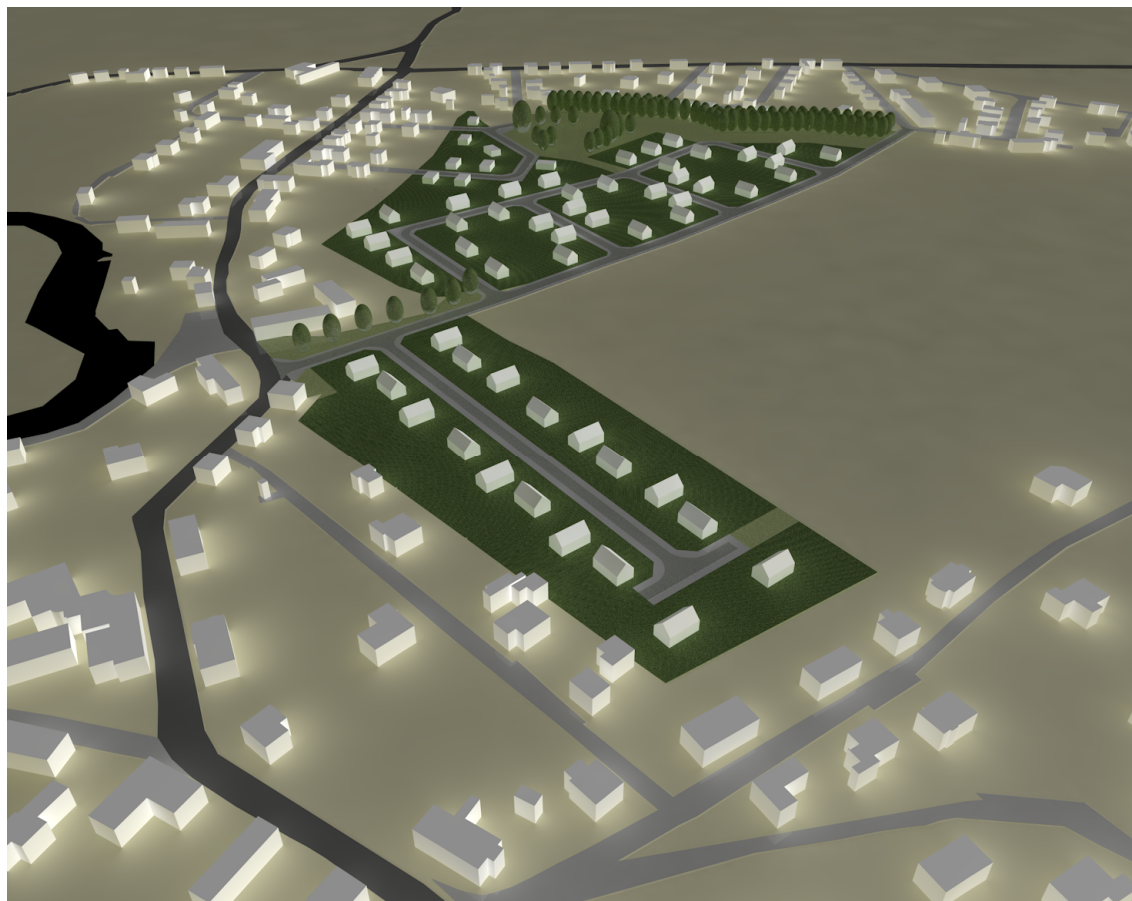


ÚZEMNÍ STUDIE TÝNIŠTĚ NAD ORLICÍ – ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z71 A Z72 VE ŠTĚPÁNOVSKU



OBSAH DOKUMENTACE:

A. TEXTOVÁ ČÁST (včetně dokladové části)

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

B1. Výkres situace 1:1500 - vymezení řešeného území na podkladu katastrální mapy
(včetně širších vztahů 1:5000, 1:50000)

B2. Hlavní výkres - koordinační situace 1:1000, vizualizace návrhu

B3. Dopravně technické řešení 1:1000, řez ulicí 1:200 s umístěním sítě 1:50

NÁZEV AKCE, UMÍSTĚNÍ:

ÚZEMNÍ STUDIE TÝNIŠTĚ NAD ORLICÍ - ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z71 A Z72 VE ŠTĚPÁNOVSKU

| | | |
|---|---|---|
|  | POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚRAD KOSTELEČ NAD ORLICÍ | pt - atelier s.r.o. Pod Zahrady 1305 +420 603 219 407, www. PT-ATELIER.CZ Třebechovice p.Orebem kramar@pt-atelier.cz PSC 503 46 Jižní 870 IČ: 24696315 500 03 HRADEC KRÁLOVÉ |
| | ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING.ARCH.PAVEL KRAMÁŘ  | |
| DATUM: 10.12.2018 | Č.ZAKÁZKY: 2018-62 | ČÍSLO VÝKRESU: ČÁST DOKUMENTACE: A |
| STUPEŇ: ÚZEMNÍ STUDIE | | |
| VÝKRES: | | |
| TEXTOVÁ ČÁST | | |

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE TÝNIŠTĚ NAD ORLICÍ – ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z71 A Z72 VE ŠTĚPÁNOVSKU

1. identifikační údaje, hlavní cíle řešení, zhodnocení vztahu k ÚPD obce, požadavky a soulad se zadáním ÚS

| | |
|--------------|--|
| Lokalita: | Územní studie je řešena v rozsahu lokality č. Z71 a Z72 platného územního plánu Týniště nad Orlicí |
| Pořizovatel: | Městský úřad Kostelec nad Orlicí, Stavební úřad – životní prostředí Kostelec nad Orlicí |
| Projektant: | PT-ATELIER s.r.o., jednatel společnosti Ing. arch. Pavel Kramář Pod zahrady 1305, 50346 Třebechovice pod Orebem |
| IČO: | 24696315 |
| Datum: | listopad 2018 |

OBSAH ZADÁNÍ:

1. Rozsah řešeného území

Řešeným územím jsou zastavitelné plochy vymezené v Územním plánu Týniště nad Orlicí jako

- Plocha **Z71** (BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské) - výměra 2,07 ha
- Plocha **Z72** (BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské) – výměra 2,72 ha

Plochy Z71 a Z72 jsou územním plánem vymezeny jako plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování vypracování územní studie. Rozsah řešeného území je vyznačen v grafické části tohoto zadání. Celková výměra řešeného území je 4,79 ha.

2. Cíl územní studie

Hlavním cílem je vytvoření urbanisticky i architektonicky zajímavé lokality bydlení.

3. Účel územní studie

Účelem je vytvoření základního koncepčního materiálu, navrhujícího hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití území.

Územní studie prověří v podrobnějším územním podkladu podmínky řešené lokality, navrhne koncepci a řešení dopravní a technické infrastruktury, navrhne parcelaci a prostorovou regulaci zástavby. Přitom zohlední možnost budoucího rozšíření výstavby západním směrem.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro zpracování projektové dokumentace a následně pro rozhodování v území. Data o územní studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti.

4. Požadavky na obsah územní studie

V územní studii budou stanoveny rámcové podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, a to s ohledem na známé záměry, tak aby byly definovány podmínky pro výstavbu jak z pohledu širších urbanistických hledisek, tak i základních hmotově prostorových a architektonických principů. Studie prověří rovněž nároky na inženýrské sítě a dopravní infrastrukturu.

Územní studie se zaměří zejména na řešení dopravního napojení lokalit, napojení na inženýrské sítě a navrhne vymezení parcel. Důraz bude kladen na vyváženost prostoru a jeho funkční uspořádání. Součástí návrhu bude stanovení základních architektonicko-urbanistických limitů (regulačních prvků). Nedílnou součástí bude řešení veřejného prostranství s podílem zeleně. Parkování bude řešeno jak na pozemcích budoucích uživatelů, tak i na veřejném prostoru ulice.

Budou stanoveny podmínky pro rozhodování v území (prvky plošné a prostorové regulace – maximální prostor pro hlavní stavbu, maximální výška objektů, tvar střech, vstupy na pozemky, výška oplocení vůči veřejnému prostranství ulice apod.).

Navržené řešení uspořádání území a podmínky pro umístění staveb musí odpovídat požadavkům stavebního zákona a prováděcích právních předpisů. Budou respektovány obecné požadavky na využití ploch podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů (zejména ustanovení § 20, § 21, § 22, § 23 a § 25 této vyhlášky). Budou respektovány podmínky podle vydaného Územního plánu Týniště nad Orlicí a nadřazené územně plánovací dokumentace (Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje).

Územní studie vymezí plochy veřejných prostranství včetně řešení zeleně ve smyslu § 7 a § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Budou řešeny všechny relevantní požadavky správců sítí, dotčených orgánů a známé záměry na využití v území.

Řešení navržené územní studií se požaduje řádně odůvodnit.

Požadavky vyplývající z Územního plánu Týniště nad Orlicí

Požaduje se respektovat podmínky využití ploch BV, viz kapitola 6.3. Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) textové části územního plánu:

Hlavním využitím jsou: *stavby pro bydlení – rodinné domy a venkovské usedlosti.*

Podmínky prostorového uspořádání:

- *rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků 800 – 1500 m² – respektovat strukturu zástavby.*

Požaduje se respektovat v textové části v kapitole 3.2. *Zastavitelné plochy* pro lokality Z71 a Z72 stanovené podmínky prostorového uspořádání - *stavby o 1 nadzemním podlaží s možností obytného podkroví, intenzita využití stavebních pozemků – max. 30%.*

Požaduje se prověřit v kapitole č. 9. textové části stanovené podmínky pro pořízení územní studie:

Územní studie ploch Z71 a Z72 (k.ú. Štěpánovsko) bude řešit upřesnění způsobu dopravního napojení lokalit a dopravní obsluhy území, parcelaci území, napojení na inženýrské sítě, vymezení veřejných prostranství, řešení zástavby území stavbami rodinných domů o jednom nadzemním podlaží s možností obytného podkroví, harmonické zapojení zástavby řešené lokality do okolní zástavby a krajiny.

Limity vyplývající z územně analytických podkladů

V řešeném území jsou vedeny inženýrské sítě (kanalizace, nadzemní vedení elektrické energie NN). Jižní část lokality Z72 je dotčena ochranným pásmem lesa.

5. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část. Mapovým podkladem pro zpracování územní studie bude aktuální katastrální mapa.

Textová část:

- vymezení území, širší vztahy a vazby na okolí
- analýza požadavků vyplývajících z Územního plánu Týniště nad Orlicí a případných omezení vyplývajících z vydaných rozhodnutí v území, aktuálních údajů o území (územně analytické podklady a doplňující průzkumy) a známých řešení v území
- architektonicko - urbanistický návrh včetně regulačních prvků
- koncepce technické infrastruktury
- koncepce dopravní infrastruktury
- koncepce veřejných prostranství a zeleně
- odůvodnění optimálnosti navrženého urbanistického řešení
- dokladová část (vyjádření dotčených orgánů a organizací a správců sítí apod.)

Grafická část:

- výkres situace – vymezení řešeného území na podkladu katastrální mapy M 1:1500
- výkres širších vztahů (lze použít koordinační výkres územního plánu) M 1:5000
- hlavní výkres, který bude obsahovat komplexní architektonicko - urbanistický návrh (pro přehlednost lze rozčlenit do více tematických výkresů) M 1:1500
- vizualizace návrhu
- další výkresy dle potřeby a dle dohody zpracovatele s pořizovatelem

Měřítko jednotlivých konkrétních výkresů lze podle potřeby na základě dohody zpracovatele a pořizovatele změnit.

Pro účely konzultací a projednání bude pořizovateli předán návrh územní studie v jednom vyhotovení v tištěné podobě a v elektronické podobě (formát *.pdf, textová část ve formátu *.doc).

Čistopis územní studie bude pořizovateli předán ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě a v elektronické podobě ve formátu *.pdf, textová část ve formátu *.doc, tabulkové části ve formátu *.xlsx.

6. Další požadavky na obsah a zpracování územní studie

Studie bude zpracována v těchto etapách:

A. Návrh územní studie

Pořizovatel může k projednání návrhu územní studie přizvat dotčené orgány.

B. Čistopis územní studie

Bude zpracován na základě písemného pokynu pořizovatele po projednání pracovního návrhu územní studie.

Zpracovatel projedná návrh územní studie s dotčenými orgány (Policie ČR, MÚ Kostelec n. Orl. – stavební úřad-životní prostředí (doprava), Krajská hygienická stanice, Hasičský záchranný sbor), se správci sítí a Městem Týniště nad Orlicí. Jednotlivá vyjádření budou součástí dokladové části.

Pracovní návrh studie, včetně dokladové části, předloží zhotovitel pořizovateli, tj. úřadu územního plánování MÚ Kostelec n. Orl. Pořizovatel může k projednání tohoto pracovního návrhu řešení přizvat např. dotčené orgány, město apod. Teprve na základě výsledků tohoto projednání a písemného pokynu zpracovaného pořizovatelem bude územní studie dokončena v souladu s výsledky projednání pracovního návrhu.

Zpracovatel územní studie se aktivně zúčastní projednání se samosprávou, popř. též s dotčenými orgány.

Výchozími podklady pro zpracování územní studie jsou:

- Územní plán Týniště nad Orlicí (nabytí účinnosti 04.10.2017)
- Územně analytické podklady ORP Kostelec nad Orlicí (úplná aktualizace k 31.12.2016)
- aktuální katastrální mapa

Aktuální mapu katastru nemovitostí poskytne ČÚZK, pracoviště Rychnov nad Kněžnou, prostřednictvím Města Týniště nad Orlicí. Úřadem územního plánování budou poskytnuty údaje územně analytických podkladů.

2.Návrh územní studie

Širší vztahy a vazby na okolí

Lokality Z71 a Z72 jsou součástí návrhu ÚP Týniště nad Orlicí (místní části Štěpánovsko) v delším časovém údobí. Nový a současně platný územní plán ctil původní návrh zastavění směrem západním a byl povýšen o potřebu vypracování územní studie pro toto území, zejména s ohledem na dopravní obslužnost a zajištění technické infrastruktury. Lokality Z71 a Z72 navazují na současně zastavěné území Štěpánovska na volných polích a to směrem západním. Jižní část lokality Z72 navazuje přímo na zastavěného území v Albrechticích nad Orlicí, zejména ze strany východní jsou předurčeny ulice s napojovacími body technické infrastruktury. Protože se jedná o sousední území ve správě jiné obce, bylo nutné ji také kontaktovat a koordinovat zástavbu s možnostmi Albrechtic nad Orlicí. Ze strany jižní je lokality Z72 dotčena ochranným pásmem lesa, dále zde prochází veřejný kanalizační řad. Přes řešené území prochází vrchní vedení VN ukončené ve Štěpánovsku 3 trafostanicemi. Územní plán počítal s jeho přeložením.

Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno v západní části Štěpánovska v návaznosti na zastavěné území a týká se těchto pozemků nebo jejich částí vedených v katastru nemovitostí: 73/15, 73/14, 448, 449/6, 53, 56/1, 56/2, 56/10, 56/11, 56/21, 56/13, 56/14, 56/15, 56/16, 56/17, 56/18, 56/19, 56/24, vše v katastrálním území Štěpánovsko. Řešené území je vyznačeno v grafické příloze.

Charakteristika řešeného území, základní podmínky ochrany jeho hodnot

Řešená lokalita se nachází v přímé návaznosti na zastavěná území Štěpánovska a Albrechtic nad Orlicí. Přírodní park řeky Orlice je na severovýchodní straně a na řešené území nemá vliv. Lokality Z71 a Z72 se nachází na niveletě zvýšené říční terasy cca o 1,5m výše než je niveleta rozlivové úrovně záplav hladiny Q100. Na jižní straně se nachází lesní porost oddělující část Albrechtic v Borku od plánovaných lokalit. Ochranné pásmo lesa 50m do lokalit Z71 a Z72 nezasahuje. Vrchní vedení VN, které lokality protíná a omezuje výrazně zástavbu je navrženo k přeložení. Dopravní napojení se navrhuje na stávající místní komunikaci ve Štěpánovsku a v Albrechticích nad Orlicí.

Analýza požadavků vyplývajících z územního plánu a případných omezení

NÁVRH VÝSTAVBY PO JEDNOTLIVÝCH ETAPÁCH:

E2 Lokalita Z71 byla ve studii vymezena celá (**2. ETAPA**) podle územního plánu, a to včetně napojovacích bodů na vodovod, kanalizaci, plyn, a v tomto místě i komunikaci. Jediná změna postihla přeložku vedení VN, kde ve studii se předpokládá i přeložení vrchního vedení k trafostanici TS 132 a TS 558.

E1, E2 Lokalita Z72 byla ve studii rozdělena na 2 části podle etap výstavby a zejména podle již rozparcelované jižní části (E1 **1. ETAPA**), kde pozemky budou po dohodě s obcí Albrechtice napojeny na jejich komunikace. Zde dojde i k napojení na veřejný vodovod, kanalizaci a elektro. Další část na severu (**2. ETAPA**) je napojena dle územního plánu na plánovanou obslužnou obousměrnou komunikaci. Zde se počítá i s napojením na vodovod, kanalizaci, elektro a plyn. Ve studii se předpokládá i přeložení vrchního vedení k trafostanici TS 134, i když plán pro zástavbu umožňuje toto vedení prozatím ponechat a zároveň vymezuje pozemek pro jeho přeložku kabelem.

R REZERVA - ZÁMĚR ZÁSTAVBY (3.ETAPA) – JAKO PODKLAD PRO ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Podle dohody se starosty Albrechtic nad Orlicí a Týniště nad Orlicí byl navíc oproti požadavku územního plánu součástí územní studie doplněn REZERVA - ZÁMĚR ZÁSTAVBY navazující na lokalitu Z72 směrem západním po současně zastavěné území Albrechtic nad Orlicí. Tento záměr je nezbytný pro odůvodnění návrhu komunikačního propojení a dopravní obslužnosti celého území, bez jeho zakreslení by návrh lokality Z71 ztratil smysl. REZERVA - ZÁMĚR ZÁSTAVBY není podkladem pro rozhodování v území podle územního plánu, ale stane se součástí podkladu pro Změnu územního plánu Týniště nad Orlicí v následujícím období. Odůvodnění tohoto kroku: Z důvodu vymezení zastavitelného území v územním plánu bez respektování vlastnických hranic pozemků byl nezbytný záměr zástavby doplnit tak, aby dopravní a technické napojení na inženýrské sítě bylo logické a mělo možnost vytvoření jednotlivých etap výstavby tak, že obec Albrechtice nad Orlicí i město Týniště nad Orlicí s tímto budou v budoucnu počítat.

Podle územního plánu se respektují podmínky využití ploch BV, viz kapitola 6.3. Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) z textové části územního plánu:

Hlavním využitím jsou: stavby pro bydlení – rodinné domy a venkovské usedlosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků bylo vymezeno v rozsahu 800 – 1500 m² – tímto respektuje strukturu současné zástavby.

Dále se respektují z textové části v kapitole 3.2. Zastavitelné plochy pro lokality Z71 a Z72 stanovené podmínky prostorového uspořádání - stavby o 1 nadzemním podlaží s možností obytného podkroví, intenzita využití stavebních pozemků – max. 30%.

Prověřila se podmínka z kapitoly č. 9. textové části pro pořízení územní studie:

Územní studie ploch Z71 a Z72 (k.ú. Štěpánovsko) řeší:

Parcelace území vychází z požadavku územního plánu a je navržena v min. ploše 800m². Na těchto parcelách jsou umístěny stavby s vyznačenými odstupy od společných hranic, vymezeny tvary střech, napojení sjezdem, omezení zástavby na 30% plochy pozemku, výšky zástavby max. 9m nad terén, omezením podlaží na jedno nadzemní s obytným podkrovím s možností podsklepení a výškou oplocení k veřejnému prostranství ulice na jednotných 1,6m s požadavkem na materiálové provedení v průhlednosti min. 50%.

Způsob dopravního napojení lokalit a dopravní obsluhy území tak, že hlavním dopravním napojením je nová samostatná přístupová obousměrná komunikace účelová s chodníkem, napojená křižovatkou na místní komunikaci ve Štěpánovsku. Napojení křižovatkou bylo ověřeno rozhledovým trojúhelníkem a projednáno na Dopravním inspektorátu Policie ČR v Rychnově nad Kněžnou. Tato nová obousměrná komunikace označená ve výkresech A6 (hlavní komunikace 6m široká) povede směrem do Borku v Albrechticích nad Orlicí a tyto části tak budou v budoucnosti propojeny. Z navržené komunikace A6 se provede napojení novými zklidněnými komunikacemi kategorie D1 šíře 5m označené ve výkresech B5. Šíře uličních prostor pro obě komunikace je vymezena na 10,0m. Zásadní věcí je , že veškeré vjezdy k jednotlivým parcelám rodinných domů budou z komunikace zklidněné. Parkovací stání pro návštěvy budou vyřešena odstavnými pruhy dle normy v rámci ulice se zklidněnou komunikací B5. parkování odstavná k rodinným domům budou řešena v počtu min. 2 ks na vlastních pozemcích rodinných domů.

Způsob napojení lokalit na kanalizaci, vodovod je podle územního plánu, jednotlivé vedení je plánováno v rámci uličního prostoru hlavních komunikací.

Způsob napojení lokalit na elektro je podle územního plánu, vedení VN je navrženo k přeložení. V lokalitě Z71 se počítá s vedením novým v kabelu a to směrem od trafostanice TS 134 ke křižovatce, kde dojde k napojení na vrchní vedení VN. V lokalitě Z72 se počítá s přeložkou na vrchní vedení VN směrem k TS 132 a TS 558. Jednotlivá napojení rodinných domů na rozvod NN budou řešena v rámci uličních profilů a podle jednotlivých etap výstavby.

Způsob nakládání se srážkovými vodami je podle územního plánu, jednotlivé stavby a zpevněné plochy na pozemcích budou zajišťovat likvidaci srážkových vod na svých pozemcích. Z ploch komunikací ve veřejných prostranstvích ulic budou srážkové vody likvidovány podle norem a zákona, s upřednostněním způsobem zasakování.

Architektonicko urbanistický návrh včetně regulačních prvků

Územní studie je zpracována v jedné výsledné konečné variantě, lokalita je řešena pouze v rámci jedné funkční plochy BV - bydlení v rodinných domech - venkovské. Součástí studie je návrh na rozdělení pozemků v souladu s principy umístění rodinných domů v podobné urbanistické struktuře okolních sídel. Ta vychází z potřeby vymezení výstavby v lokalitě na základě potřeb majitelů pozemků v jižní části lokality Z71, kde pozemky byly rozprodány a majitelé potřebují stavět. Město Týniště nad Orlicí zadalo vypracování územní studie s požadavkem na rozdělení území na etapy, jednotlivé parcely, umístění sjezdů, koncepční řešení dopravní obslužnosti, definici prostoru pro umístění rodinných domů.

PLOŠNÁ REGULACE POZEMKŮ

• PLOCHY POZEMKŮ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ - ULICE

Popis a definice funkčního a prostorového uspořádání jednotlivých typů:

A6 – ULICE ŠÍŘE 10m - páteřní obslužná komunikace je napojena na stávající místní komunikaci ve Štěpánovsku novou křižovatkou tvaru T. Křižovatka musela být posunuta směrem severním oproti stávajícímu napojení polní cesty z důvodu bezpečného rozhledu. Tento prostor je vymezen šíří 10m pro umístění jednostranného 2m chodníku a jednostranným 2m pásem zeleně od 6m silniční obousměrné komunikace.

B5 – ULICE ŠÍŘE 10m - zklidněná obousměrná komunikace je napojena na navrženou vedlejší páteřní komunikaci po jejích stranách s průjezdnými ulicemi v lokalitě Z72 a slepou ulicí s otočkou v lokalitě Z71. Tento prostor je vymezen šíří 10m pro umístění 5m široké zklidněné komunikace s 2,0m širokým podélným odstavným pruhem parkování a zbylé plochy zatravnění.

C2 - CHODNÍK jako průchod územím šíře 2,0m bez pojezdu motorovými vozidly, propojuje stávající zástavbu s novou zástavbou.

• PLOCHY POZEMKŮ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ - PARK

V okrajích lokalit, v místech nejlépe příhodných, jsou navrženy plochy pro odpočinkový park u Borku a alej u křižovatky ve Štěpánovsku. Park navazuje na lesní porost a využívá nezastavitelnosti kolem stávajícího vedení kanalizace. Je primárně určen pro umístění odpočinkových aktivit v podobě dětského hřiště, laviček, herních prvků, pobytového trávníku, stromů a keřů. Park bude veřejně přístupný bez oplocení. Plocha odpovídá cca 5% celkové plochy řešeného území. Ostatní zeleň je zastoupena na veřejných prostranstvích ulic v místě křižovatky ve Štěpánovsku, kde budou vysázeny podél silnice stromy.

• PLOCHY POZEMKŮ RODINNÝCH DOMŮ

Tyto pozemky jsou určeny pro výstavbu rodinných domů a venkovských usedlostí. Není zde přípustné umístit v rámci plochy pozemku rodinného domu žádné jiné využití než bydlení a s tím související aktivity. Součástí pozemku bude pobytová zahrada, zpevněná plocha se zajištěním parkování min. 2 vozidel a vedlejší a doplňkové stavby náležející k rodinnému domu.

Ostatní stavby zde nejsou přípustné.

PLOŠNÁ A PROSTOROVÁ REGULACE STAVEB

• ZASTAVITELNÁ PLOCHA STAVBOU

Ve výkresové části je uvedena na každém pozemku zastavitelná plocha, kde je možné umístit stavbu rodinného domu včetně doplňkových a vedlejších staveb. Zastavitelná plocha je plochou maximální a mimo její hranice nelze tyto stavby umístit. Na každém pozemku jsou uvedeny pro upřesnění odstupové vzdálenosti staveb od sousední pozemkové hranice.

• VÝŠKOVÁ HLADINA STAVBY

Územní plán stanoví umístění přízemní stavby s obytným podkrovím, studie doplňuje tuto informaci o údaj, že žádná stavba na pozemku nepřekročí výškovou hladinu 9,0m vztaheno k podlaze +0,00 pro 1.NP domu. V lokalitě Z72 ve 2.ETAPĚ bude výška stavby vymezena nejnižší výškou hřebene 6,0m a nejvyšší výškou 9,0m.

• TVAR A SKLON STŘECHY

Územní studie stanoví pro jednotlivé etapy výstavby skupiny domů se stejným typem střech.

1.ETAPA lokality Z72 - zde není tvar střechy vymezen z důvodu již zpracovaných projektů domů.

2.ETAPA lokality Z71 - SS střechy sedlové, SV střechy valbové, sklon 25-40 stupňů.

2.ETAPA lokality Z72 - SS střechy sedlové, SV střechy valbové, SR střechy rovné, sklon 20-45 stupňů.

3.ETAPA - ZÁMĚR VÝSTAVBY - sedlové a šikmé střechy, nad hlavní stavbou rodinného domu sklon min. 25°.

- **KOEFICIENT MÍRY ZASTAVĚNOSTI POZEMKU KZP 0,3**

Udává, že zastavěná plocha rodinným domem a zastavěná plocha doplňkových staveb příslušenství k rodinnému domu bude nejvýše 30%. Plochy zpevněné se nezapočítávají do míry zastavěnosti pozemků. Zároveň platí podmínky, že volné nezastavěné a nezpevněné plochy (zatravněné) budou tvořit plochu nejméně z 40% tak, aby bylo umožněno zasakování srážkových vod.

- **OPLOCENÍ POZEMKU**

Výška oplocení k veřejnému prostranství - uličnímu prostoru - bude jednotná s výškou 1,6m. Materiál není stanoven, ale je požadována průhlednost min. z 50% plochy oplocení k ulici.

Koncepce řešení dopravní infrastruktury

Širší vztahy

Řešená lokalita se nachází ve volném prostoru mezi místní částí Štěpánovsko a obcí Albrechtice nad Orlicí, západně od stávající místní komunikace Štěpánovská, která je napojena v jihovýchodní části území na krajskou silnici II/305.

Stávající stav

Vlastní pozemky určené k zastavění jsou v současné době volné, zemědělsky využívané. V zájmovém prostoru se nenacházejí žádné stavby a objekty, které by bylo nutno odstranit. Před zahájením stavby bude provedeno sejmutí ornice. Kvalita této ornice a její snímaná tloušťka, není v současné době známa – bude vyhodnoceno na základě následného inženýrsko-geologického (či případně pedologického) průzkumu lokality.

Situační řešení

Situační řešení je patrné ze situace, kde je dokumentován rozsah zpevněných ploch v zájmovém území. Dopravní napojení řešené lokality na stávající komunikační síť je navrženo ze severní, jižní a východní strany.

Navržena je **páteří oboustranná komunikace** (ozn. A6) trasovaná ve směru severojižním, v trase stávající polní cesty. Na severní straně je komunikace napojena na ulici Štěpánovskou, na jižní straně na ulici v Borku. Tato nová páteří obousměrná komunikace je navržena v šířce 6,0 m s chodníkem v šířce 2,0 m a jednostranným zeleným pásem v šířce 2,0 m.

Pro zajištění dopravní obsluhy vlastní obytné zóny jsou navrženy **zklidněné obousměrné komunikace** (ozn. B5) napojené na páteří komunikaci. Zklidněné komunikace jsou navrženy v šířce min. 5 m s oboustranným zeleným pásem (střídavě s parkovacím pásem v šířce 2,0 m). Šířka uličního prostoru je navržena 10 m.

V jihovýchodní části území je navrženo propojení ulic Na Písku a Štěpánovské.

Na konci zaslepené obytné ulice v délce nad 50 m (v severní části lokality Z71) je navrženo úvratové obratiště s návrhovými prvky pro otočení vozidel pro svoz odpadu,

hasičských vozidel apod.

Těmto vozidlům budou vyhovovat i návrhové parametry směrových i nárožních oblouků, provedeno bude ověření vlečnými křivkami dle TP 171.

Vzhledem k charakteru území (pobytová funkce převládá nad funkcí dopravní), je zájmové území uvažováno jako zklidněná obytná zóna nebo Zóna 30.

Uliční prostor bude vymezen hranicemi přilehlých oplocených parcel. Šířka veřejného uličního prostoru je navržena min. 10 m.

V místě křižovatek i sjezdů budou dodrženy rozhledové poměry, do kterých nebudou zasahovat ani oplocení jednotlivých pozemků.

Z hlediska intenzity dopravy předmětného území se konstatuje, že se jedná o koncový úsek místních komunikací s minimální intenzitou provozu. Jedná se převážně o dopravu zdrojovou a cílovou (dopravní obsluha nemovitostí – RD + polnosti).

Návaznost pěší dopravy bude zajištěna novým chodníkem při páteřní komunikaci a pěším propojením obytné zóny s ulicí Na Písku a Štěpánovskou v jihovýchodní části území.

V každém místě navržených úseků obytných ulic bude zajištěn průjezdný prostor o šířce minimálně 3,5 m, tento prostor umožňuje průjezd vozidel, která se v obytné ulici budou vyskytovat, včetně vozidel pro svoz odpadků, vozidel hasičského sboru, stěhovacích vozů apod. Těmto vozidlům budou rovněž přizpůsobeny poloměry směrových a nárožních oblouků.

Zklidněné komunikace budou doplněny fyzickými opatřeními pro zklidnění dopravy (zpomalovací prahy, zvýšené křižovatky apod.).

Na navržené komunikace budou napojeny jednotlivé vjezdy na všechny nové parcely.

Doprava v klidu

Veškeré parkovací plochy je třeba dimenzovat normovým postupem dle ČSN 736110 Projektování místních komunikací. Odstavování vozidel bude realizováno na vlastních pozemcích rodinných domů. V profilu obytných ulic jsou navržena parkovací stání pro návštěvníky, případně pro dočasné odstavení vozidel obyvatel zóny (dle výkresu řezu ulic). Místa určená pro stání vozidel budou patřičně vyznačena a budou rovněž dostatečně patrná ze stavebního uspořádání ulice.

Dimenzování konstrukcí zpevněných ploch

Návrh konstrukcí zpevněných ploch bude proveden dle TP 170 Navrhování vozovek pozemních komunikací, kdy základním požadavkem je zajištění $E_{def,2} = \text{min. } 45$ (30) MPa na úrovni pláň komunikací. Pro zpracování dalších stupňů PD bude nutné prověřit geologické podmínky v zájmové lokalitě a v návaznosti na ně případně uvažovat s úpravou podloží. Konkrétní návrh a posouzení skladby vozovek bude proveden v dalších stupních projektové dokumentace. Návrh konstrukce vozovky dopravního prostoru bude odpovídat předpokládanému zatížení vozidly (vozidlo pro svoz odpadků, stěhovací vůz apod.). Druhy použitých stavebních materiálů budou přizpůsobeny prostředí obytné zóny, krytová vrstva je uvažována ze živice, popř. betonové dlažby.

Návrh řešení technické infrastruktury

VODOVOD:

1. ETAPA Pro napojení lokality Z72 na veřejný vodovod je třeba počítat s prodloužením řadu DN80 ze strany od Albrechtic n. O.
2. ETAPA Pro napojení lokalit Z71 a Z72 se počítá se samostatným řadem DN100 vedeným od nové křižovatky ve Štěpánovsku.

PLYNOVOD: Z místa křižovatky ve Štěpánovsku je možné napojit na STL rozvod DN90 rozvodem D63 a to včetně přípojek. V 1.ETAPĚ pro část lokality Z72 se s napojením plynu nepočítá.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE:

1. ETAPA Pro napojení lokality Z72 na veřejnou kanalizaci je třeba počítat s prodloužením řadu ze strany od Albrechtic n. O.
2. ETAPA Pro napojení lokalit Z71 a Z72 se počítá se samostatným řadem vedeným od nové křižovatky ve Štěpánovsku.

SRÁŽKOVÉ VODY: Zpevněné plochy komunikací budou přednostně zasakovány v uličním profilu. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch rodinných domů budou zasakovány na jednotlivých pozemcích RD.

ELEKTROROZVODY NADZEMNÍ VEDENÍ VN a NN: Studie řeší přeložky vedení VN dle požadavku územního plánu a po dohodě s majitelem ČEZ Distribuce.

1. ETAPA Pro napojení lokality Z72 není nutné řešit přeložku vedení VN. Na vedení NN se pozemky v 1. etapě napojí kabelem.
2. ETAPA Pro napojení lokalit Z71 a Z72 se počítá s přeložkou vedení VN v části Z kabelem VN a dále v lokalitě Z71 přeložkou vrchním vedením VN. Na hranici pozemků budou řešeny měření a pojistky k jednotlivým rodinným domům.

POŽÁRNÍ ZABEZPEČENÍ: V lokalitách je počítáno s umístěním nadzemních hydrantů napojených na veřejný vodovod.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY: Každý rodinný dům bude vybaven místem pro umístění nádob na TKO. Ty budou umístěny až za oplocením, ne před ním ve směru do ulice.

Koncepce řešení veřejných prostranství - zeleně

Stávající území jsou z největší části pole. Součástí zastavitelného území jsou také plochy pozemků veřejného prostranství - park. Ten je umístěn podél stávajícího pruhu lesa u Borku a navazuje tak na vzrostlý porost lesa a urbanisticky odděluje jednotlivé části Štěpánovska a Albrechtic. Park zároveň vytváří dostatečný prostor pro umístění odpočinkových a sportovně rekreačních aktivit místního významu (rodinné domy) a propojuje obytné části s lesem. Jeho plocha je větší než požadovaných 5% z celkové plochy pozemků. Při křižovatce ve Štěpánovsku je řešena výrazně menší plocha parku, která je myšlena jako stromová alej podél přístupové cesty do Borku.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Podle platného územního plánu je lokalita určena pro obytnou výstavbu.

Pozemky jsou vedeny jako orná půda a před vydáním územního rozhodnutí bude zpracována dokumentace na vynětí ze ZPF.

Vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby

Pozemky pro veřejně prospěšné stavby nebyly vymezeny.

Odůvodnění urbanistického řešení

Územní studie byla zpracovávána na základě žádosti města v souladu s požadavkem soukromých investorů na stavby rodinných domků v lokalitě Z72 v 1. ETAPĚ. Důvodem řešení celého širšího území (lokalita Z71 a Z72 a REZERVA - ZÁMĚR) je koncepční dopravní systém spojený s etapizací výstavby, logickým navázáním na stávající strukturu zástavby částí Štěpánovska a Albrechtic nad Orlicí. Současná struktura zástavby a charakter objektů udává směr návrhu územní studie. V 1.ETAPĚ výstavby jsou navrženy domy bez regulace tvaru střech, neboť jsou dnes již projekty majitelů pozemků rozpracované a studii zafinancovali oni, aby mohli pokračovat ve výstavbě. V dalších etapách jsou objekty definovány jak mírou zastavění, tak i tvarem střech, výškou a oplocením směrem k veřejnému prostoru ulice. Celá urbanistická koncepce vychází jak z místní situace dané několika limity v území. Jedním je napojení části lokality Z72 na komunikace a síť z prostoru sousedního katastru Albrechtic nad Orlicí, kde si stanovili podmínku nepropojení ostatních částí lokalit Z71 a Z72 a to z důvodu velké dopravní zátěže stávajících ulic. Dalším limitem byl vstup do území hlavní dopravní komunikací obousměrnou s chodníkem od místní komunikace ve Štěpánovsku severně od č.p. 5. Stávající napojení na polní cestu je nevhodně situováno blízko stávajícího domu č.p.5, nové napojení musí být posunuto severně tak, aby zde mohla vzniknout křižovatka s bezpečným rozhledem do obou stran a navržené umístění to splňuje. Podél hlavní přístupové obousměrné komunikace šíře 6m jsou navrženy oboustranné chodníky a podél domu č.p. 5 zeleň. Z této hlavní komunikace směřované po stávající polní cestě směrem do Borku jsou postupně navrženy odbočky do obytných zón se zklidněnou komunikací kategorie D1 a šíře 5m. Z těchto ulic budou teprve napojeny jednotlivé rodinné domy sjezdy a sítěmi. Není žádoucí napojovat na hlavní cestu A6 pozemky, docházelo by k dopravním komplikacím. Přeložky vrchního vedení VN mají více variant, ve výkresech je naznačena varianta kabelové přeložky v lokalitě Z72 a přeložky vrchním vedení VN.

Charakter tvaru pozemků odpovídá současnému charakteru zástavby ve Štěpánovsku a splňuje požadavek územního plánu na velikost parcel min. 800m². Tvar domů byl doladěn požadovanými parametry zastavitelnosti pozemku, výšky objektu a tvarem střech. Ten není požadován v 1. etapě, protože majitelé pozemků mají již projekty rozpracované a spolufinancují tuto studii. Návrh byl koncipován s ohledem na etapovitost výstavby, jednoduchost obsluhy území a jako takový byl průběžně konzultován. Limitem na jihu území je ochranné pásmo lesa, které se lokalit Z71 a Z72 nedotkne, (zde je počítáno se sníženým ochranným pásmem již tak úzkého pruhu lesa na 35m, což územní studii postačí, neboť se jedná o plochu rezervy, v níž nebude

docházet k rozhodování v území), morfologie terénu říční terasy, která byla zarovnána, stávající strukturou komunikací a vlastnickými vztahy ve formě pozemkových parcel. Celý koncept zástavby odpovídá současnému trendu bydlení s obytnými ulicemi v šíři 10m, rodinnými domy se zázemím, veřejným prostranstvím zeleného parku navazujícího na stávající les.

Koncept studie byl konzultován za přítomnosti investorů rodinných domků 1.Etapy se starosty Albrechtic nad orlicí a Týniště nad orlicí, pořizovatele územní studie a územních plánů z Kostelce nad Orlicí, zástupců odboru výstavby v Týništi nad Orlicí.

Napojení na inženýrské sítě a komunikační řešení bylo konzultováno a odsouhlaseno se správci ČEZ Distribuce, AQUA SERVIS a.s., Krajská hygienická stanice Rychnov nad Kněžnou, Dopravní inspektorát Policie ČR Rychnov nad Kněžnou. V příloze jsou oskenovaná vyjádření a stanoviska.

Ve studii se projednávala koncepce napojení lokality bez vydaných rozhodnutí.

Vyhodnocení odtokových poměrů v území a jejich vliv na řešení

Odtokové poměry v území se změny. Min. 40 % území musí zůstat nezastavěno a nezpevněno z důvodu zasakování srážkových vod v místě tak, aby hydrogeologické poměry v půdě nebyly negativně ovlivněny. Do kanalizace nebude srážková voda odváděna. Ze střech staveb rodinných domů a ze zpevněných ploch budou dle geologického profilu vody zasakovány nebo využívány pro zalévání zahrad.

OBSAH DOKUMENTACE:

A. TEXTOVÁ ČÁST (VČETNĚ DOKLADOVÉ ČÁSTI)

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

- B1. Výkres situace 1:1500 - vymezení řešeného území na podkladu katastrální mapy (včetně širších vztahů 1:5000, 1:50000)
- B2. Hlavní výkres - koordinační situace 1:1000, vizualizace návrhu
- B3. Dopravně technické řešení 1:1000, řez ulicí 1:200 s umístěním sítí 1:50

Počet stran textové části 18

Počet výkresů 3

V Hradci Králové 10.12. 2018

Ing. arch. Pavel Kramář

Dokladová část

• DOPRAVNÍ INSPEKTORÁT POLICIE Č.R. RYCHNOV N.K. (MAIL)



Pomáhat a chránit

Krajské Ředitelství policie
KRÁLOVĚHRADECKÉHO KRAJE

Dopravní inspektorát
Rychnov nad Kněžnou

FKR051ETRp68759841



KRPH-91266/ČJ-2018-050706

Rychnov nad Kněžnou 26. září 2018

PT-ATELIER s.r.o.
Pod zahrady 1305
503 46 Třebechovice pod Orebem

Počet listů: 1

Stanovisko ke konceptu územní studie lokalit Z71 a Z72 ve Štěpánovsku, Týniště nad Orlicí.

Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Královéhradeckého kraje, Dopravní inspektorát v Rychnově nad Kněžnou jako orgán státní správy ve věcech bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích ve smyslu ustanovení § 2 zák. č. 273/2008 Sb., o Policii České republiky; ve smyslu ustanovení § 1 zák. č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti silničního provozu, ve znění pozdějších předpisů, s odkazem na ustanovení § 124 odst. 9 písm. e) zák. č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů, v platném znění, na základě posouzení zajištění bezpečnosti a plynulosti silničního provozu a při dodržení ustanovení souvisejících předpisů a norem v platném znění (např. zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb, vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích, ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, atd.) **nemá závaznějších připomínek k předložené územní studii.**

por. Josef Zahokrtský, DiS.
komisář DI

mpor. Ing. Rudolf Peřík
vedoucí DI

Zborovská 1300
516 01 Rychnov nad Kněžnou
Tel: +420 494 536 288
Email: rudol.komunikace@policie.cz

www.policie.cz

- **KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE RYCHNOV N.K. (MAIL)**

Dobrý den pane architektě,

K uvedené územní studii nemám žádných připomínek. KHS není v tomto případě dotčeným orgánem státní správy, s umístěním rodinných domů se budeme, v souladu s platnými právními předpisy, zabývat v rámci územních řízení a stavebních povolení konkrétních staveb.

S pozdravem

Ing. Martin Libotovský

Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje

se sídlem v Hradci Králové

územní pracoviště Rychnov nad Kněžnou

tel.: 494 339 040

- **RWE – PLYNÁRNY HRADEC KRÁLOVÉ (MAIL)**

Dobrý den pane architektě,

V návaznosti na Váš požadavek ohledně stanovení koncepce plynofikace RD-ÚS lokalit Z71 a Z72 Štěpánovsko-Týniště nad Orlicí sděluji následující stanovisko.

Plánovanou lokalitu RD (jedná se o 62 RD) lze napojit na ZP ze stávajícího STL plynovodu D 90 (ID 1004594) ve Štěpánovsku. Místem napojení je určeno místo u stávajícího č.p. 40 v ulici Štěpánovská. Od tohoto místa se musí pro plánované RD vybudovat STL plynovodní síť po sídlišti v D 63, včetně přípojek k jednotlivým RD.

V příloze zasílám situaci (M 1:2200) místa napojení s tím, že plánovanou výstavbu 4 RD u plánovaného (parku, zeleně), lze napojit prodloužením stávající místní plynovodní sítě z obce.

S pozdravem

Václav Tichý, GasNet, s.r.o.

odbor správy DS-Čechy východ, technik správy DS-Čechy východ

Pražská třída 485, 50004 Hradec Králové

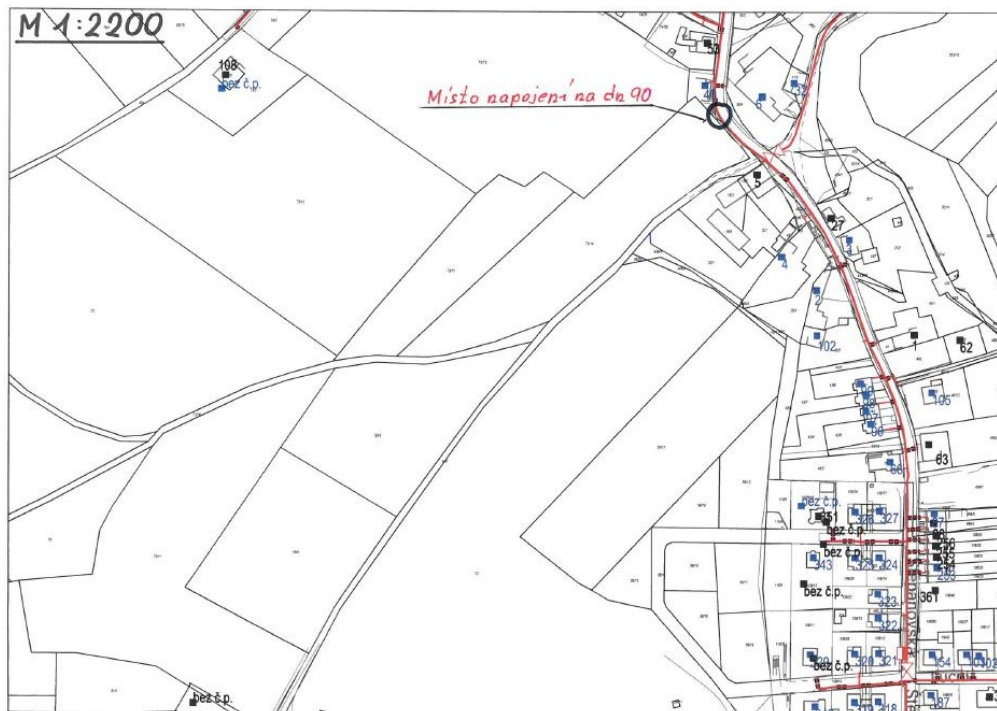
T (interní) (985) 3932

T +420 495 563 932

M +420 724 315 924

F +420 495 064 932

E vaclav.tichy@innogy.com



• **AQUA SERVIS a.s. RYCHNOV N.K (MAIL)**

Dobrý den pane Kramář, k návrhu nového osídlení v obci Štěpánovsko dle předloženého návrhu nemáme co se týče vodovodu námitek. V příloze zasílám situaci doplněnou o rozvod vodovodů včetně profilů.

S pozdravem

Jiří Luňák

vedoucí provozu vodovodů

AQUA SERVIS, a.s.

Štemberkova 1094, 516 01 Rychnov n. Kn., IČ: 60914076

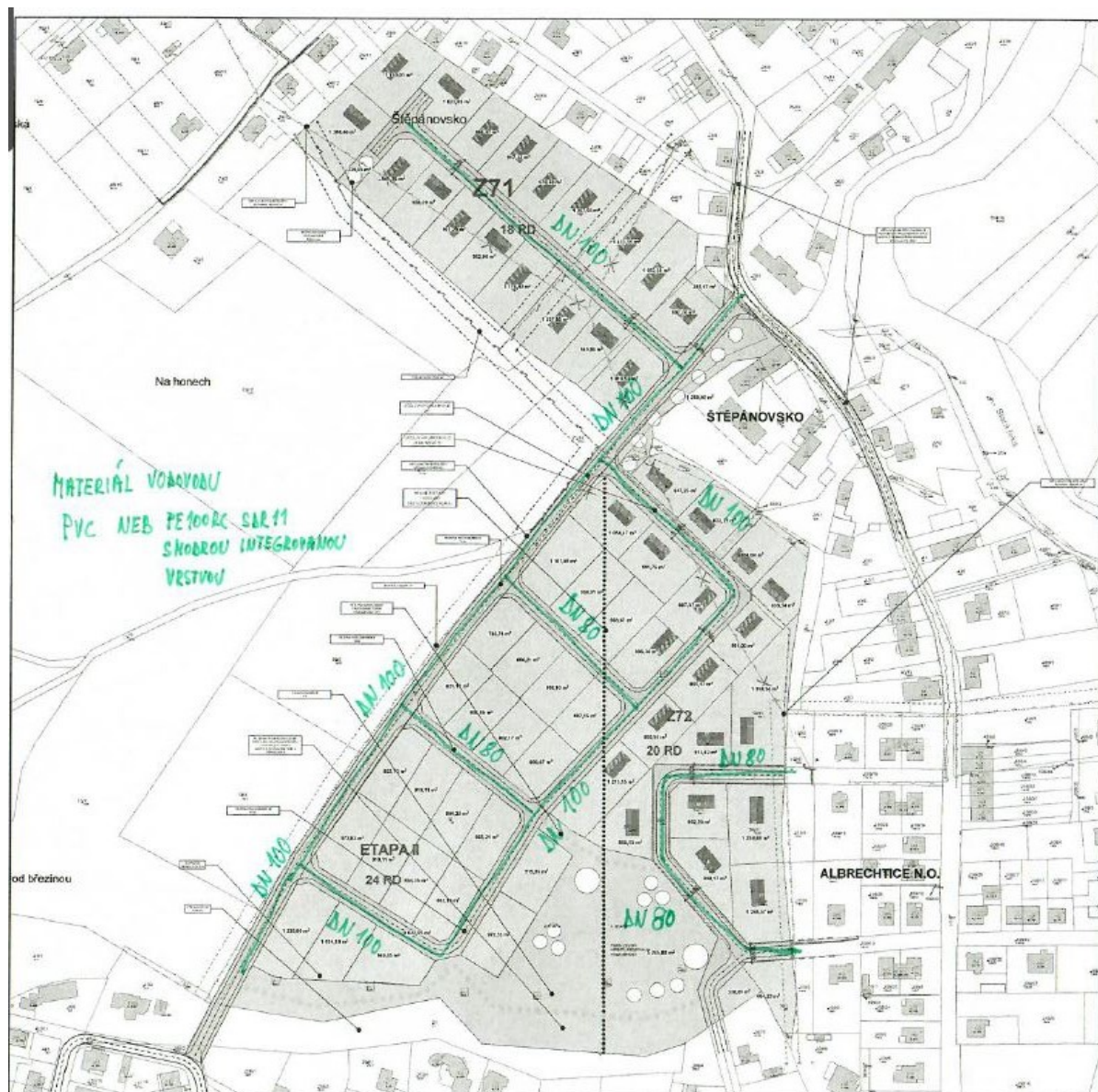
Společnost je zapsána u Krajského soudu , v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1114

Tel.: +420 494 539 140, Fax: +420 494 539 109

Mobil: +420 602 274 702

Email: jiri.lunak@aquark.cz

www.aquark.cz



• ČEZ DISTRIBUCE a.s. HRADEC KRÁLOVÉ (MAIL)

Dobrý den, zasílám Vám naše stanovisko k územní studii.

Připojení lokality bydlení k distribuční soustavě elektrické energie bude provedeno ze stávajících napájecích bodů (trafostanic 35/0,4 kV) v okolí. Rozvody elektrické energie k jednotlivým RD budou řešeny kabelovým rozvodem nízkého napětí. Napájecí kabely budou po trase smyčkovány přes přípojkové a rozpojovací skříně jednotlivých odběrných míst. Stávající venkovní vedení 35 kV, které koliduje s novou výstavbou, bude řešeno stranovou přeložkou, dle vašeho návrhu. Překládané vedení a jeho podpěrné body se snažit umístit na veřejně přístupné pozemky. V případě, že bude vedení umístěno nad soukromými pozemky, upozorňujeme, že k tomuto vedení požadujeme přístup těžké techniky o šíři 3,5 až 4 metry z důvodu odstraňování poruch, oprav a údržby. Přípojku vn 35 kV pro napájecí trafostanici RK_0132 lze řešit kabelovým připojením (v situaci označeno červeně). Jakékoli přeložky a úpravy na vedení vyvolané zákazníkem bude dle zákona hradit vyvolavatel stavby. Dále Vás upozorňujeme na Energetický zákon (zákon č. 458/2000 Sb.) a jeho paragraf 46 Ochranná pásma. Ochranné pásmo nového nadzemního vedení 35 kV (souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo k vedení) činí od krajního vodiče 7 metrů.

V případě potřeby mě neváhejte kontaktovat.

S pozdravem,

Pavel Vánský

Hlavní technik rozvoje vn, nn, oddělení Rozvoj Východ, pracoviště Hradec Králové



ČEZ Distribuce, a. s.

Teplická 874/8, 405 02 Děčín

tel.: +420 492 112 268, mobil: +420 725 648 290

e-mail: pavel.vansky@cezdistribuce.cz, www.cezdistribuce.cz

