



ÚZEMNÍ STUDIE
RUDOLTICE
LOKALITA Z 10

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. ÚVOD

1.1. Základní údaje

1.2. Použité podklady

1.3. Zhodnocení předcházejících podkladů

1.3.1. Regulativy převzaté z platného územního plánu pro plochy BV

1.4. Vymezení zájmového území

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

2.1. Koncepce řešeného území

2.2. Bydlení

2.3. Plochy veřejných prostranství

2.4. Technická infrastruktura

2.5. Regulační prvky pro prostorové a architektonické řešení

2.5.1. Parcelace

2.5.2. Šířka uličního prostoru

2.5.3. Stavební čáry, odstupy jednotlivých RD od hranic se sousedními parcelami

2.5.4. Vymezení ploch pro umístění hlavních a doplňkových staveb

2.5.5. Výšková regulace zástavby

2.5.6. Koeficient zastavění

2.5.6. Koeficient zeleně

2.5.7. Tvar střech

2.5.8. Omezení vyplývající z VKP „Alej k zámečku č. 2“

3. DOPRAVA

3.1. Širší vztahy

3.2. Návrh řešení

3.2.1. Komunikace vozidlové

3.2.2. Intenzita silniční dopravy

3.2.3. Kategorie a funkční třídy

3.2.4. Komunikace pro pěší

3.2.5. Manipulační pruhy

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

1. Výkres širších vztahů 1 : 25 000

2. Urbanistický návrh 1 : 1000

3. Koordinační výkres 1 : 1000

4. Technická infrastruktura 1 : 1000

5. Majetkové vztahy 1 : 1000

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. ÚVOD

1.1. Základní údaje

Územní studie Rudoltice, lokalita **Z 10**, je zpracována v souladu s požadavky zadání, upřesněnými na základě osobního jednání v obci resp. s investorem části zástavby a prohlídky v terénu.

O b j e d n a t e l : **Obec Rudoltice**
se sídlem : Rudoltice čp. 95
561 25 Rudoltice

Z h o t o v i t e l : Ing. arch. Petr Kulda - TIPOS
se sídlem : Husova 888, 562 01 Ústí nad Orlicí
IČ : 18837930
Osvědčení o autorizaci : č. j. 01 868/93 pod pořadovým číslem ČKA 01766

S p o l u p r á c e : Tomáš Žďárský – CAD operátor, tisk, kompletace

1.2. Použité podklady

- Územní plán Rudoltice, vydaný Zastupitelstvem obce Rudoltice dne 05.09.2013 usnesením č.j. OZ/05/09/2013, s účinností od 24.09.2013, zpracovatel Ing. arch. Petr Kulda
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- Vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon)
- internetový prohlížeč ČÚZK - nahlížení do KN
- katastrální mapa, stav ke dni 31.12.2014
- ČSN 73 61 10 projektování místních komunikací
- ČSN 73 61 02 projektování křižovatek
- a další předpisy a normy související s danou problematikou.

1.3. Zhodnocení předcházejících podkladů

Pro obec Rudoltice je zpracován a vydán územní plán, který navrhovanou zastavitelnou lokalitu **P 6** vyčleňuje pro plochy **BV - Bydlení - venkovského typu**

1.3.1. Regulativy převzaté z platného územního plánu pro plochy **BI** :

BI – Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

- **Hlavní využití** : rodinné domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- **Funkční regulativy** :
 - **Přípustné využití** :
 - rodinné domy se zahradami a doplňkovými stavbami
 - občanská vybavenost a veřejná prostranství
 - plochy izolační zeleně, vyžadované z hygienických důvodů
 - silnice, místní a účelové komunikace, cyklostezky, komunikace pro pěší
 - cyklotrasy na stávajících komunikacích
 - rozvodné inženýrské sítě a nezbytná zařízení technické infrastruktury výhradně pro potřebu ploch bydlení v rodinných domech
 - protierozní opatření, protipovodňová opatření (poldry apod.)
 - **Podmíněně přípustné využití** :
 - výstavba v lokalitě **Z 10** je možná pouze mimo OP resp. BP VTL plynovodu DN 200
 - v rámci územního resp. stavebního řízení pro lokalitu **Z 10** bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a ani v chráněných venkovních prostorech. Případná protihluková ochrana musí být realizována investory v této lokalitě a mimo pozemky výše uvedené silnice I/43.
 - **Nepřípustné využití** :
 - bytové domy

- stavby pro chov hospodářských zvířat
- výroba a výrobní obsluha
- dopravní plochy a provozy
- vrakoviště a skládky
- zařízení na zneškodňování odpadů včetně skladů
- **Výšková regulace zástavby :**
 - maximální výška všech navrhovaných objektů ve hřebeni resp. na horní hraně atiky nepřekročí 900 cm od nejnižší úrovně původního terénu po obvodu stavby

1.4. Vymezení zájmového území

Lokalita **Z 10** se nachází na východním okraji obce poblíž silnice I/43 pod lokalitou „Zámecký vrch“. a je tvořena mírným jihovýchodním svahem. Je dobře přístupná z místních komunikací a rovněž je napojitelná na všechny inženýrské sítě. Východní částí prochází VTL plynovod včetně ochranného a bezpečnostního pásma, stávající splašková kanalizace od „Zámečku“, jihovýchodním okrajem prochází místní telefonní kabel, jihovýchodní část leží v OP silnice I/43. Jsou zde investice do půdy ve 100 % plochy. Západní polovina lokality leží v zóně havarijního plánování železnice.

Jihovýchodní strana lokality je omezena ochranným pásmem VKP „Alej k zámečku“ č. 2 v šíři 14 m na obě strany od osy místní komunikace na parcele č.kat. 4290.

V rámci územního resp. stavebního řízení pro lokalitu **Z 10** bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a ani v chráněných venkovních prostorech. Případná protihluková ochrana musí být realizována investory v této lokalitě a mimo pozemky výše uvedené silnice I/43.

Plocha lokality **Z 10**, vymezené dle územního plánu : 26884 m²

LOKALITA Z 10 – BI – Bydlení – v rodinných domech - městské a příměstské

čísla parcel	kultura	vlastník	celá parcela m ²	uvaž. zábor m ²
4288/1 část	orná půda	Teplý Zdeněk, Lhotka 187, 56002 Česká Třebová	27627	26723
4245/80	orná půda	Teplý Zdeněk, Lhotka 187, 56002 Česká Třebová	161	161
			celkem	26884

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

2.1. Koncepce řešeného území

Urbanistická koncepce je ovlivněna především přírodními podmínkami (svažitost, orientace lokality vůči světovým stranám), vazbami na stávající infrastrukturu (komunikace, inženýrské sítě, stávající zástavba) a v jihovýchodní část ochranným pásmem VKP „Alej k zámečku“ č. 2 v šíři 14 m na obě strany od osy místní komunikace na parcele č.kat. 4290. Urbanistickým záměrem je v daném zájmovém území vybudovat lokalitu rodinných domů v současném kvalitním standardu s tím, že budoucím stavebníkům lze nabídnout možnosti bydlení na různě situovaných a různě velikých parcelách při dodržení dostatečných vzájemných odstupů jednotlivých rodinných domů v rámci zajištění pokud možno co největšího soukromí. Součástí nově budované lokality by pak měla být i technická infrastruktura za současného respektování stávající kvality životního prostředí.

2.2. Bydlení

Předběžný předpokládaný počet rodinných domů v lokalitě je celkem 22 izolovaných RD.

2.3. Plochy veřejných prostranství

Vzhledem k tomu, že plocha řešené části lokality **Z 10** je 26884 m² tzn. více, nežli 2 hektary, je v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb., provedeno vymezení ploch veřejných prostranství v rozsahu 2362 m², což je více, nežli požaduje legislativa.

2.4. Technická infrastruktura

Navrhovanou lokalitu **Z 10** je možné napojit na všechny potřebné inženýrské sítě, situované poblíž lokality.

nápojení na komunikace	odbočkou z místní komunikace - parcela č.kat. 4245/62,vedoucí k sídlišti „Zámeček“ přes parcelu č. kat. 4245/80
zásobování vodou	ze stávajících vodovodních řadů, procházejících poblíž JZ a SV strany lokality
splašková kanalizace	přes skupinovou ČOV na parcele č. kat. 4288/1 na stávající stoku jednotné splaškové kanalizace DN 500, vedoucí v JV části lokality, vedoucí do potoka
dešťové vody z jednotlivých parcel a RD	svedeny na terén resp. do vsakovacích drenáží v rámci jednotlivých parcel prověřit
dešťové vody z navrhovaných místních komunikací	svedeny do vsakovacích drenáží v rámci komunikace resp. podél komunikace prověřit
nápojení na rozvody elektro	na stávající rozvody NN ve vazbě na stávající TS 1339, TS 1408 a TS 1296 poblíž lokality
nápojení na rozvody zemního plynu	na stávající STL plynovodní řady, vedoucí poblíž JZ strany lokality
nápojení na telefonní rozvody	v případě požadavku na stávající rozvody, vedoucí v JV okraji lokality
veřejné osvětlení	v případě požadavku na stávající rozvody v obci, situované poblíž lokality

Podrobnosti napojení na jednotlivé inženýrské sítě budou řešeny v dalších fázích předprojektové a projektové přípravy, kdy rovněž budou se správci jednotlivých sítí projednány všechny potřebné náležitosti.

2.5. Regulační prvky pro prostorové a architektonické řešení - lokalita Z 10

2.5.1. Parcelace

Je zřejmá z výkresů, plochy jednotlivých parcel jsou od ~ 806 m² do ~ 1453 m².

2.5.2. Šířka uličního prostoru

Je stanovena 8.0 m.

2.5.3. Stavební čáry, odstupy jednotlivých RD od hranic se sousedními parcelami

S ohledem na dostatečné vzájemné vzdálenosti RD mezi sebou jsou minimální vzdálenosti jednotlivých RD od hranic parcel navrženy ~ 3,5 m resp. ~ 6,0 m - viz výkresová část. Jednotná stavební čára není stanovována.

2.5.4. Vymezení ploch pro umístění hlavních a doplňkových staveb

Je stanoveno vyšrafovanou plochou uvnitř jednotlivých parcel.

2.5.5. Výšková regulace zástavby

Je stanovena v souladu s regulativy územního plánu. Maximální výška všech navrhovaných objektů ve hřebeni resp. na horní hraně atiky nepřekročí 900 cm od nejnižší úrovně původního terénu po obvodu stavby.

2.5.6. Koeficient zastavění

Koeficient zastavění stavebního pozemku objekty a zpevněnými plochami nepřevyší 40 %.

2.5.6. Koeficient zeleně

Koeficient zeleně je min. 60 %

2.5.7. Tvar střech

Není určen.

2.5.8. Omezení vyplývající z VKP „Alej k zámečku č. 2“

Pro registrovaný VKP – Alej č. 2 byla stanovena šíře 14 m na obě strany od osy místní komunikace na parcelách č. kat. 4290. Na území registrovaného VKP je možné pouze se souhlasem příslušného orgánu ochrany přírody:

- Povolovat a umísťovat jakékoliv stavby.
- Ukládat zeminu, stavební či jiný materiál.
- Provádět terénní úpravy a odvodňování.
- Narušovat půdní kryt, stavět oplocení a jiné objekty.

- e. Narušovat geologický podklad a hydrogeologické poměry.
- f. Hospodařit na pozemcích způsobem, vyžadujícím intenzivní technologie, zejména používat prostředky a provádět činnosti, které mohou způsobit změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů.
- g. Rozdělovat nebo udržovat otevřené ohně.
- h. Rušit stromy v přirozeném vývoji.
- i. Provádět ošetřování stromů a jejich údržbu (zdravotní či odlehčovací řez, údržbu apod.).

Veškeré další podrobnosti budou upřesněny v rámci územních a stavebních řízení na jednotlivé objekty.

2.6. Etapizace

Vzhledem ke konfiguraci řešeného území je uvažováno s výstavbou v 1 etapě.

3. DOPRAVA

3.1. Širší vztahy

Lokalita **Z 10** se nachází na východním okraji obce poblíž silnice I/43 pod lokalitou „Zámecký vrch“.

3.2. Návrh řešení

Navrhovanou lokalitu **Z 10** lze napojit odbočkou z místní komunikace - parcela č.kat. 4245/62, vedoucí k sídlišti „Zámeček“, přes připravenou parcelu č. kat. 4245/80. Navrhované řešení území umožňuje možnost přístupu ke všem parcelám v rámci lokality. Obraciště nejsou s ohledem na délkové parametry komunikací navrhovány, s ohledem na řešení veřejného prostranství š. 8,0 m je možné se otočit na koncích komunikací prostřednictvím příjezdů k posledním RD.

3.2.1. Komunikace vozidlové

Jsou předběžně navrženy v šířce 5 m, zajišťující jejich kvalitní provozní využití (parkování, přístup popelářských vozidel, požárních vozidel, sanitek, odklizení sněhu ad.). Alternativně je možné i jiné řešení s užší vozidlovou komunikací a parkovacími zálivy apod.

3.2.2. Intenzita silniční dopravy

V navrhovaných lokalitách je předpokládán pouze provoz pro místní potřeby a obsluhu. Dopravní zátěž je tedy uvažována pro obslužný charakter tzn. max. 150 osobních vozidel za 24 hod. Množství nákladních vozidel je zanedbatelné.

3.2.3. Kategorie a funkční třídy

Navrhované komunikace v rámci lokality **Z 10** jsou funkčně zařazeny jako obslužné komunikace funkční třídy C 3. Vnitřní poloměry zatáček R jsou navrženy 6.0 m (minimum je 6.0, doporučeno 9.0 m), detailní řešení bude upřesněno v dalším stupni předprojektové přípravy. Problematika rozhledových trojúhelníků je vzhledem ke kategorii všech komunikací vyřešena bez problémů a není proto dále podrobněji zmiňována.

3.2.4. Komunikace pro pěší

Navrhované místní obslužné komunikace v rámci lokality **Z 10** jsou doplněny o 2 pruhy š. min. 150 cm resp. 250 cm (bude upřesněno v souvislosti s šířkou vozidlové komunikace v dalším stupni předprojektové přípravy), které mohou být navrženy z betonové zámkové dlažby, ze zatravněvacích dlaždic resp. jako trávníky a je možné je využít jako parkovací zálivy nebo jako chodník resp. jako obraciště.

3.2.5. Manipulační pruhy

Viz předchozí kapitola.