

OBSAH

A. Textová část:

- vymezení území, širší vztahy a vazby na okolí
- analýza požadavků vyplývajících z Územního plánu Albrechtice 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
- návrh řešení technické infrastruktury
- návrh dopravního řešení
- koncepce veřejných prostranství a zeleně
- odůvodnění optimálnosti navrženého urbanistického řešení

B. Grafická část::

1. výkres širších vztahů 1:5000
2. výkres situace – vymezení řešeného území na podkladu katastrální mapy 1:2000
3. výkres situace územní regulace – komplexní urbanistický návrh, včetně řešení dopravní infrastruktury 1:2000
4. výkres situace územní regulace – komplexní urbanistický návrh, včetně řešení dopravní a technické infrastruktury 1:1000

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o pořizovateli a objednateli:

Pořizovatel : Městský úřad Kostelec nad Orlicí

Objednatel : Obec Albrechtice nad Orlicí, Na Výsluní 275, 517 22 Albrechtice nad Orlicí, IČ 00579106

Údaje o zpracovateli dokumentace:

Ing.arch.Robert Chládek, IČ 16280733

Jižní 870, 500 03 Hradec Králové

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

Označení stavby a pozemku

Název : Územní studie

Místo stavby : Albrechtice nad Orlicí - lokalita Z3, Z4

Katastrální území : Albrechtice nad Orlicí

Dokumentace stavby: Územní studie

Datum: 7/2017

Hlavní cíle řešení, zhodnocení vztahu k ÚPD obce, soulad se zadáním ÚS

Cílem bylo prověřit možnosti a podmínky rozvoje v řešeném území pod ozn. lokalita č.Z3 a Z4 v územním plánu Albrechtice nad Orlicí. Plocha Z4 je územním plánem vymezena jako plocha, ve které je podmínkou pro rozhodování vypracování územní studie. Pro plochu Z3 vyšel požadavek pořízení územní studie ze strany samosprávy obce. Celková výměra řešeného území je 8,35 ha.

Zadání územní studie bylo respektováno. - návrhem je zohledněna zejm. provázanost na zastavěné území a stanovení regulace zástavby, vč. specifikace regulativů zástavby přiměřeně zpodrobnujících regulativy platného územního plánu při zohlednění současného urbanistického charakteru daného území venkovského typu.

2. VYMEZENÍ ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY A VAZBY NA OKOLÍ

Plocha Z4 je územním plánem vymezena jako plocha, ve které je podmínkou pro rozhodování vypracování územní studie. Pro plochu Z3 vyšel požadavek pořízení územní studie ze strany samosprávy obce.

Celková výměra řešeného území je 8,35 ha. Územní studie řeší vzájemnou provázanost ploch Z3 (SM) a Z4 (BV) a návaznost na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Velikost a tvar pozemků ctí strukturu stávajícího zastavěného území.

Lokalita tvoří obytnou zónu západním směrem od centrální části obce. Navazuje na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o nezastavěnou část obce v katastrálním území Albrechtice nad Orlicí. Řešené území je ohraničeno z východní, severní a západní strany stávající zástavbou, z jižní strany stávající komunikací. Území je rovinaté, zemědělsky využívané.

Nejedná se o území, které by bylo památkovou rezervací nebo zónou, nejedná se ani není o chráněné či záplavové území.

Pozemky v řešeném území jsou převážně kategorií orná půda. Pozemky orné půdy pro navrženou komunikaci, rodinné domy a zpevněné plochy budou odňaty ze zemědělského půdního fondu. Před zahájením stavby bude provedena skrývka ornice.

V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

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 nadzemní i podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti.

Katastrální území obce je územím s archeologickými nálezy. Stavebník (investor) je ve smyslu 22 odst. 2 zákona č. 201/987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, povinen oznámit

archeologickému ústavu Akademie věd ČR, případně i oprávněné organizaci např. muzeu, svůj záměr a umožnit mu provedení záchranného archeologického výzkumu.

Podkladem pro vypracování studie byla mapa katastru nemovitostí a zaměření části území, tomu odpovídá i přesnost návrhu. V dalším stupni dokumentace je nutné provést výškopisné a polohopisné zaměření, včetně sítí.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro zpracování projektové dokumentace dopravní a technické infrastruktury a projektové dokumentace jednotlivých staveb, a následně pro rozhodování stavebního úřadu.

3. ANALÝZA POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚZEMNÍHO PLÁNU ALBRECHTICE 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

Řešené území je v plochách „**Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV**“ a „**Plochy smíšené obytné – městské – SM**“, pro které jsou stanoveny tyto regulativy funkčního využití:

Plochy smíšené obytné – městské – SM

hlavní využití:

- pozemky a stavby pro bydlení, občanskou vybavenost a veřejné prostranství

přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a vyhrazené zeleně

- pozemky, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

- pozemky, stavby a zařízení pro administrativu, obchod, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum

- rodinné domy

podmíněné přípustné využití:

- bytové domy, za podmínky max. podlažnosti 2 NP

- pozemky, stavby a zařízení výroby a služeb (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní nevýrobní služby) za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- novostavby a změny staveb stávajících budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby a to zejména při umístění na pozemku a výškovém osazení v terénu

- stavby a změny staveb budou respektovat výškovou hladinu okolní zástavby

- max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží + podkroví

Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV

hlavní využití :

- bydlení v rodinných domech

přípustné využití :

- služby a nerušící výrobní činnosti, které jsou slučitelné s bydlením ve venkovském prostoru

- pozemky staveb pro bydlení typu rodinného domu s užitkovými zahradami a případným chovem drobných hospodářských zvířat

- stavby příslušenství k rodinným domům, garáže, bazény a zpevněné plochy se zahradami související s rodinným bydlením

- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace

- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně a dalších druhů sídelní zeleně

- pozemky, stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území

- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území před nebezpečím eroze, záplav a před negativními účinky hluku

podmíněně přípustné využití :

- pozemky, stavby a zařízení komerční občanské vybavenosti, služby mající charakter výroby pro obsluhu řešeného území za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru

nepřípustné využití :

- stavby a zařízení pro výrobu a skladování
 - stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- #### podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:
- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků
 - zastavěná plocha rodinným domem bude nejvýše 30%
 - max.podlažnost 2.nadzemní podlaží + podkroví

Vymezení zastavitelných ploch:

Plocha Z3 (SM – plochy smíšené obytné – městské) - výměra 2,62 ha

- lokalita navazující na stávající zástavbu na západě obce
- lokalita v ochranném pásmu vrchního vedení VN 35kV
- návrh pěšího propojení severojižním směrem podél potoka
- dopravní napojení lokality bude realizováno ze stávající místní komunikace
- stavby sociálního bydlení v rozsahu cca 35 rodinných domů

Plocha Z4 (BV – plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské) – výměra 5,73 ha

- lokalita navazující na stávající zástavbu na západě obce
- prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování
- návrh rozšíření komunikace směrem ke stávající lehké výrobě
- směrem k výrobě plochy zeleně
- lokalita bude zastavěna až po lokalitě Z3 - viz.etapizace
- počet rodinných domů s příslušenstvím - cca 50 RD

Etapizace

Územním plánem je stanovena etapizace výstavby pro zastavitelnou plochu **Z4** - Realizace (staveb a zařízení s výjimkou staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury) v části **Z4** je možná až po zastavění (resp. vydání územních rozhodnutí či stavebních povolení) na 60% plochy **Z3**. S realizací sítí technické a dopravní infrastruktury je možno na ploše **Z4** započít současně s realizací zástavby **Z3**.

4. ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÝ NÁVRH VČETNĚ REGULAČNÍCH PRVKŮ

Charakteristika řešeného území, základní podmínky ochrany jeho hodnot

Návrh zástavby vychází ze stávající parcelace dle katastru nemovitostí, z podmínek napojení na komunikace a inženýrské sítě a zadání. Cílem je prověřit architektonické a urbanistické působení celku ve vztahu k okolní zástavbě.

V návrhu je situováno cca 75 pozemků pro výstavbu rodinných domů a ostatních objektů, z toho 1 parcela pro domov důchodců a 1 parcela pro ubytování seniorů. Velikost pozemku pro výstavbu jednoho RD je min. 500m². Počet parcel je možné měnit, tj.slučovat a dělit při zachování plochy min. 500m² pro jednotlivou parcelu. Přesné rozměry, objem a umístění rodinných domů bude řešeno v další samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace.

V řešeném území je navržena páteřní komunikace směrem od severu k jihu. Na severu je navržena komunikace napojena na stávající místní komunikaci ulice Poštovní křižovatkou tvaru „T“. Téměř ve středu území je umístěn na navržené komunikaci kruhový objezd. Přes kruhový objezd je navrženo napojení komunikace na silnici II/305 (ulice 1.máje), kde je navržena u hřbitova křižovatka tvaru „T“. Stávající křižovatka je zaslepena a je navržena nová směrem západním ven z obce. V místě stávající křižovatky popř. blíže k obci je sjezd pro navržený rodinný dům, ostatní sjezdy jsou vždy umístěné na navržené komunikaci. Kruhový objezd, včetně veřejné zeleně a pěších ploch je navržen v rámci ochranného pásma vrchního el. vedení.

Dále jsou navrženy další komunikace, které zpřístupňují navržené parcely. Snahou řešení bylo, aby komunikace byly průjezdné, bez obratiště.

Z navržené komunikace je umožněno pěší propojení do ulice Pod strání. Pokračování komunikace do ulice Květná od kruhového objezdu je navrženo pouze pěší propojení. Pěší propojení ve středu řešeného území v místě ochranného pásma vrchního el.vedení je navrženo od východu z ulice Květná, přes kruhový objezd a výhledově na západ, směrem k fotbalovému hřišti. Minimální šířka veřejného prostoru je navržena 10m, v některých místech je širší - viz.situace.

Stávající komunikační propojení směrem západním na jižním okraji řešeného území je ponecháno a komunikace je rozšířena, včetně pěších ploch.

Při projednání s obcí byl požadavek na ubytování seniorů upřesněn na 1 dům. Domov důchodců a dům pro seniory je umístěn na severozápadní straně území lokality Z3 pod stávajícím svahem. Mezi objekty

domova důchodců, domem pro seniory, dvou rodinných domů a stávající zástavbou je ponechán pás veřejné zeleně, ve kterém jsou umístěny inženýrské sítě, ev.vsakování.

Regulativy

Pro řešené zastavitelné území jsou pro stavby pro bydlení (rodinné domy) stanoveny tyto regulativy prostorového uspořádání:

Plocha Z3 (SM – plochy smíšené obytné – městské) - výměra 2,62 ha

podmínky prostorového uspořádání:

- novostavby a změny staveb stávajících budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby a to zejména při umístění na pozemku a výškovém osazení v terénu
- stavby a změny staveb budou respektovat výškovou hladinu okolní zástavby
- max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží + podkroví
- zástavba: stavební čára - dle situace
- oplocení: nepřipustné jsou neprůhledné ploty vyšší než 1,8m z pohledové části směrem z veřejného prostoru (betonový, zděný, živý plot apod.)
- rodinné domy: izolované, jednotlivě stojící
- krytina: skládaná, tašková – betonová, keramická, přírodní břidlice, případně jejich imitace
- barva krytiny: odstíny červené, hnědé a černé
- parcelace: je možné měnit při zachování podmínek prostorového uspořádání, min.velikost pozemku: 550m²
- parkování: u každého rodinného domu budou minimálně 2-3 parkovací stání na pozemku RD (v závislosti na počtu bytů v RD a jejich velikosti - upřesní výpočet dle normy) a to v garáži nebo stání na pozemku RD, v řešeném území nebudou umístována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.
- orientace štítů (resp.hřebene) není závazná

Plocha Z4 (BV – plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské) – výměra 5,73 ha

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- novostavby a změny staveb stávajících budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby a to zejména při umístění na pozemku a výškovém osazení v terénu
- stavby a změny staveb budou respektovat výškovou hladinu okolní zástavby
- max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží + podkroví
- zástavba: stavební čára - dle situace
- oplocení: nepřipustné jsou neprůhledné ploty vyšší než 1,8m z pohledové části směrem z veřejného prostoru (betonový, zděný, živý plot apod.)
- rodinné domy: izolované, jednotlivě stojící
- krytina: skládaná, tašková – betonová, keramická, přírodní břidlice, případně jejich imitace
- barva krytiny: odstíny červené, hnědé a černé
- parcelace: je možné měnit při zachování podmínek prostorového uspořádání, min.velikost pozemku: 550m²
- parkování: u každého rodinného domu budou minimálně 2-3 parkovací stání na pozemku RD (v závislosti na počtu bytů v RD a jejich velikosti - upřesní výpočet dle normy) a to v garáži nebo stání na pozemku RD, v řešeném území nebudou umístována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.
- orientace štítů (resp.hřebene) není závazná
- zastavěná plocha rodinným domem bude nejméně 30%

Návrh etapizace realizace

Výstavba rodinných domů je navržena etapovitě tak, aby provedená část bezpečně fungovala. Územním plánem je stanovena etapizace výstavby pro zastavitelnou plochu Z4 - Realizace (staveb a zařízení s výjimkou staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury) v části Z4 je možná až po zastavění (resp. vydání územních rozhodnutí či stavebních povolení) na 60% plochy Z3. S realizací sítí technické a dopravní infrastruktury je možno na ploše Z4 započít současně s realizací zástavby Z3.

V 1.etapě je navržena zástavba lokality Z3 včetně navržené páteřní komunikace, která je napojena na silnici II/305 u hřbitova.

Pro navrženou etapu budou platit tyto podmínky (mimo podmínky regulace):

- navržená komunikace umožní komunikační pokračování dle územní studie
- navržené inž.sítě umožní pokračování pro zasítování dalších parcel dle územní studie
- šířka uličního veřejného prostoru min.10m
- stavební čára dle územní studie
- parcelaci je možné měnit při zachování podmínek prostorového uspořádání

5. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Vodovod

Zásobení vodou bude provedeno novými vodovodními řady PVC110 napojeným na stávající vodovodní řady PVC110 v ulici Poštovní a zokruhován na vodovodní řad PVC110 v ulici Květná. Pro protipožární zajištění budou na řadu vysazeny nadzemní hydranty, které budou sloužit zároveň jako vzdušník a kalník.

Na vodovodní řady budou napojeny jednotlivé rodinné domy vodovodními přípojkami PE 1", které budou zakončeny 1m za hranicemi pozemků vodoměrnými šachtami.

Kanalizace

V území je navržena oddílná kanalizace v provedení gravitační s tlakovou. Kanalizace bude napojena na stávající oddílnou kanalizaci DN250. Konkrétní řešení bude upřesněno v následujících stupních projektového řešení technické infrastruktury.

Napojení jednotlivých rodinných domů pro odvedení splaškových vod bude provedeno samostatnými kanalizačními přípojkami do navržené kanalizační stoky. Kanalizační přípojky budou ukončeny na pozemcích jednotlivých rodinných domů kanalizačními šachtami. Na přípojkách nebude žádné předčistící zařízení.

Dešťové vody z veřejných ploch a komunikace budou v souladu s ustanovením vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění vyhl. č. 269/2009 Sb. v platném znění v území akumulovány a zasakovány do podloží.

Dešťové vody čisté (střechy, zpevněné plochy) na jednotlivých parcelách budou v souladu s ustanovením vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění vyhl. č. 269/2009 Sb. v platném znění přednostně akumulovány a zasakovány na pozemcích jednotlivých stavebníků.

STL plynovod

Zásobení plynem bude provedeno novým STL plynovodním řadem PE63 napojeným na stávající STL plynovodní řad v ulici Poštovní. 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.

Elektrozvody

Ve střední části řešeného území se nachází ochranné pásmo vrchního el. vedení VN, které je respektováno. Kabelové vedení NN bude smyčkovat jednotlivé RD. Kabelové skříně a elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení RD. Uložení kabelů bude realizováno dle ČSN 736005 v chodnicích, zelených páslech, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chrániče. Napojení bude řešeno v dalším stupni PD dle vyjádření ČEZ Distribuce a.s.

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

Zásady zajištění požární ochrany stavby

V lokalitě je uvažována výstavba rodinných domů, domova důchodců a domu pro ubytování seniorů - odstupová vzdálenost jednotlivých objektů nebude zasahovat do sousedních pozemků (bude posouzeno v samostatné projektové dokumentaci RD). Při umístění rodinných domů a ostatních objektů budou dodrženy předpisy o požárním zabezpečení těchto objektů.

Stávající a navržené komunikace zabezpečují příjezd požárních vozidel do vzdálenosti max. 50m od jednotlivých staveb, to odpovídá požadavku ČSN 730833. Navržená komunikace odpovídá požadavku ČSN 730833, čl. 3.4.1 - šíře příjezdové komunikace k rodinnému domu min. 3,0m. Při provádění stavebních prací bude zajištěn průjezd stávající vozovkou v šíři min. 3m pro průjezd požárních vozidel.

V nové obytné ulici budou umístěny nadzemní hydranty DN80 na potrubí DN110 PVC. U nejnepříznivěji umístěného hydrantu musí být zajištěn statický tlak 0,2 Mpa. Vzdálenost mezi nadzemním hydrantem a jednotlivými domy nepřekročí vzdálenost 200m.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady bude stejná jako v celé v obci. Ve střední části území mohou být umístěny nádoby na tříděný odpad.

6. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

Dopravní obsluha území je zajištěna navázáním na současný dopravní systém obce. Navržená průjezdná zklidněná komunikace je napojena na severu na stávající místní komunikaci ulice Poštovní křižovatkou tvaru „T“ a na jihu řešeného území křižovatkou na stávající komunikaci II/305. Na jihu lokality Z3 je navrženo kruhové obratiště, z kterého jsou napojeny jednotlivé části, včetně pěšího propojení do ulice Květná.

Napojení jednotlivých pozemků bude řešeno samostatnými sjezdy na navrženou zklidněnou komunikaci. Umístění sjezdů na jednotlivé parcely a návrh šířkového uspořádání komunikace bude upřesněn v dalším stupni dokumentace. Pro zpřístupnění navržených parcel je navržena uprostřed zástavby zklidněná komunikace s šířkou veřejného prostranství min. 10m.

Výškové řešení bude přizpůsobeno konfiguraci území, jeho sklonovým poměrům a výškám okolních objektů. Při napojení na síť a na komunikaci bude nutné provést provizorní dopravní opatření, která budou záviset na způsobu provádění akce.

U navržených rodinných domů je nutné v případě dopravy v klidu počítat s novými parkovacími stáními - pro jeden rodinný dům s jedním bytem bude počítáno se dvěma parkovacími stáními na jeho pozemku. Pro návštěvy je stanoveno pro jeden rodinný dům 1 parkovací stání na zklidněné komunikaci v místech k tomu určených (tj. mimo průjezdný profil komunikace).

Výpočet dopravy v klidu:

$$N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p$$

základní počet parkovacích stání $P_o = 20$ obyvatel / 1 stání

stupeň automobilizace $k_a = 1,25$

součinitel redukce počtu stání $k_p = 1,0$

$$N = (76 \times 4) / 20 \times 1,25 \times 1,0 = 19 \text{ stání.}$$

Výpočet počtu stání bude upraven dle počtu navržených rodinných domů. Na navržené zklidněné komunikaci bude navrženo minimálně jedno parkovací místo k jednomu rodinnému domu. Některé stání bude vyhrazeno pro vozidla zdravotně postižených, jeho šířka je 3,5m a délka 7,0m.

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 1 stání (byt nad 100m² celk.plochy)

$O_o - 1$ byt na 1 stání (byt do 100m² celk.plochy)

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

$$N = 1/0,5 \times 1,25 = 2,5 = 3 \text{ stání (byt nad 100m}^2 \text{ celk.plochy)}$$

$$N = 1/1 \times 1,25 = 1,25 = 2 \text{ stání (byt do 100m}^2 \text{ celk.plochy)}$$

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 umístována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.

Orientační výpočet dopravy v klidu pro jeden bytový dům - 8bytů:

$$N = O_o \times k_a$$

- základní počet odstav.stání: $O_o - 2$ byty na 1 stání (byt o 1 obytné místnosti)

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

$$N = 8/2 \times 1,25 = 5 \text{ stání}$$

Orientační výpočet dopravy v klidu pro navrženou komunikaci:

$$N = P_o \times k_a \times k_p$$

- základní počet parkovacích stání $P_o = 20$ obyvatel / 1 stání

- stupeň automobilizace $k_a = 1,25$

- součinitel redukce počtu stání $k_p = 1,0$

$$N = (54 \times 4) / 20 \times 1,25 \times 1 = 13,5 = 14 \text{ stání}$$

7. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

V území se nenachází žádné objekty, zapsané v seznamu nemovitých památek. Zemní práce a terénní úpravy mohou narušit archeologické situace, proto je nutné provést záchranný výzkum formou archeologického dozoru. Na řešeném území není zastoupena žádná z kategorií zvláště chráněných území přírody ani žádné památné stromy, prvky systému ekologické stability nejsou narušeny.

V území se předpokládá pouze nízkopodlažní zástavba rodinného bydlení, formovaná jako ucelený soubor obytné skupiny. V území jsou navržena veřejná prostranství:

- v severní části podél komunikace mimo řešené území – cca 2100m²

- v severní části mezi stávající a novou zástavbou – cca 2300m² (šířka bude upřesněna dle inženýrských sítí)
- ve střední části u kruhového objezdu v místě ochranného pásma el.vedení – cca 1300m²
- ve střední části lokality Z4, v západní části – cca 400m²
- ve střední části lokality Z4, ve střední části – cca 1000m²
- ve střední části lokality Z4, ve východní části – cca 300m²

Pozemky v řešeném území jsou převážně v kategorii orná půda. Pozemky orné půdy pro navrženou komunikaci, rodinné domy a zpevněné plochy budou odňaty ze zemědělského půdního fondu. Před zahájením stavby rodinných domů bude provedena skryvka ornice.

8. ODŮVODNĚNÍ OPTIMÁLNOSTI NAVRŽENÉHO URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

Urbanistická koncepce vychází především z charakteristiky dané lokality (tvary pozemků, konfigurace terénu, limity a ochranná pásma, vjezdy do území, stávající struktura sídla,...) a byla dále upravována na základě konzultací s obcí. Během zpracování vzniklo několik variant, ze kterých vzešla výsledná varianta.

Návrh je založen na zpřístupnění lokality tak, aby byla vhodná pro trvalé bydlení; parcelace byla založena na možnosti příjezdu, stávajícím rozdělení pozemků, jejich přirozené transformaci a majetkoprávních vztazích. Z tohoto konceptu vznikly stavební parcely s vhodnými proporcemi a dobrou přístupností.

Ve studii je navržena páteřní komunikace směrem od severu k jihu, na severu je navržena komunikace napojena na stávající místní komunikaci ulice Poštovní, na jihu na silnici II/305 (ulice 1.máje), kde je stávající křižovatka je zaslepena a je navržena nová směrem západním ven z obce. Dále jsou navrženy další komunikace, které zpřístupňují navržené parcely. Snahou bylo, aby komunikace byly průjezdné, bez obratiště a tím je i jednodušší obsluha území.

Ve střední části je navržen kruhový objezd, včetně veřejné zeleně a pěších ploch, které jsou navrženy v rámci ochranného pásma vrchního el. vedení.

Pěší komunikace jsou navrženy z ulice Pod strání, ulice Květná, ulice Poštovní, ulice 1.máje a výhledově na západě u kruhového objezdu.

V rámci zástavby jsou navržena veřejná prostranství - veřejná zeleň o celkové ploše cca 7400m². Do plochy je započítána i plocha na severovýchodě mimo řešeného území, která se nachází v bezprostřední blízkosti lokality Z3. V případě potřeby je možné převést jakýkoliv pozemek pro zástavbu na veřejnou zeleň, což bude vždy k prospěchu zástavby.

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.

Navržené rodinné domy v blízkosti silnice II/305 budou zhodnoceny dle hlukové zátěže.

V rámci návrhu bylo zohledněno i napojení navržených parcel na inženýrské sítě.