ateliér aurum® s.r.o.

ARCHITEKTURA ○ URBANISMUS
REGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ MANAGEMENT

Územní studie Horní Jelení – severozápad

k.ú. Horní Jelení

A Textová část

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce: Územní studie Horní Jelení – severozápad / k.ú. Horní Jelení
Stupeň: Územní studie
Datum: duben 2024
Katastrální území: Horní Jelení [642983]
Obec: Horní Jelení
Celková plocha řešeného území: cca 11,67 ha

Pořizovatel:
Městský úřad Holice
Odbor životního prostředí a stavební úřad
Holubova 1
534 01 Holice
referent: Josef Polák

Objednatel:
Město Horní Jelení
náměstí Komenského 114
533 74 Horní Jelení

Zpracovatel:
Atelier "AURUM" s.r.o.
Jiráskova 21
530 02 Pardubice

IČ: 42 93 76 80

www.aurumroom.cz
e-mail: aurum@aurumroom.cz

Autoři návrhu:
Ing. arch. Tomáš Med, Ph.D. (ČKA 4846, A.2 obor územní plánování)
Ing. arch. Dana Suchánková
Ing. arch. Ivana Petrů

Odborní konzultanti:
RNDr. František Medřík (Odborná způsobilost v inženýrské geologii č. 1460/2001)
Ing. Jiří Filip (ČKAIT 0700079, obor stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství)

OBSAH

A. Textová část

A.1	Cíl a účel územní studie		
A.2	Použité podklady		
A.3	Vymezení řešeného území		
A.4	Analýza a specifické charakteristiky řešeného území (ochrana a rozvoj hodnot území, limity území)		
A.5	Urbanistická koncepce		
A.6	Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání		***ZÁVAZNÁ ČÁST***
A.7	Řešení technické infrastruktury		
A.8	Seznam použitých zkratek		

B. Grafická část

B.01	SITUACE / širší vztahy	1 : 3 000	*INFORMATIVNÍ ČÁST*
B.02	SITUACE / struktura zástavby	1 : 2 000	*INFORMATIVNÍ ČÁST*
B.03	SITUACE / koncept dopravního řešení	1 : 2 000	*INFORMATIVNÍ ČÁST*
B.04	SITUACE / koncept zeleně	1 : 1 500	*INFORMATIVNÍ ČÁST*
B.05	SITUACE / koncept veřejných prostor	1 : 1 500	*INFORMATIVNÍ ČÁST*
B.06	SITUACE / koncept technické infrastruktury	1 : 1 500	*INFORMATIVNÍ ČÁST*
B.07	SITUACE / vzorové řešení	1 : 1 500	*INFORMATIVNÍ ČÁST*
B.08	**SITUACE / plošné a prostorové uspořádání zástavby**	**1 : 1 500**	***ZÁVAZNÁ ČÁST***
B.09	SITUACE / vlastnické vztahy	1 : 1 500	*INFORMATIVNÍ ČÁST*
B.10	SITUACE / etapizace	1 : 1 500	*INFORMATIVNÍ ČÁST*
B.11	SITUACE / soutisk s ÚP	1 : 1 500	*INFORMATIVNÍ ČÁST*

C. Přílohy

C.1	Základové a vsakovací poměry lokality budoucí zástavby v Horním Jelení (RNDr. František Medřík; 12/2022)	
C.2	Dokladová část ČEZ Distribuce, a. s. Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s.	

A.1 Cíl a účel územní studie

Potřeba pořízení územní studie vychází ze dvou důvodů:

1. Požadavek platného územního plánu (nabytí účinnosti 16. 11. 2013, usnesením č. 13/c/2013) pro **lokalitu Z05** *(územní studie navrhne řešení celé lokality včetně územní rezervy (R2), rozdělí lokalitu do dílčích realizačních etap, navrhne vnitřní organizaci území a podmínky prostorového uspořádání, navrhne vymezení ploch s rozdílným způsobem využití včetně ploch veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou).*
2. Požadavku Města Horní Jelení vytvořit podmínky pro možnost využití pozemků v jeho vlastnictví pro rozvoj dostupného bydlení v bytových domech na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie má dvě části. Část označená jako ETAPA 1 bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území pro zastavitelné části lokality Z05, část označená jako ETAPA 2 (a, b) bude sloužit jako podklad pro úpravu územně plánovací dokumentace (změnu nebo aktualizaci platného územního plánu). Územní studii bude následně možné přeregistrovat jako podklad pro rozhodování i pro část ETAPA 2 (a, b). Části označené jako ETAPA 3 a 4 naplňují požadavek pro územní studii lokality Z05 a zobrazují další etapy rozvoje území.

Územní studie prověřila a stanovila podmínky uspořádání předmětného území, posoudila vybrané problémy a stanovila další postup řešení při rozvoji daného území. Nová koncepce území má za úkol vytvořit podmínky pro vznik nové obytné části obce, která souvisí s rostoucím zájmem o bydlení v Horním Jelení. Vymezeny jsou pozemky pro novou výstavbu a plochy veřejných prostranství. Úkolem územní studie je začlenit území do organismu města a současně stanovit charakter této lokality jako svébytné části města v těsném kontaktu s lesem se specifickou atmosférou bydlení mezi lesy.

Studie prověřuje podmínky pro využití lokality jako plochy pro bydlení. Navrhuje řešení veřejné infrastruktury, prověřuje možné napojení lokality na stávající systém dopravy a inženýrských sítí a napojení jednotlivých pozemků pro novou výstavbu objektů pro bydlení. Úkolem územní studie je vymezení koridorů uliční sítě, které umožnění účelné vedení inženýrských sítí a jejich koncepční rozvoj. Uliční síť bude zajišťovat pěší prostupnost území a bude mít navržena veřejná prostranství dle vyhlášky 501/2006 Sb. v platném znění. Stavby a činnosti v řešeném území respektují vrchní VN vč. ochranného pásma, případně kabelového vedení v případě jeho kabelizace.

Studie stanovuje zásady prostorového uspořádání (regulační podmínky) pro novou výstavbu v souladu s ochranou a rozvojem hodnot území. **Nová zástavba bude realizována s ohledem na charakter území a urbanistickou a architektonickou strukturu stávající navazující zástavby na okraji města s harmonickou návazností na les.**

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“) a pro ETAPY 2 (a, b), 3, 4 bude sloužit jako podklad pro zpracování změny územního plánu. Data o této studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti za podmínky schválení možnosti jejího využití pořizovatelem.

Územní studie je zpracována v souladu se zadáním, které vyplývá z platného ÚP Horního Jelení a je zpracována v návaznosti na územní plán.

Cílem územní studie je stanovit podmínky pro výstavbu v lokalitě, zejména z hlediska prostorového a hmotového uspořádání a logické etapizace výstavby v území. **Studie bude podkladem pro rozhodování o situování jednotlivých staveb v území Z05 vč. stanovení stavební čáry, výšky zástavby a intenzity využití pozemku.**

A.2 Použité podklady

- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje
- Územně analytické podklady Pardubického kraje – 5. úplná aktualizace červen 2021
- Informace o technické infrastruktuře a o jejím vlastníkovi ORP Pk
- Územně analytické podklady ORP Holice – 5. úplná aktualizace 2020
- Územní plán Horní Jelení (účinnost 16. 11. 2013)
- Základové a vsakovací poměry lokality budoucí zástavby v Horním Jelení (RNDr. František Medřík; 12/2022)
- Ortofotomapa (v digitální podobě)
- Vyjádření správců sítí technické infrastruktury (průběh sítí)
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- Terénní průzkumy zpracovatele

A.3 Vymezení řešeného území

Území má nepravidelný tvar, je rovinaté a je situováno na severozápadním okraji města Horní Jelení. Z jihu je vymezené komunikací III. třídy číslo 30511 spojující Horní Jelení s Ostřetínem, v němž prochází významná komunikace I/35. Východní strana území je vymezena ulicemi Lesní a Sídliště 1. Máje na které navazuje existující stabilizovaná zástavba řadových rodinných domů, menších bytových domů a několik rodinných domů. Severní a západní hrana území je vymezena rozsáhlým lesem obklopujícím město. Část západní strany navazuje na výrobní objekty (lehká nerušící výroba) a sportoviště města.

Územím prochází nadzemní elektrické vedení 35kV a na jeho západním okraji stojí nadzemní vodojem.

Řešené území je vymezeno jako plochy s rozdílným způsobem využití:

BH – bydlení v bytových domech (Z05a)

PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z05b)

NZ/B (R2) - **územní rezerva pro bydlení** na severozápadním okraji sídla Horní Jelení pro budoucí rozšíření zastavitelné plochy Z05

BI - bydlení v rodinných domech – příměstské (Z04a)

W - vodní plochy a toky

NSzp - plochy smíšené nezastavěného území

DS2 - dopravní infrastruktura silniční místní

ZO (KO2) - plocha změn v krajině - plocha izolační zeleně na západní okraji sídla Horní Jelení

RZ - zahrádkářská osada

Plocha zájmového území je cca 11,67 ha, nachází se v k.ú. Horní Jelení [642983] parcelní čísla viz. výkres B.09 (SITUACE_vlastnické vztahy).

A.4 Analýza a specifické charakteristiky řešeného území (ochrana a rozvoj hodnot území, limity území)

Architektonické a historické hodnoty

V řešeném území se **ne**nacházejí památkově chráněné objekty dle zákona č. 20/1987 Sb. ČNR ze dne 30.3.1987 o státní památkové péči. Řešené území se nenachází v památkově chráněném území ani v jeho pásmu.

Ve smyslu § 22/2, zákona č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů se lokalita nachází na území možných archeologických zájmů. Povaha archeologických nálezů je ve smyslu § 23, odst. 1 památkového zákona taková, že se nevyskytují pouze na území prohlášených kulturních památek a památkových území, na plochách území a objektů vykazujících památkové hodnoty, ale po celém území republiky, které bylo kdy osídleno či jinak využito člověkem, a to po celou dobu, od počátků lidstva do současnosti. Zdrojem informací o územích s archeologickými nálezy (dále jen ÚAN) je Státní archeologický seznam ČR (dále jen SAS ČR) spravovaný Národním památkovým ústavem, ústředním pracovištěm, který eviduje dosud rozpoznaná ÚAN dle míry výskytu archeologického dědictví. Rozpoznávání ÚAN je neuzavřený proces a nová ÚAN jsou do SAS ČR průběžně doplňována a aktualizována s jednoroční periodicitou.

ÚAN jsou rozdělena do čtyř kategorií. Řešené území se nachází v kategorii ÚAN III, což je území, na němž nebyl dosud rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů a ani tomu nenasvědčují žádné indicie, ale jelikož předmětné území mohlo být osídleno či jinak využito člověkem, existuje 50 % pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů (veškeré ostatní/zbývající území státu kromě kategorie IV). UAN III není evidováno v SAS ČR.

Stavební záměry v území tak podléhají zákonné ohlašovací povinnosti podle §22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Přírodní a krajinné hodnoty

Řešené území se navazuje na lesní pozemky. Ve výkresech je označeno ochranné pásmo lesa 50 m. Na západním okraji řešené území sousedí s pozemkem p.č. 885/1, k.ú. Horní Jelení [642983], který je veden jako lesní pozemek. Platný územní plán navrhuje tento pozemek převést na ostatní plochu a navrhuje zde rozšíření veřejného sportoviště. Pozemek již více než 20 let využíván jako manipulační plocha a les se zde nevyskytuje. Ochranné pásmo lesa je v územní studii vyneseno pro stav, kdy tento pozemek již není lesním pozemkem (pozemek určený k plnění

funkce lesa (PUPFL)). Územní plán navíc pro umisťování budoucích staveb na tomto pozemku požaduje ochranné pásmo 25 m.

Půdy v řešeném území mají nízkou bonitu. Celé území je ve IV. třídě ochrany, která představuje půdy s podprůměrnou produkční schopností s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu, a i jiné nezemědělské účely.

V současné době se v území vyskytuje vzrostlá zeleň pouze na západní hranici územní rezervy R2 podél vodoteče.

Území je bez povodňového nebezpečí a vzhledem ke konfiguraci terénu není ani ohroženo splachy z polí.

Byl zpracován inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum (05/2022).

Geologické poměry. Zájmové území leží v plošině při z. okraji města Horní Jelení, v nadmořské výšce 300 až 304m, z širšího pohledu v geomorfologickém celku Orlická tabule, podcelku Třebechovická tabule a okrsku Vysokochvojenská plošina. Z hlediska regionálně geologického je řazeno k české křídové pánvi, budované zde coniackými slínovci [2]. Tyto slabě zpevněné sedimentární horniny vystupují 3,5 až 7,1m pod terénem a při svém zvlněném povrchu jsou zcela rozložené v pevné vysoce plastické eluviální slíny CH. Hlouběji je hornina silně zvětralá R6, zvětralá R5 a nakonec navětralá R4. Horninový masív je v zvětralé zóně silně rozpukaný, v navětralé slabě rozpukaný.

V kvartérním zemním pokryvu fluviálního původu nacházíme nesoudržné písky a štěrkopísky. Při bližším pohledu jde o písky střední až hrubé, většinou slabě hlinité či slabě jílovité SF, méně pak jílovité SC nebo naopak čisté SP. Štěrková příměs dosahuje podílu 10 až 40% při velikosti valounů 1/2 nebo 2/3cm. Dle postupu vrtné kolony se všechny vrstvy písků jevily jako ulehlé. Při povrchu lokality byla provedenými sondami zastižena 0,2 až 0,4m mocná vrstva jemných hlinitých humózních písků s drnem SMO. Popsanou geologickou stavbu lze považovat za jednoduchou.

Hydrogeologické poměry. Lokalita náleží do hydrogeologického rajonu základní vrstvy 4360 Labská křída, kde se podzemní voda vyskytuje v hlubokých puklinových systémech slínovcového podloží. Provedenými sondami byla podzemní voda zastižena pouze v píscích kvartéru, kde vytváří souvislou průlinovou zvodeň s volnou hladinou, naraženou a ustálenou 1,3 až 2,7m pod terénem. Větších hloubek /2,6 až 2,7m/ dosahuje hladina při v. hranici lokality, kde jsou v přilehlých ulicích položeny kanalizační řady, menších hloubek /1,3 až 1,4m/ pak při z. hranici podél místní bezejmenné vodoteče. Maximální hladinu zvodně lze v prvním rajonu očekávat 2m pod terénem, v druhém rajonu 1m pod terénem.

Chemickým rozborem bylo zjištěno, že podzemní voda lokality je kyselá a měkká, dle ČSN EN 206 středně uhličitě agresivní ve stupni XA2. Dle parametru d_{20} = 0,125 až 0,25mm zrnitostních křivek slabě hlinitých písků SF v příloze 3 a empirických tabulek Mallet – Pacquant lze tyto písky považovat za zeminy mírně propustné se součiniteli propustnosti v řádu k = 10^{-5} m.s^{-1}. Jílovité písky SC hodnotím jako slabě propustné v řádu k = 10^{-6} m.s^{-1}, čisté písky SP pak jako dosti silně propustné v řádu k = 10^{-4} m.s^{-1}. Slínové CH a slínovcové podloží R6 plní funkci hydroizolátoru.

Geotechnická doporučení. Zjištěné základové poměry jsou jednoduché, konstrukce BD a RD staticky nenáročné, stavby tedy spadají do 1. geotechnické kategorie. Nepodsklepené BD a RD doporučuji založit plošně na pasech či deskách v nezámrzné hloubce 0,8m pod terénem. Základovou půdu budou tvořit slabě hlinité písky SF, v podzákladí se lokálně uplatní i jílovité písky SC. Pískům SF lze při šířce základu 0,75m přiznat únosnost R_{dt} =0,25MPa, jílovitým pískům SC únosnost R_{dt} = 0,15MPa. Pokud by konstrukce BD byly staticky náročné s hlubinným zakládáním na pilotách, doporučuji zvolit délku pilot 10m, tak aby byly piloty opřené o navětralé slínovce R4.

Výkopy pro plošné základy budou prováděny dle ČSN 73 6133 v slabě hlinitých píscích SF s třídou těžitelnosti výhradně I, rozpojitelnou běžnými rýpadly. Stěny výkopů doporučuji skloňovat v poměru 1:1. Podzemní voda se vyskytuje mimo dosah základů, betony základů lze tedy vyrobit s použitím normálního portlandského cementu CEM I.

Výkopy pro kanalizační řady s maximální hloubkou 2m pod terénem budou prováděny v písčitých zeminách SF – SC s třídou těžitelnosti I, rozpojitelnou běžnými rýpadly. Stěny výkopů bude nutné pažit, výkopek lze použít ke zpětným zásypům. Pokud výkopy zasáhnou u místní vodoteče více jak 1m pod terén, budou prováděny pod maximální hladinou podzemní vody, kterou tak bude nutné snižovat čerpáním. Podzemní voda je středně uhličitě agresivní, betonové prvky na kanalizačních řadech bude proto nutné vyrobit s použitím odolnějšího struskoportlandského cementu CEM II.

Po skrývce humózních hlinitých písků s drnem SMO v mocnosti 0,2 až 0,4m m se v pláních obslužných komunikací objeví slabě hlinité písky SF, což jsou mírně namrzavé materiály s difuzním vodním režimem. Norma ČSN 73 6133 a Dodatek TP 170 hodnotí písky SF jako podmínečně vhodné podloží komunikací typu PIII a přiznává jim hodnoty poměru únosnosti CBR = 20% a modulu přetvárnosti $E_{def,2}$ = 45MPa.

Vsakování srážkových vod. Pro vsakování srážkových vod ze střech RD a BD a z komunikací jsou v lokalitě příznivé podmínky. Jako vhodná vsakovací vrstva jsou zde k dispozici slabě hlinité písky SF nad maximální hladinou spodní vody 1 až 2 m pod terénem. Vsakovací plochy jednotlivých vsakovacích objektů doporučuji umístit do nezámrzné hloubky 0,8 m pod upraveným terén a objekty dimenzovat na hodnotu koeficientu vsaku k_v = 5.10^{-5} m.s^{-1}. Objekty musí být liniové nebo plošné, nikoliv jen bodové, odsazené od budoucích staveb alespoň 3m. Popsané poměry splňují

náležitosti §21, odstavce 3 Vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Dotčené území neleží v CHOPAVu ani v ochranném pásmu nejbližšího vodního zdroje, vsakování srážkových vod tak není v konfliktu s vodohospodářskými zájmy.

Meliorace. Řešení drenážního systému na zájmové ploše výstavby bytových domů, lokalita KO2:
V informačním systému meliorační staveb VÚMOP z r. 2016 je celá zájmová plocha výstavby bytových domů KO 2 vyznačena jako systematicky odvodněná s realizací před rokem 1960, ke které nejsou známy archivní dokumentace o realizaci.
Studiem leteckých map se podařilo identifikovat situaci sběrných drénů a svodného drénu systematického odvodnění v severní polovině zájmové plochy. Sběrné drény vedou od západu k východu mají rozchod cca 12 m, délku 30 až 40 m a ústí do svodného drénu. Svodný drén vede přibližně severním směrem souběžně s původním otevřeným odpadním korytem ve vzdálenosti cca 10 m. Místo vyústění svodného drénu do otevřeného koryta se musí zjistit následným průzkumem.
Drenážní systémy před r. 1960 byly stavěny z pálených trubek délky 30 cm, sběrné drény ϕ 5 – 6,5 cm, svodný drén v daném případě ϕ 6,5 – 8 cm. Hloubka sběrných drénů se pohybovala v rozmezí 0,9 až 1,1 m, svodné drény byly cca 10 cm hlouběji.
Vzhledem k tomu, že při zakládání bytových domů dojde, u každého domu, k přerušení jednoho až dvou sběrných drénů, které jsou pod jejich půdorysem, navrhuje se následující postup řešení:

1. Před dokončením projektové dokumentace provést identifikací místa vyústění svodného drénu do otevřeného koryta a před západní hranou bytových domů provést sondu pro určení hloubky sběrného drénu, který půdorys domu kříží.
2. Pokud by odkrytý drén přiváděl stálý průtok (podchycený pramen) bude nutné ho propojit severním směrem na sousední sběrný drén, který neleží pod půdorysem sousedního domu. Sběrný drén, který nemá stálý průtok, lze uvést mimo funkci ucpáním výtoku.
3. Ostatní sběrné drény, které budou pod domy, se buď pod půdorysem domů odkryjí a odstraní, nebo se ucpe jejich odtok do svodného drénu. Tyto dolní úseky sběrných drénů, sběrné drény mimo půdorys domů a svodný drén mohou zůstat funkční.

Vodovodní a kanalizační systém v Horním Jelení provozuje VAK Pardubice. Ve svém vyjádření k územní studii z 20.4.2023 má tyto připomínky:
Ad bod 5. Kanalizace bude navržena jako oddílná. Do splaškové kanalizace nebudou napojeny dešťové vody či podzemní vody z drenáží.
Ad bod 7. Dešťové vody doporučujeme likvidovat v místě (zásakem nebo retencí) nebo odvádět do místní vodoteče.

Ke splnění těchto podmínek bude třeba postupovat dle výše uvedeného hydrogeologického posudku a při odvádění vod do místní vodoteče souhlas jeho správce. Bezejmenná vodoteč je pravostranným přítokem Velinského potoka. Dolní úsek vodoteče je ve správě Lesů ČR. Horní úsek vodoteče, v zájmovém území, by mělo spravovat Město Horní Jelení.

Hygiena životního prostředí

Z pohledu hygieny životního prostředí má území několik hodnot. Obecně v Horním Jelení je absence velkých stacionárních zdrojů znečištění ovzduší a málo středních stacionárních zdrojů znečistění ovzduší (kotelny). Postupná plynofikace zdrojů tepla, která vede ke snížení znečištění ovzduší. Tím je dána dobrá kvalita ovzduší v řešeném území. Pro bytové domy umisťované na území K02 je třeba ověřit hlukové zatížení z dopravy na komunikaci III. třídy 30511 a ze sousedního výrobního areálu.

Dopravní a technická infrastruktura

Území je dopravně napojeno na komunikaci III/30511 skrz ulici U Hřiště a na komunikaci II/305 skrz ulici A. Zápotockého, která navazuje na ulice sídliště 1. máje a K Radosti.

Pěší napojení do centra obce a k objektům občanské vybavenosti je možné po chodníku v rámci stávající struktury ulic.

Autobusový terminál na náměstí Komenského je vzdálen cca 500 m.

V místě jsou dostupné všechny základní sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody). Územím prochází nadzemní vedení VN 35 kV a jsou v něm či v těsném sousedství umístěny tři trafostanice. U západní hrany území je umístěn nadzemní vodojem. Na ploše označené K02 jsou umístěny meliorace (viz. výše).

Záměry v území

V samotném řešeném území nejsou žádné povolené investiční záměry (jsou podmíněny zpracováním územní studie). V území nejsou žádné plochy územních rezerv pro veřejně prospěšné stavby.

Územní plán

V územním plánu Horního Jelení řešené území zahrnuje plochy:

- BH – bydlení v bytových domech (Z05a)
- PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z05b)
- NZ/B (R2) - územní rezerva pro bydlení na severozápadním okraji sídla Horní Jelení pro budoucí rozšíření zastavitelné plochy Z05
- BI - bydlení v rodinných domech – příměstské (Z04a)
- W - vodní plochy a toky
- NSzp - plochy smíšené nezastavěného území
- DS2 - dopravní infrastruktura silniční místní
- ZO (KO2) - plocha změn v krajině - plocha izolační zeleně na západní okraji sídla Horní Jelení
- RZ - zahrádkářská osada

Plochy bydlení v bytových domech (BH)

Hlavní způsob využití:

- bydlení

Charakteristika hlavního využití: bydlení městské ve vícepodlažních bytových domech s odpovídající vybaveností městského typu (s možností integrace zařízení občanské vybavenosti, případně jednotlivými objekty veřejné vybavenosti)

Přípustné využití hlavní:

- stavby pro bydlení vícepodlažní
- stavby pro bydlení vícepodlažní, s integrovanou občanskou vybaveností
- veřejná prostranství, uliční prostory
- veřejná zeleň, izolační a doprovodná zeleň, nekrytá sportoviště bez speciálního vybavení, jednotlivé kurty, hřiště, dětská hřiště v rámci veřejných prostranství, městský mobiliář

Přípustné využití doplňkové:

- stavby a zařízení pro obchod a služby – (max. zastavěná plocha objektu do 400 m2)
- stavby a zařízení pro veřejné stravování
- stavby a zařízení zdravotnická
- stavby a zařízení pro volnočasové aktivity
- místní obslužné komunikace, účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- odstavné a parkovací plochy pro obsluhu lokality vymezené pro funkci BH (osobní automobily resp. automobily do 3,5t)
- stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro majitele a uživatele obytných objektů v lokalitě vymezené pro funkci BH (osobní automobily resp. automobily do 3,5t)
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu
- stavby a zařízení technického vybavení
- vodní prvky

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Zásady prostorového uspořádání:

- struktura a způsob stavebních úprav ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. V případě vzniku nových lokalit s tímto druhem staveb pro bydlení bude struktura zastavění vycházet z charakteru okolních lokalit, podlažnost, hmotové a prostorové řešení bude prověřeno územní studií. Podlažnost nepřekročí 4NP- tj. 3NP s možností využitého podkroví, případně ustupujícího 4. NP.

Plochy bydlení v rodinných domech - příměstské (BI)

Hlavní způsob využití:

- bydlení

Charakteristika hlavního využití: bydlení v objektech charakteru rodinného domu tvořící souvislé obytné celky, s okrasnými a užitkovými zahradami

Přípustné využití hlavní:

- rodinné domy včetně doplňkových drobných staveb
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně městského mobiliáře

Přípustné využití doplňkové:

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše např.:
    a) pro služby a maloobchod – (max. zastavěná plocha objektu do 1000 m^2)
    b) stavby a zařízení pro veřejné stravování
    c) stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči
- izolační a doprovodná zeleň
- dětská hřiště, stavby a zařízení pro sport a relaxaci
- parkovací plochy sloužící obsluze území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t)
- stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) především na pozemcích rodinných domů
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu
- stavby a opatření sloužící ochraně území

Podmíněně přípustné využití:

- kapacity za podmínky nesnížení pohody bydlení a kvality prostředí, hmotové řešení objektů bude respektovat charakter rodinného domu případně viladomu
- stavby a zařízení výrobních služeb (na bázi řemesel) a služeb vč. administrativy a veř. správy za podmínky nesnížení pohody bydlení a kvality prostředí, hmotové řešení objektů bude respektovat charakter rodinného domu případně viladomu

Zásady prostorového uspořádání:

- struktura a způsob nové zástavby i stavebních úprav ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě stavebních mezer bude respektována uliční čára.
- stavby pro jiné využití než bydlení v souladu s podmínkami využití ploch budou ve stejných prostorových parametrech max. jako objekty bydlení
- rodinné domy budou max. o 2 NP s možností využitého podkroví, v okrajových částech bude preferováno 1 NP s využitým podkrovím, koeficient zastavění nepřevýší 0,4. Hmotové řešení (podlažnost, zastřešení apod.) budou vždy řešeny jednotně pro ucelenou lokalitu. Konkrétní podmínky jsou uvedeny vždy pro jednotlivou zastavitelnou plochu v části c.2.

Veřejná prostranství – uliční prostory (PV1)

Hlavní způsob využití:

- veřejné prostranství

Charakteristika hlavního využití: veřejná prostranství v uličních prostorech zajišťující veškerou dopravní obsluhu přilehlých ploch, sloužící místní dopravě včetně pěší a cyklistické (bez ohledu na vlastnictví)

Přípustné využití hlavní:

- ulice, prostranství a jiné prostory přístupné bez omezení
- pozemní komunikace (státní silniční síť při průchodu zastavěným územím, místní obslužné a účelové komunikace sloužící obsluze území)
- komunikace a prostranství s prioritou pěšího provozu

- pěší a cyklistické stezky, trasy, chodníky

Přípustné využití doplňkové:

- zařízení pro hromadnou dopravu osob – např. zastávky autobusu
- odstavování a parkování vozidel na místech určených pravidly silničního provozu
- drobné upravené plochy sloužící odpočinku
- mobiliář, drobná architektura a vodní prvky
- drobné sakrální stavby
- drobná výtvarná díla, pomníky
- veřejná a izolační zeleň
- obratiště, manipulační plochy
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Specifické podmínky ploch Z04 a Z05

Z04

- rodinné domy o max. 2 NP
- objekty o 1NP s možností využitého podkroví
- KZSP max. 0,4, KNZSP min. 0,3
- plocha Z04b – veřejná prostranství umožní obsluhu lokality – dopravní a technickou infrastrukturou lokální podmínky
- stavby a činnosti v ploše budou respektovat

Z05

- stavby a činnosti v ploše budou respektovat vrchní VN vč. ochranného pásma, případně kabelového vedení v případě jeho kabelizace
- etapizace bude stanovena na základě územní studie
- specifikace prostorového uspořádání bude stanovena na základě zpracované územní studie

Zastavitelná plocha Z05 je vymezena na severozápadním okraji zástavby města Horní Jelení. Doplňuje okraj sídla formou oboustranného obestavění stávající komunikace. Ta je ale vymezena v územním plánu jako rozvojová, neboť jsou sice pozemky ve vlastnictví Města Horní Jelení, ale jedná se druh pozemku orná půda. Proto nemůže tyto pozemky územní plán zahrnout do zastavěného území. Aby do budoucna mohla být tato nesrovnalost odstraněna, řadí územní plán tuto plochu RZV v souladu se stávajícím využitím do ploch veřejných prostranství, ale v kategorii rozvojových ploch. Tato lokalita bude spolu s plochou územní rezervy R2 vymezené pro funkci bydlení prověřena územní studií, která prověří možnosti budoucího uspořádání území, především pak způsob dopravní obsluhy a napojení na technickou infrastrukturu. Lokalitou Z05 by mělo být alespoň v jedno místě umožněno propojení z R2 do ulice Lesní resp. do sídliště 1. máje.

A.5 Urbanistická koncepce

Leitmotivem řešení území je vytvoření urbanistické struktury, která přirozeně naváže na stávající okraje města a vytvoří harmonický přechod do lesní krajiny. Pro vytvoření tohoto urbanistického záměru je při západním okraji území navržen pás viladomů zasazených do rozptýlené vysoké zeleně s cílem vytvořit atmosféru lesního města (ref.: Joseph Lister Gasse, Wien; architekti: Delugan Meissl Associated Architects; 2021).

V návaznosti na Sídliště 1. máje tvořeného zástavbou řadových rodinných domů o výšce 2,5 nadzemního podlaží navrhujeme strukturu vytvářenou z řad řadových rodinných domů. Mezi těmito strukturami diagonálně prochází centrální veřejný rekreační prostor. Pokud by v budoucnosti bylo uvažováno o zástavbě zahrádkářské osady rodinnými domy, mělo by se jednat o individuální rodinné domy s menší mírou zastavěnosti pozemků pro zachování zahradního charakteru území.

Kladli jsme důraz na vytvoření jasné struktury veřejných prostor a definování jejich charakteru, který bude určující pro vyznění území. Součástí této snahy je i návrh charakteru a zástavby okolo těchto veřejných prostranství tak, aby byl podpořen odlišný charakter jednotlivých částí území. Naopak architektura staveb a jejich rozvržení v rámci jednotlivých sektorů je ponecháno co nejvíce na zodpovědnosti a invenci architektů jednotlivých objektů.

Významným aspektem při návrhu veřejných prostor byla prostupnost územím a vytvoření podmínek pro různé formy mobility (pěší/cyklo/automobilová). Hierarchie ulic je dána polohou ulic v rámci struktury a je dále podpořena šířkou jednotlivých uličních profilů. Uliční profily jsou tvořeny sektory určenými k zástavbě. Umístění staveb v území je určeno stavebními čárami. Výška a intenzita zástavby je limitována podmínkami zástavby jednotlivých druhů ploch. Tvary střech nejsou předepsány.

Pro vytvoření a udržení kvalitního obytného prostředí je zcela zásadní dodržení stanovených uličních profilů. Kvalita veřejných prostranství je podpořena koncepčním návrhem veřejné zeleně. Vzhledem k okrajové poloze v rámci obce nelze předpokládat intenzivní péči o veřejnou zeleň. Veřejná prostranství proto navrhuje řešit jako co nejvíce přírodě blízké a s prvky modro-zelené infrastruktury (dešťové záhony apod.). V každém případě je nutné se vyvarovat obtížně udržovatelným plochám úzkých pásů zeleně. Veřejné pobytové plochy je třeba vybavit přiměřeným mobiliářem. Veřejná prostranství jsou vymezena v rozsahu dle §7 a 22 vyhl. 501/2006 Sb. Část jejich rozsahu je vymezena regulačními prvky plošného a prostorového uspořádání v rámci jednotlivých sektorů zástavby (jejich poloha není v rámci stupně územní studie fixována, jejich charakter je dokumentován vzorovým řešením), část veřejných ploch je vymezena diagonálně v severo-jižním směru s východní větví a tvoří páteřní veřejný rekreační prostor (integrující v sobě více funkcí zároveň (estetická, rekreační, hygienická, ochrana životního prostředí – hospodaření s dešťovou vodou).

Předzahrádky rodinných domů i přízemních bytů hrají ve vizuálním charakteru území významnou roli.

Území je členěno do třech segmentů veřejných prostor, které zároveň odpovídají etapizaci výstavby a mají odlišný charakter. Důraz na veřejný prostor vychází z myšlenky jeho jednotícího charakteru pro lokalitu a zásadního vlivu na celkovou atmosféru místa. Jeho kvalitativní úroveň může být hlavní výhodou pro budoucí obyvatele lokality.

Východní segment = 1. etapa (Z05) + etapa 2A vytváří strukturu z řad rodinných domů, které jsou seskupeny do polouzavřených bloků uvnitř nichž vznikají klidné neprůjezdné oblasti ve svých jádrech ukrývající menší veřejné prostory. Veřejný prostor (ulice), zde mají charakter obytných zón, vizuálně rozšířených o předzahrádky řadových rodinný domů. Měřítko je navrženo pro vytvoření domácké atmosféry. Důležitým motivem jsou také tradiční záhumenní cesty pro obsluhu zahrad řadových rodinných domů. Tato záhumenní cesta mimo svou praktickou úlohu má také funkci alternativní vycházkové trasy a pěší prostupnosti územím. Uvažujeme ji jako nezpevněnou či s propustným povrchem.

Směrem k sídlišti 1. Máje je územním plánem navrženo široké veřejné prostranství PV1. Územní studie zpřesňuje využití části tohoto prostoru jako neoplocených předzahrádek řadových rodinných domů (vytvoření pásu poloveřejného prostoru).

Západní segment = etapa 2A a etapa 3 vytváří pás viladomů zasazených do rozptýlené vysoké zeleně s cílem vytvořit atmosféru lesního města. Veřejný prostor prostupuje mezi nepravidelně rozmístěnými viladomy o výšce třech nadzemních podlaží. Je navržena rezidenční lokalita tvořená sousedstvími menších bytových domů, které mezi sebou vytvářejí strukturu soukromých a veřejných/poloveřejných ploch (předzahrádky / společné komunitní prostory). Po obvodě území prochází vycházkové rekreační trasy v centrálních veřejných prostorách.

Jižní segment = 4. etapa je tvořena individuálními rodinnými domy obklopenými soukromými zahradami. Veřejný prostor je převážně uličním profilem obytné zóny s jedním centrálním veřejným prostorem poblíž navazujících viladomů.

Etapizace

Jsou navrženy tři etapy výstavby, přičemž pořadí druhé a třetí etapy se může prolínat či zaměnit v pořadí. Zásadní podmínkou rozvoje lokality její dopravní napojení.

1. Etapa

- zástavba v lokalitě Z05 (po registraci územní studie) včetně budování související technické infrastruktury

2. Etapa

- rozvíjení struktury zástavby řadových rodinných domů v návaznosti na lokalitu Z05 (po změně územního plánu)
- výstavba ulice K Radosti a její oboustranné obestavění
- výstavba ulice U Hřiště a návazných viladomů ve struktuře lesního města

3. Etapa

- Rozvíjení západního pásu viladomů ve struktuře lesního města včetně souvisejících veřejných prostranství a technické infrastruktury

4. Etapa

- Přestavba zahrádkářské osady na individuální rodinné domy se soukromými zahradami

A.6 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání

(ZÁVAZNÉ REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO JEDNOTLIVÉ SEKTORY)

Územní studie řeší podrobnější členění území pomocí návrhu struktury veřejných prostor. Pro naplnění této koncepce zpřesňuje využití segmentů (preferovaná funkce) pro lokalitu Z05, pro ostatní segmenty navrhuje funkční využití ploch jako podklad pro změnu nebo aktualizaci územního plánu. Pro všechny segmenty definuje prostorové regulativy. Veřejné prostory definují komunikační síť včetně požadavků na pěší vazby (prostupnost) v území. Podrobnější návrh charakteru veřejných prostor je předmětem dalších projektových stupňů.

Definice pojmů

Veřejné prostranství: území, jež je přístupné veřejnosti bez omezení a bez ohledu na vlastnictví. Veřejná prostranství jsou zejména náměstí, ulice, místní komunikace a chodníky, které mohou být doplněny drobnými solitérními stavbami veřejného určení a užití, vodními prvky, zpevněnými plochami a zelení, ale i parky.

Alej: liniová zeleň, jež je součástí veřejných prostranství, lemující obvykle důležité městské ulice

Parcela: základní územní jednotka vymezující vlastnické vztahy dle katastru nemovitostí.

Regulační prvky: je jimi vyjadřován způsob regulace plošného a prostorového uspořádání území v podrobnosti odpovídající charakteru územní studie. Regulují se tedy jimi umístění staveb a plocha a jejich prostorové vazby v daném území.

Regulační prvky prostorového uspořádání: regulativy projevující se ve vertikální rovině vymezené zastavitelné části zároveň určují maximální výšku a maximální rozsah zastavění.

V územní studii byly podrobněji vymezeny následující závazné regulační prvky plošného a prostorového uspořádání:

Koeficient zastavění stavebního pozemku (KZSP): vyjadřující maximální podíl ploch zastavěných na celkové ploše posuzovaného území (do zastavěnosti se nezapočítává plocha bazénů a zpevněných ploch – pouze objekty projevující se v prostoru).

Koeficient zeleně (koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků) (KZ): udává minimální podíl plochy zeleně na rostlém terénu (schopné zasakování) k celkové ploše posuzovaného území

Hranice pozemku: vymezují plochu – parcelu – určenou územní studií k umístění staveb

doplňkových objektů a zahrady. Pro účely studie je parcelou Stavební pozemek:

Uliční čára: vymezuje pozemek a veřejné prostranství (komunikace pro dopravní obsluhu, přidružený prostor inženýrských sítí, vstupy, vjezdy, komunikace pro pěší, veřejná zeleň). Je na ní umístěno oplocení. Vzdálenost protilehlých uličních čar tj. příslušných hranic pozemků vymezuje šíři uličního prostoru – veřejného prostranství.

Stavební čára: dokročená linie zástavby a nepřekročitelná pro hlavní (největší) hmotou. Určuje odstup průčelí stavby hlavní od hranice pozemku (uliční čáry – hranice veřejného prostoru).

Stavební čáru je možné přesáhnout architektonickými prvky nespojenými pevně se zemí (např. římsy, balkóny, markýzy, konzoly apod.) do hloubky max. 2 m. Je-li možné stavební čáru přesáhnout vedlejšími objekty je tak uvedeno v popisu daného sektoru.

Pozemky zatížené právem vedení inženýrských sítí jsou veřejná prostranství vymezená uličními čarami.

Veřejná prostranství s převažující klidovou funkcí a výsadbou vzrostlé zeleně tvoří významný kompoziční prvek obytného souboru plnící funkci estetickou, hygienickou, ekologickou a rekreační. Jedná se o upravené plochy s komponovanou výsadbou vegetačních prvků. Na plochách lze umisťovat pěší stezky, drobná hřiště a mobiliář obce.

maximální podlažnost/maximální výška: stanovující maximální možnou podlažnost objektu v daném území, výška měřena od upraveného terénu přilehlého veřejného prostranství k nejvyššímu bodu budovy (nezapočítávají se technická zařízení budovy)

oplocení: je možno realizovat na hranici plochy zastavěného stavebního pozemku

Výše zmíněné regulativy na výstavbu musí být dodržen zároveň s veškerou platnou legislativou.

S1

Funkční vymezení	Bydlení hromadné (BH)
Preferované využití	bydlení městské hromadné
Charakter zástavby	řadové rodinné domy
Tvar zastřešení	není předepsán
Maximální podlažnost/výška zástavby	2 nadzemní podlaží / 8,50 m
Koeficient zastavění stavebního pozemku (KZSP)	0,60 (posuzuje se pro území dotčené záměrem – pozemky musí být ve vlastnictví stavebníka)
Koeficient zeleně (KZ) (koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků)	0,30 (posuzuje se pro území dotčené záměrem – pozemky musí být ve vlastnictví stavebníka
Stavební čára	definována ve výkresové části *objekty musí být osazeny na stavební čáru svou hlavní (největší) hmotou* *před stavební čáru mohou předstupovat prvky doplňující architektonickou kompozici objektu hlavního (carport, přístřešek, markýza, závětří, konzoly), ustoupené mohou být objekty vedlejší (carporty, garáže, přístřešky, závětří, apod.)*
Uliční čára	Označena ve výkresové části / východní předzahrádky vytváří poloveřejný neoplocený prostor na ploše PV1
Veřejný prostor v rámci sektoru	**nepožaduje se**
Pěší prostup územím	požaduje se min. jeden prostup v každém směru (sever-jih a východ – západ)
Nádoby na TKO	stanoviště nádob TKO musí být integrováno v domech, opěrných stěnách či oplocení
Oplocení	max. výška 1,6 m, preferuje se průhledné oplocení (pletivové, plaňkové, apod.), nepřípustné je neprůhledné vysoké oplocení – např. z betonových prefabrikátů

S2

Funkční vymezení	Bydlení hromadné (BH)
Preferované využití	bydlení městské hromadné
Charakter zástavby	řadové rodinné domy
Tvar zastřešení	není předepsán
Maximální podlažnost/výška zástavby	2 nadzemní podlaží / 8,50 m
Koeficient zastavění stavebního pozemku (KZSP)	0,60 (posuzuje se pro území dotčené záměrem – pozemky musí být ve vlastnictví stavebníka)
Koeficient zeleně (KZ) (koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků)	0,30 (posuzuje se pro území dotčené záměrem – pozemky musí být ve vlastnictví stavebníka
Stavební čára	definována ve výkresové části *objekty musí být osazeny na stavební čáru svou hlavní (největší) hmotou* *před stavební čáru mohou předstupovat prvky doplňující architektonickou kompozici objektu hlavního (carport, přístřešek, markýza, závětří, konzoly), ustoupené mohou být objekty vedlejší (carporty, garáže, přístřešky, závětří, apod.)*

Veřejný prostor v rámci sektoru	**min. 500 m²**
Pěší prostup územím	požadují se min. dva prostupy ve směru východ-západ a jeden směrem od veřejného prostoru na jih
Nádoby na TKO	stanoviště nádob TKO musí být integrováno v domech, opěrných stěnách či oplocení
Oplocení	max. výška 1,6 m, preferuje se průhledné oplocení (pletivové, plaňkové, apod.), nepřípustné je neprůhledné vysoké oplocení – např. z betonových prefabrikátů

S3

Funkční vymezení	Bydlení hromadné (BH)
Preferované využití	solitérní bytové domy (viladomy)
Charakter zástavby	menší bytové domy (viladomy) – lesní město
Tvar zastřešení	není předepsán
Maximální podlažnost/výška zástavby	3 nadzemní podlaží / 10,50 m
Koeficient zastavění stavebního pozemku (KZSP)	0,30 (posuzuje se pro území dotčené záměrem – pozemky musí být ve vlastnictví stavebníka)
Koeficient zeleně (KZ) (koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků)	0,40 (posuzuje se pro území dotčené záměrem – pozemky musí být ve vlastnictví stavebníka
Stavební čára	není definována *jedná se o solitérní strukturu vytvářející mezi sebou menší veřejné (komunitní) prostory*
Veřejný prostor v rámci sektoru	**min. 6x 250 m²**
Pěší prostup územím	požadují se četné prostupy územím
Nádoby na TKO	stanoviště nádob TKO musí být integrováno v domech, opěrných stěnách či oplocení
Oplocení	max. výška 1,6 m, preferuje se průhledné oplocení (pletivové, plaňkové, apod.), nepřípustné je neprůhledné vysoké oplocení – např. z betonových prefabrikátů

S4

Funkční vymezení	Bydlení hromadné (BH)
Preferované využití	solitérní bytové domy (viladomy)
Charakter zástavby	menší bytové domy (viladomy) – lesní město
Tvar zastřešení	není předepsán
Maximální podlažnost/výška zástavby	3 nadzemní podlaží / 10,50 m
Koeficient zastavění stavebního pozemku (KZSP)	0,30 (posuzuje se pro území dotčené záměrem – pozemky musí být ve vlastnictví stavebníka)
Koeficient zeleně (KZ) (koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků)	0,40 (posuzuje se pro území dotčené záměrem – pozemky musí být ve vlastnictví stavebníka
Stavební čára	není definována *jedná se o solitérní strukturu vytvářející mezi sebou menší veřejné (komunitní) prostory*
Veřejný prostor v rámci sektoru	**min. 5x 250 m²**
Pěší prostup územím	požadují se četné prostupy územím
Nádoby na TKO	stanoviště nádob TKO musí být integrováno v domech, opěrných stěnách či oplocení
Oplocení	max. výška 1,6 m, preferuje se průhledné oplocení (pletivové, plaňkové, apod.), nepřípustné je neprůhledné vysoké oplocení – např. z betonových prefabrikátů

S5

Funkční vymezení	Bydlení v rodinných domech - příměstské (BI)
Preferované využití	solitérní rodinné domy
Charakter zástavby	solitérní rodinné domy se soukromými zahradami/rodinné dvojdomy
Tvar zastřešení	není předepsán
Maximální podlažnost/výška zástavby	2 nadzemní podlaží / 8,50 m
Koeficient zastavění stavebního pozemku (KZSP)	0,40 (posuzuje se pro území dotčené záměrem – pozemky musí být ve vlastnictví stavebníka)
Koeficient zeleně (KZ) (koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků)	0,40 (posuzuje se pro území dotčené záměrem – pozemky musí být ve vlastnictví stavebníka
Min. velikost parcely	500 m^2
Stavební čára	definována na výkresové dokumentaci
Veřejný prostor v rámci sektoru	**min. 1000 m^2**
Pěší prostup územím	požadují se prostupy územím
Nádoby na TKO	stanoviště nádob TKO musí být integrováno v domech, opěrných stěnách či oplocení
Oplocení	max. výška 1,6 m, preferuje se průhledné oplocení (pletivové, plaňkové, apod.), nepřípustné je neprůhledné vysoké oplocení – např. z betonových prefabrikátů

Z04

Funkční vymezení	Bydlení v rodinných domech - příměstské (BI)
Preferované využití	solitérní rodinné domy
Charakter zástavby	solitérní rodinné domy se soukromými zahradami
Tvar zastřešení	není předepsán
Charakter staveb RD	nepřípustné je umisťování RD v podobě srubových staveb
Maximální podlažnost/výška zástavby	2 nadzemní podlaží / 8,50 m
Koeficient zastavění stavebního pozemku (KZSP)	0,40 (posuzuje se pro území dotčené záměrem – pozemky musí být ve vlastnictví stavebníka)
Koeficient zeleně (KZ) (koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků)	0,40 (posuzuje se pro území dotčené záměrem – pozemky musí být ve vlastnictví stavebníka
Stavební čára	definována ve výkresové části *objekty musí být osazeny na stavební čáru svou hlavní (největší) hmotou* *před stavební čáru mohou předstupovat prvky doplňující architektonickou kompozici objektu hlavního (carport, přístřešek, markýza, závětří, konzoly), ustoupené mohou být objekty vedlejší (carporty, garáže, přístřešky, závětří, apod.)*
Veřejný prostor v rámci sektoru	**nepožaduje se**
Pěší prostup územím	nepožadují se
Nádoby na TKO	stanoviště nádob TKO musí být integrováno v domech, opěrných stěnách či oplocení
Oplocení	max. výška 1,6 m, preferuje se průhledné oplocení (pletivové, plaňkové, apod.), nepřípustné je neprůhledné vysoké oplocení – např. z betonových prefabrikátů

A.7 Řešení technické infrastruktury

Doprava

Dopravní napojení

Území je dopravně napojeno na komunikaci II/305 skrz ulici A. Zápotockého, která navazuje na ulice sídliště 1. máje a K Radosti, čímž připojuje první etapu a etapu 2A. Je navržen uliční profil šíře 12 m ulice K Radosti, která je v dnešním stavu nezpevněná. Šíře uličního profilu je navržena s ohledem na význam této ulice jako součást zokruhování páteřních komunikací lokality. Ulice A. Zápotockého má šíři uličního profilu cca 9 m, směrem k jihu prochází spíše sídlištní strukturou bez umístění rodinných domů na hranici pozemků. Ulici Lesní se šíří uličního profilu cca 8 m pro základní dopravní napojení lokality nenavrhujeme. U křížení ulice K Radosti a ulice Lesní je umístěna trafostanice uprostřed navrženého uličního profilu. Tato trafostanice je navržena k přemístění více do středu rozvojového území etap 1 a 2A.

Území s menšími bytovými domy (etapa 2B a etapa 3) je dopravně napojeno na komunikaci III/30511 skrz ulici U Hřiště, pro kterou je navržen nový uliční profil šíře minimálně 14 m. V dnešním stavu se jedná o nezpevněnou komunikaci. Tato komunikace dále prochází diagonálně územím v uličním profilu šíře 20 m. Součástí profilu je lineární park (veřejný rekreační prostor).

Výše popsané páteřní komunikace jsou uvažovány jako obslužné, kategorie „C“ v režimu Zóna Tempo 30. Uspořádání uličního profilu je opatřeno prvky zklidňující dopravu (zvýšená niveleta v místech křížení).

Vnitřní komunikace v území (jejichž uliční profily nejsou územní studií předepásny) jsou navrženy jako zklidněné komunikace kategorie „D“ v režimu obytné zóny se stavebně technických uspořádáním dle doporučení technických předpisů (TP 103 Navrhování obytných a pěších zón).

Ulice sídliště 1. Máje na východním okraji území je územní studií v souladu se zadáním platného územního plánu navržena jako veřejný uliční prostor šíře 14 m (viz. výkres B.05 Koncept veřejných prostor). Část plochy PV1 šíře 6 m je navržena jako poloveřejný/polosoukromý prostor neoplocených předzahrádek řadových rodinných domů v soukromém vlastnictví stavebníků rodinných domů.

Doprava v klidu je pro bytové domy uvažována na terénu v rámci uličního prostoru (viz. výkres B.03 Koncept dopravního řešení). Pro výstavbu rodinných domů (solitérních i řadových) bude parkování vozidel řešeno v souladu s platnou legislativou na pozemku stavebníků (mimo veřejný uliční prostor). Garáže nejsou předepsány. Případné umisťování garáží bude přednostně jako součást architektonické kompozice budovy hlavní.

Pěší napojení lokality do centra obce a k objektům občanské vybavenosti je možné po chodnících v rámci stávající struktury ulic. V rámci řešeného území jsou uvažovány chodníky pro komunikace kategorie „C“. Pro komunikace kategorie „D“ se jedná o sdílený prostor pěší a automobilové dopravy. V území jsou dále navrženy záhumení a vycházkové rekreační pěší cesty zajišťující pěší prostupnost územím a nabízející kratší vycházkové možnosti pro obyvatele.

Odvodnění zpevněných ploch v uličním prostoru bude řešeno tak, aby srážková voda byla v maximální míře zasakována (např. v plochách zeleně podél komunikace, v ploše veřejné zeleně). Také skladby povrchů budou řešeny s ohledem na umožnění zasakování dešťových vod – např. odstavné plochy a plochy vjezdů na pozemky z dlažby, případně zatravňovací dlažby apod. Voda, kterou nebude možné zasakovat, bude možné akumulovat v podzemních vsakovacích galeriích.

Autobusový terminál na náměstí Komenského je vzdálen cca 500 m.

Dopravní koncepce je dokumentována na výkrese B.03 Koncept dopravního řešení.

Rozhledová pole byla prověřována. Doložena budou pak v dalších stupních projektové dokumentace, kde také dojde ke zpřesnění návrhu zklidňujících prvků a opatření v uličních profilech.

Pěší a cyklistická doprava

Vzhledem k charakteru řešeného území a jeho budoucímu využití je pěší a cyklistické napojení na okolí nezbytnou podmínkou fungování. Pěší vazby jsou navrženy tak, aby zajistily co největší propustnost územím a zároveň nabídly přirozené napojení na stávající strukturu pěších vazeb ve městě. Včetně vazby do přilehlého lesa po zelené turistické značce vedoucí ulicí K Radosti.

Vzhledem k převažujícímu charakteru zástavby jsou preferovány zklidněné typy komunikací s důrazem na bezpečný a snadný pohyb pěších.

Pohyb cyklistů v řešeném území je vzhledem k charakteru navržených ulic bezproblémový, uvažovaný v hlavním dopravním prostoru.

Statická doprava

Řešení statické dopravy reflektuje funkční využití jednotlivých segmentů území.

Západní segment solitérních menších bytových domů (viladomů) má charakter lesního města s parkovací kapacitou na povrchových parkovištích přímo v rámci uličních prostorů či sdružených do ucelených skupin ponechávajících většinu území mezi bytovými domy nezasažených automobilovou dopravou.

Segmenty rodinných domů (solitérních i řadových) mají charakter klidných neprůjezdných oblastí tvořené samostatně stojícími a řadovými rodinnými domy. Zde budou parkovací kapacity řešeny pro každý objekt zvlášť dle ČSN a to na pozemcích funkce, která potřebu statické dopravy vyvolává.

Vodovod a kanalizace

Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou bude řešeno vybudováním nového řadu vedeného v uličních profilech (v místech budoucích komunikací nebo jejich přidružených prostorech) a napojeného na stávající řady. Vodovodní řad se doporučuje provést jako okruhovou síť s napojením sousedních ulic. Ukončení vodovodního řadu bude provedeno osazením šoupátka a požárním hydrantem (hydrant bude zároveň plnit funkci kalníku/vzdušníku). Po trase vodovodu budou osazeny i další požární hydranty dle ČSN 73 0873 Zásobování požární vodou.

Napojení rodinných domů bude provedeno vodovodními přípojkami z PE D 32 mm. Napojení bytových domů bude provedeno přípojkami z PE. Dimenze přípojek bude ověřena výpočtem na základě reálného projektu bytových domů. Napojení přípojek na vodovodní řad bude realizováno navrtávacím pasem šoupátkem se zemní soupravou a uličním poklopem. Toto šoupátko bude sloužit jako venkovní uzávěr vody. Šoupata budou umístěna na veřejně přístupných pozemcích. Umístění a typ vodoměrných sestav bude v souladu s požadavky provozovatele vodovodu.

Materiál vodovodu, tvarovek, armatur atd. nadefinuje správce sítě s projektantem.

Navržené napojení vodovodu je patrné výkresu B. 06 Koncept technické infrastruktury.

Bilance potřeby pitné vody

Z05 (etapa 1)
29 řadových rodinných domů (29 bytových jednotek)

Počet osob:	3 os/RD
Celkem osob:	87 osob
Potřeba vody:	1 obyvatel – 120 l.den^{-1}
Celkem:	Q_d - 10, 44 m^3 . den $^{-1}$
	Q_p – 0,12 l. s^{-1}
	K_d – 1,5
	Q_m – 0,18 l. s^{-1}
	K_h – 2,1
	Q_h – 0,380 l. s^{-1}
Souhrnné množství:	**3 810 m^3 . rok $^{-1}$**

Etapa 2A
42 řadových rodinných domů (42 bytových jednotek)

Počet osob:	3 os/RD
Celkem osob:	126 osob
Potřeba vody:	1 obyvatel – 120 l.den^{-1}
Celkem:	Q_d - 15, 12 m^3 . den $^{-1}$
	Q_p – 0,18 l. s^{-1}
	K_d – 1,5
	Q_m – 0,26 l. s^{-1}
	K_h – 2,1
	Q_h – 0,55 l. s^{-1}
Souhrnné množství:	**5 519 m^3 . rok $^{-1}$**

Etapa 2B
6 bytových domů (117 bytových jednotek)

Počet osob:	2,3 os/BJ
Celkem osob:	269 osob
Potřeba vody:	1 obyvatel – 120 l.den^{-1}
Celkem:	Q_d - 32, 29 m^3 . den $^{-1}$

	Q_p – 0,37 l. s^{-1}
	K_d – 1,5
	Q_m – 0,56 l. s^{-1}
	K_h – 2,1
	Q_h – 1,18 l. s^{-1}
Souhrnné množství:	**11 786 m^3 . rok $^{-1}$**

Etapa 3
10 bytových domů (180 bytových jednotek)

Počet osob:	2,3 os/BJ
Celkem osob:	414 osob
Potřeba vody:	1 obyvatel – 120 l.den^{-1}
Celkem:	Q_d - 49, 68 m^3 . den $^{-1}$
	Q_p – 0,58 l. s^{-1}
	K_d – 1,5
	Q_m – 0,86 l. s^{-1}
	K_h – 2,1
	Q_h – 1,81 l. s^{-1}
Souhrnné množství:	**18 133 m^3 . rok $^{-1}$**

Etapa 4
37 rodinných domů (37 bytových jednotek)

Počet osob:	3 os/RD
Celkem osob:	111 osob
Potřeba vody:	1 obyvatel – 120 l.den^{-1}
Celkem:	Q_d - 13, 32 m^3 . den $^{-1}$
	Q_p – 0,15 l. s^{-1}
	K_d – 1,5
	Q_m – 0,23 l. s^{-1}
	K_h – 2,1
	Q_h – 0,49 l. s^{-1}
Souhrnné množství:	**4 862 m^3 . rok $^{-1}$**

Zásobování požární vodou

Zásobování požární vodou bude zajištěné osazením nadzemních hydrantů na nové vodovodní síti. Počet a kapacitu požárních hydrantů určí projektant dle ČSN 73 0873.

Kanalizace

V řešeném území budou vznikat dva druhy odpadních vod: odpadní vody splaškové a odpadní vody dešťové ze střech a zpevněných ploch.

Likvidace splaškových vod

Splaškové odpadní vody budou odváděny splaškovou kanalizační stokou vedenou v komunikacích mezi zástavbou. Navržená kanalizace bude napojena na stávající veřejnou kanalizaci města. V případě výškových problémů bude vybudována přečerpávající stanice.

Odvedení splaškových vod z plánovaných objektů bude hrdlovým potrubím PVC. Kanalizační šachty budou provedeny z prefabrikovaných betonových skruží DN 1000 s poklopy DN 600 s třídou únosnosti D 400. Na kanalizačních přípojkách budou na veřejně přístupných pozemcích umístěny domovní revizní šachty DN 400.

Bilance splaškových vod odpovídá bilanci potřeby pitné vody.

Hospodaření s dešťovými vodami

Dle výše uvedeného hydrogeologického posouzení jsou podmínky pro vsakování vhodné.

S dešťovými vodami bude v rámci hospodařeno na pozemcích jednotlivých stavebních záměrů. Doporučuje se k tomuto účelu využít podzemní dešťové nádrže, které budou sloužit pro akumulaci a pozdější využití těchto vod např. pro zalévání zeleně a podobně. Přepad z akumulačních jímek bude napojen do plošného vsaku.

Dešťové vody z veřejných prostranství budou vsakovány na veřejných prostranstvích v rámci modro-zelené infrastruktury. Doporučujeme dešťové záhony. Z tohoto důvodu bude rozsah zpevněných ploch minimalizován a

přednostně by měly být navrhovány povrchy s co možná nejmenším koeficientem odtoku (např. dlážděné nespárované povrchy).

Podmínky pro vsakování jsou uvedeny v hydrogeologickém posudku!

Elektrorozvody

Stávající elektrické rozvody

V ploše nové lokality se nachází nadzemní vedení VN 35kV. Návrh tyto trasy respektuje včetně jejich ochranného pásma. Do souběhu s VN v jeho ochranném pásmu jsou navrhovány páteřní komunikace. Hrana komunikace probíhá 4,00 m od krajního vodiče. Území bude zásobováno ze třech trafostanic PA_0501/Horní Jelení; PA_0748/Horní Jelení a PA_0623/Horní Jelení. V rámci přípravy území na rozvoj navrhujeme stávající trafostanici PA_0623/Horní Jelení\400561(PA) \SÍDLIŠTĚ LESNÍ nahradit novou kapacitnější umístěnou více ve středu území. Pro tuto novou polohu jsou navrženy dvě alternativní pozice obě pozemkově dostupné.

Energetické údaje

V nové lokalitě je uvažováno s výstavbou 17-ti bytových domů s celkem 133-ti bytovými jednotkami, 28 rodinnými domy a 2 komerčními objekty.

Všechny bytové domy jsou uvažovány se stupněm elektrizace „B“ (11kW) u rodinných domů bude uvažováno s možností instalace klimatizací a jiných technologií. Pro řadové rodinné domy bylo uvažováno se soudobým příkonem Ps=25kW (jistič max 3x25A) a u samostatných rodinných domech bylo uvažováno se soudobým příkonem Ps=35kW (jistič max 3x32A).

Pro řešené území se předpokládá zajištění tepla a ohřevu TUV převážně pomocí elektrické energie a energie okolního prostředí (TČ, FVE, zemní vrty). V bytech se předpokládá vybavení běžnými el. spotřebiči, s podílem el. vaření (varné desky, trouby). U rodinných domů se elektroinstalace může doplnit o klimatizační jednotky a jiné technologie.

16 bytových domů, 71 řadových a 37 samostatných rodinných domů.

vstupní hodnoty

typ zástavby	příkon	jistič
řadové rodinné domy (ŘRD)	P = 25 kW	3x25A
samostatné rodinné domy (RD)	P = 35 kW	3x32A
bytové jednotky (BJ) v bytových domech (BD)	P = 11 kW	stupň elektrizace „B“

	příkon (kW)	počet (ks)	Pi (kW)	β	Ps (kW)
ETAPA 1					
řadové rodinné domy (ŘRD)	25	29	725	0,6	435
Soudobý příkon celkem					**435**
ETAPA 2a					
řadové rodinné domy (ŘRD)	25	42	1050	0,6	630
Soudobý příkon celkem					**630**
ETAPA 2b					
společná potřeba v BD	5	6	30	0,28	8,4
bytové jednotky (BJ) v BD	11	117	1287	0,28	360,36
Soudobý příkon celkem					**368,76**
ETAPA 3					
společná potřeba v BD	5	10	50	0,28	14
bytové jednotky (BJ) v BD	11	180	1980	0,28	554,4
Soudobý příkon celkem					**568,4**

ETAPA 4 (územní rezerva)					
rodinné domy (RD)	35	37	1295	0,6	777
Soudobý příkon celkem					**777**

Vypočtený maximální soudobý příkon všech domů:	**2779,16**

β jsou použity hodnoty soudobosti pro skuinu bytů dle ČSN 33 2130 ed.3, tab. B.1 (Příloha B)

Napájení

Na vnější zdi bytových domů budou instalovány přípojkové pojistkové skříně napájené zemními kabely AYKY. U jednotlivých rodinných domů budou také instalovány přípojkové skříně, které budou umístěné na vnější stěny objektů nebo budou instalovány do pilířů na hranicích pozemků. Způsob připojení a propojení určí distributor elektrické energie (ČEZ Distribuce, a.s.) v dalších stupních PD v návaznosti na velikosti odběrů a postupu výstavby.

Veškeré kabelové trasy jsou navrženy na veřejně přístupných pozemcích s preferencí vedení v zeleném pásu podél komunikací.

Veřejné osvětlení

Podél nově vzniklých komunikací (silnice a chodníky) bude instalováno veřejné osvětlení. Předpokládá se instalace nového rozvaděče RVO s měřením elektrické energie. Hodnoty osvětlenosti budou voleny podle zatřídění komunikací. Předpokládá se instalace bezpaticových stožárů výšky cca 4m v osové vzdálenosti cca 20 – 25 m s uličními LED svítidly.

Plynovod

V lokalitě je dostupný plynovod. Pro vybudování páteřních tras je v uličním prostoru dostatečná rezerva. Využití plynu jako zdroje tepla a TUV je třeba ekonomicky zvážit pro každý investiční záměr zvlášť vzhledem k požadavkům PENB na omezení využívání energie z neobnovitelných zdrojů. Z výše uvedených důvodů nejsou bilance potřeby plynu vypočteny.

A.8 Seznam použitých zkratek

ÚP	územní plán
ÚAP	územně analytické podklady
ORP	obec s rozšířenou působností
Pk	Pardubický kraj
k.ú.	katastrální území
ÚSES	územní systém ekologické stability
OP	ochranné pásmo
ÚAN	území s archeologickými nálezy
SAS	státní archeologický seznam
PÚR	politika územního rozvoje
ZP	zastavitelná plocha
ÚS	územní studie
KZSP	koeficient zastavění stavebního pozemku
OP	ochranné pásmo
RD	rodinný dům (rodinné domy)
BD	bytový dům (bytové domy)
NP	nadzemní podlaží

V Pardubicích, červen 2024 Zpracoval: Ing. arch. Tomáš Med, Ph.D.