

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. ÚVOD

- 1.1. Základní údaje
- 1.2. Použité podklady
- 1.3. Zhodnocení předcházejících podkladů
- 1.4. Vymezení zájmového území

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

- 2.1. Koncepce řešeného území
- 2.2. Bydlení
- 2.3. Technická infrastruktura
- 2.4. Regulační prvky pro prostorové a architektonické řešení
 - 2.4.1. Parcelace
 - 2.4.2. Šířka uličního prostoru
 - 2.4.3. Veřejná prostranství
 - 2.4.4. Uliční čáry
 - 2.4.5. Stavební čáry - odstupy jednotlivých RD od hranic se sousedními parcelami
 - 2.4.6. Vymezení ploch pro umístění hlavních a doplňkových staveb
 - 2.4.7. Procento zastavění jednotlivých parcel
 - 2.4.8. Výška staveb
 - 2.4.9. Tvar střech
 - 2.4.10. Plochy pro sběr tříděného odpadu
 - 2.4.11. Veřejné osvětlení

3. DOPRAVA

- 3.1. Širší vztahy
- 3.2. Návrh řešení – příjezd a přístup
 - 3.2.1. Komunikace vozidlová
 - 3.2.2. Intenzita silniční dopravy
 - 3.2.3. Kategorie a funkční třídy
 - 3.2.4. Komunikace pro pěší
 - 3.2.5. Manipulační pruhy
 - 3.2.6. Parkovací a odstavná stání

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

- 1. Hlavní výkres 1 : 500 (+ výřez HV ÚP 1 : 2880 + výřez širších vztahů 1 : 25000)
- 2. Technická infrastruktura 1 : 500

Poznámka 1 :

širší vztahy ve výřezu v měřítku 1 : 25 000 jsou součástí výkresů č. 1 a 2, výkres ve větší velikosti se nejeví jako účelný

Poznámka 2 :

vzhledem k rozsahu lokality **Z 1** a vzhledem k jednoznačnosti problematiky v dané lokalitě nebyl po zvážení zhotovován koordinační výkres

C. DOKLADOVÁ ČÁST

Souhlas ČEZ
Souhlas obce s napojením na místní komunikaci
Souhlas VHOS s napojením na vodovod
Souhlas vlastníků parcel
Vyjádření Státního pozemkového úřadu
Vyjádření RWE

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. ÚVOD

1.1. Základní údaje

Územní studie Benátky - lokalita Z 1 je zpracována v souladu s požadavky zadání, upřesněnými na základě osobního jednání v obci a prohlídky v terénu.

O b j e d n a t e l : obec Benátky
se sídlem : Benátky čp. 19, 570 01 Litomyšl
zastoupený : starostou panem Janem Radou, DiS
IČ : 276 375
telefon : 461 612 289
bankovní spojení : Česká spořitelna a.s. Litomyšl, č. ú. 1283379309/0800
e-mail : obec@obecbenatky.cz

Z h o t o v i t e l : Ing. arch. Petr Kulda - TIPOS
se sídlem : Husova 888, 562 01 Ústí nad Orlicí
telefon : 465 523 086
mobil : 602 305 538
e-mail : kulda.petr@atlas.cz
IČO : 18837930, osvědčení o autorizaci : č.j.01 868/93
Bankovní spojení : Česká spořitelna a.s. Ústí nad Orlicí č.ú. : 1320282339/0800

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

1.2. Použité podklady

- Územní plán Benátky, vydaný Zastupitelstvem obce Benátky dne 04.10.2012 pod číslem usnesení 3/2012, 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
a další předpisy a normy související s danou problematikou.

1.3. Zhodnocení předcházejících podkladů

Pro obec Benátky je zpracován a vydán územní plán, který navrhovanou zastavitelnou lokalitu **Z 1** vyčleňuje pro plochy **BV - Bydlení - venkovského typu**. Regulativy z platného ÚP :

BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské

- **Hlavní využití** : rodinné domy s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- **Funkční regulativy** :
 - **Přípustné využití** :
 - rodinné domy se zahradami a doplňkovými stavbami
 - stavby pro rodinnou rekreaci a agroturistiku
 - občanská vybavenost a veřejná prostranství
 - drobná výroba, podnikání a zemědělská činnost, jejichž ochranná pásma nebudou případně zasahovat na sousední pozemky v území
 - 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
 - **Nepřípustné využití** :
 - bytové domy
 - stavby pro chov hospodářských zvířat, kde by byly překročeny hygienické limity, dané platnými právními předpisy

- výroba a výrobní obsluha, kde by byly překročeny hygienické limity, dané platnými právními předpisy
- dopravní plochy a provozy, kde by byly překročeny hygienické limity, dané platnými právními předpisy
- 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 1** se nachází v severní části obce na levém břehu řeky Loučné a prakticky sousedí s městem Litomyšl. Plocha lokality je ~ 14 483 m², lokalita je prakticky rovinná, je přístupná po stávající místní komunikaci a rovněž je napojitelná na všechny inženýrské sítě. Územní studie je řešena v měřítcích 1 : 500 a 1 : 25 000.

LOKALITA Z 1 – BV – Bydlení – v rodinných domech - venkovské

č.	popis lokality	čísla parcel	kultura	vlastník	výměra parcely m ²
Z 1	severní okraj obce	358/2	TTP	nemá vlastníka	7113
		358/6	TTP		915
		358/7	TTP		2220
		358/10 ZE	TTP		2050
		358/9 ZE	TTP	Česká republika, příslušnost hospodařit s majetkem státu : Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/a, Žižkov, 130 00 Praha	2050
		358/8 ZE	TTP		2050
		149 ZE	TTP		7085

Poznámka : parcela 358/2 je uvedena i přesto, že nemá vlastníka, neboť je vedena v KN

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

2.1. Koncepce řešeného území

Urbanistická koncepce lokality je ovlivněna především přírodními podmínkami (svažitost, orientace lokality vůči světovým stranám) a vazbami na stávající infrastrukturu (komunikace, inženýrské sítě, stávající zástavba). Urbanistickým záměrem je v daném zájmovém území navrhnout ~ 8 parcel pro rodinné domy 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 je i technická infrastruktura za současného respektování stávající kvality životního prostředí. Řešení dané lokality umožňuje možnost přístupu ke všem parcelám navrhovanou místní komunikací, navrženou středem resp. na jižním okraji lokality.

2.2. Bydlení

Předpokládaný počet rodinných domů v dané lokalitě je celkem ~ 8.

2.3. Technická infrastruktura

Navrhovanou lokalitu je možné napojit na všechny potřebné inženýrské sítě, situované poblíž lokality. Dešťové vody obecně budou svedeny na terén resp. do vsakovacích drenáží, jiné řešení zde není možné. Případný hydrogeologický průzkum bude zpracován v rámci přípravy podkladů pro územní řízení pro jednotlivé stavby.

zásobování vodou	nápojením na stávající vodovodní řád, vedoucí v místní komunikaci nedaleko dané lokality
nápojení na splaškovou kanalizaci	na navrhovanou tlakovou kanalizační stoku na SV okraji lokality
dešťové vody z jednotlivých parcel a RD	svedeny na terén resp. do vsakovacích drenáží v rámci jednotlivých parcel (jiné řešení není možné)
dešťové vody z navrhované místní komunikace	svedeny do vsakovacích drenáží v rámci komunikace resp. podél komunikace (jiné řešení není možné)
nápojení na rozvody zemního plynu	na stávající STL plynovodní řád, vedoucí vedle SV okraje lokality
nápojení na rozvody elektro	na stávající rozvody NN poblíž lokality na druhé straně řeky (v současné době je řešeno s ČEZ)
nápojení na telefonní rozvody	s nápojením není uvažováno
veřejné osvětlení	v případě požadavku vlastníků parcel resp. obce (nejedná se o povinnost) na stávající rozvody v obci poblíž dané lokality

2.4. Regulační prvky pro prostorové a architektonické řešení

2.4.1. Parcelace

Je zřejmé z výkresů, plochy jednotlivých parcel jsou od 1000 m² do 2049 m².

2.4.2. Šířka uličního prostoru

Je stanovena 8.0 m.

2.4.3. Veřejná prostranství

Jsou vymezena jako komunikace včetně přilehlých manipulačních pásů.

2.4.4. Uliční čáry

Jsou stanoveny 6.0 m od hranic parcely, přilehlých k nově navrhované přístupové komunikaci.

2.4.5. Stavební čáry - odstupy jednotlivých RD od hranic se sousedními parcelami

Vzhledem k požadavku na dostatečné vzájemné vzdálenosti RD mezi sebou jsou minimální vzdálenosti jednotlivých RD od hranic parcel navrženy 6.0 resp. 3.0 m - viz výkresová část.

2.4.6. Vymezení ploch pro umístění hlavních a doplňkových staveb

Je stanoveno vyšrafovanou plochou uvnitř jednotlivých parcel. U parcel č. 1, 2, 3, 4 a 8 je dáno stanoveným záplavovým územím Q₁₀₀.

2.4.7. Procento zastavění jednotlivých parcel

Je stanoveno max. 30 %.

2.4.8. Výška staveb

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.

2.4.9. Tvar střech

Není určen.

2.4.10. Plochy pro sběr tříděného odpadu

V rámci lokality nejsou vymežovány, budou využity stávající plochy poblíž dané lokality - viz výkresy č. 1 i č. 2.

2.4.11. Veřejné osvětlení

V případě požadavku vlastníků jednotlivých parcel resp. obce (nejedná se o povinnost) je možné nápojení na stávající rozvody poblíž dané lokality - bod nápojení viz výkres č. 2.

3. DOPRAVA

3.1. Širší vztahy

Lokalita **Z 1** se nachází v severní části obce na levém břehu řeky Loučné a je přístupná po stávající místní komunikaci.

3.2. Návrh řešení – příjezd a přístup

Navrhovanou lokalitu **Z 1** lze napojit na stávající místní komunikaci (parcela č. kat. 780/6) nově navrhovanou místní komunikací v rámci lokality.

3.2.1. Komunikace vozidlová

Je předběžně navržena v šířce 3,5 m, zajišťující její kvalitní provozní využití (parkování, přístup popelářských vozidel, požárních vozidel, sanitek, odklizení sněhu ad.). Alternativně je možné i jiné řešení s širší vozidlovou komunikací.

3.2.2. Intenzita silniční dopravy

V navrhované lokalitě 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

Navrhovaná komunikace v rámci lokality **Z 1** je funkčně zařazena jako obslužná komunikace funkční třídy C 3. Vnitřní poloměr zatáčky R je navržen 8,5 m, u vnitřního obracíště pak 4,5 m, detailní řešení bude upřesněno v dalším stupni předprojektové přípravy. Problematika rozhledových trojúhelníků je vzhledem ke kategorii všech komunikací u obou lokalit vyřešena bez problémů.

3.2.4. Komunikace pro pěší

Navrhovaná místní obslužná komunikace v rámci lokality **Z 1** je doplněna o 2 pruhy š. ~ 230 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 trávničky a je možné je využít jako parkovací zálivy nebo jako chodník.

3.2.5. Manipulační pruhy

Viz předchozí kapitola 3.2.4.

3.2.6. Parkovací a odstavná stání

V rámci každé parcely bude navrženo parkovací a odstavné stání. Parkovat bude možné i v rámci manipulačních pruhů podél navrhované místní komunikace.