

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

ZADAVATEL:

Liponova EQUESTRIAN, a.s.

Se sídlem č.p. 104, 533 64 Lipoltice

IČ 077 10 321

Společnost je zapsána v OR vedeném KS v Hradci Králové, sp. zn. B 3853

Zastoupena Ing. Václavem Stárkem, členem správní rady

ZPRACOVATEL:

Ing. Patrik Misař, patrik.misar@gmail.com

Lukáš Kodeš, kodeslukas@seznam.cz

Datum zpracování: 11/2023

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

01	Situace širších vztahů	1: 5 000
02	Katastrální situace	1: 1 000
03	Koordinační situace	1: 750
04	Situace dopravního řešení	1: 750
05	Situace možného řešení infrastruktury	1: 750

1. OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

2.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	1
3.	NÁVRH URBANISTICKÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ	5
4.	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	7
5.	ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	8
6.	ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	10

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Umístění lokality: katastrální území Choltice, jižní část zastavěného území části Choltice

Městys: CHOLTICE

Správní obvod stavebního úřadu: Choltice

Správní obvod obce s rozšířenou působností: Přelouč

Okres: Pardubice

Kraj: Pardubický

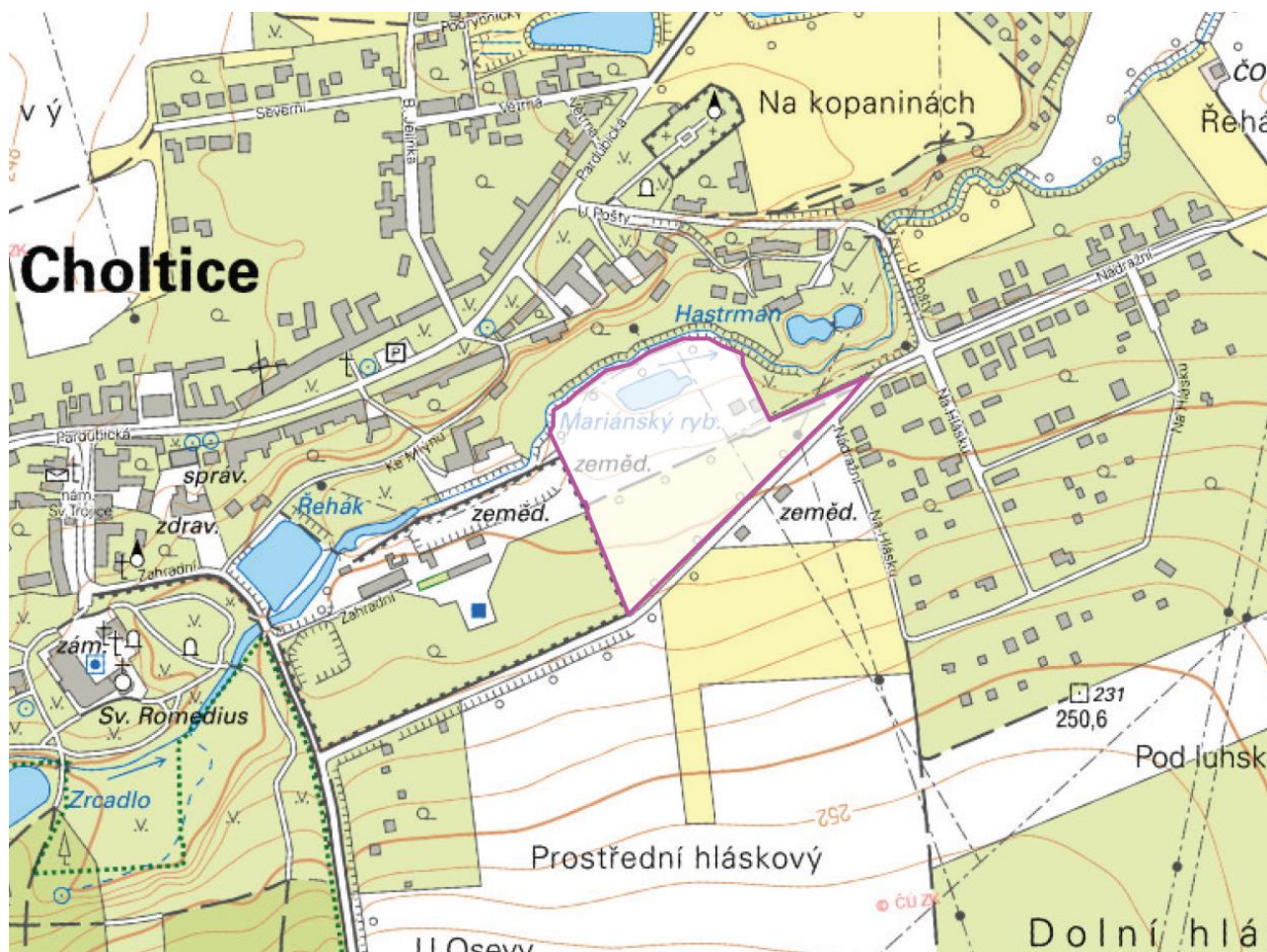
p. č.:	výměra: [m2]	způsob využití / druh:	vlastník:
685/1	8555	trvalý travní porost	Leander Corp s.r.o., č.p. 104, 53364 Lipoltice
685/2	1338	vodní plocha	Leander Corp s.r.o., č.p. 104, 53364 Lipoltice
685/3	118	ostatní plocha	Leander Corp s.r.o., č.p. 104, 53364 Lipoltice
685/4	8572	trvalý travní porost	LIPONOVA, a.s., č.p. 104, 53364 Lipoltice
699/1	9965	orná půda	LIPONOVA, a.s., č.p. 104, 53364 Lipoltice
699/2	2 250	trvalý travní porost	LIPONOVA, a.s., č.p. 104, 53364 Lipoltice
699/4	958	orná půda	LIPONOVA, a.s., č.p. 104, 53364 Lipoltice
948/7	868	ostatní plocha	LIPONOVA, a.s., č.p. 104, 53364 Lipoltice
948/10	1059	ostatní plocha	LIPONOVA, a.s., č.p. 104, 53364 Lipoltice
Celkem:		33683 m2	

Nadmořská výška: 230 m n.m. – 240 m n.m.

Svažitost terénu: sklon od severu k jihu

Vymezení území

Řešení území je vymezeno ze severu vodním tokem Struha, ze západu lokalitou Z22, z jihu komunikací Nádražní ulice a z východu vzrostlou zelení veřejného prostranství.

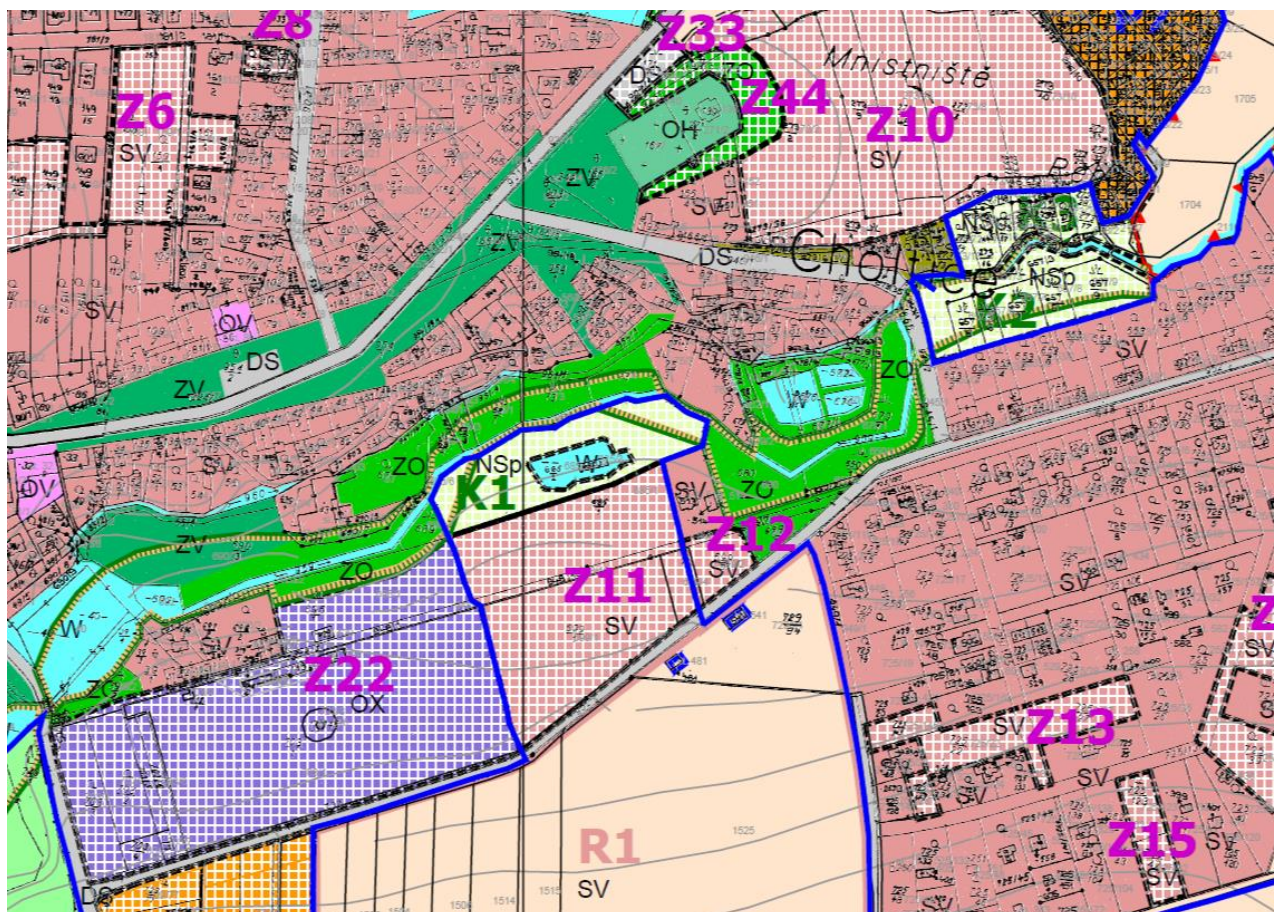


Funkčně je lokalita vymezena jako zastavitelné území:

SV – plochy smíšené obytné venkovské

NSp – plochy smíšené nezastavěného území

Platný ÚP městysu označuje řešenou plochu jako smíšenou obytnou – venkovskou Z11 a Z12 (SV). Tato plocha navazuje na stabilizované plochy téhož způsobu využití plochy Z13. Plocha Z11 a Z12 tedy východním a jižním směrem navazuje na plochy v současnosti využívané především pro bydlení, a to převážně v úrovni bydlení v rodinných domech. Západní okraj plochy hraničí s plochou Z22. Severní okraj plochy sousedí s vodním tokem Struha.



Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

Přípustné využití:

- bydlení v rodinných domech a stabilizovaných bytových domech,
- rodinná rekreace,
- bydlení v bytových domech v ulici Okružní a v ploše Z7,
- občanské vybavení (vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, ochrana obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubytování, stravování, služby) nerušící hlavní využití,
- chovatelství a pěstitelství,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- zeleň,
- veřejná prostranství,
- protierozní a protipovodňová ochrana.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- chráněné venkovní prostory či chráněné venkovní nebo vnitřní prostory staveb v plochách Z1-Z1 (SV) a Z1-Z2 (SV) za podmínky, že v nich bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku z provozu na ploše DS.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití – max. 40 %,
- rozmezí výměry – 800 až 3 000 m², v ploše Z1-Z1 1 300 m² až 1 800 m²,
- výšková regulace zástavby – max. 10,5 m.

Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp)

Přípustné využití:

- přírodě blízké ekosystémy,
- protierozní a protipovodňová ochrana,
- vodní plochy, mokřady,
- zeleň,
- technická infrastruktura,
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- ÚSES.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

3. NÁVRH URBANISTICKÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ

Základní kompoziční myšlenkou je vytvoření uceleného území vzhledem k velikosti řešené plochy, požadavkům investora, jejímu tvaru a morfologii terénu a zohlednění a využití stávajícího Mariánského rybníka. Hlavní je vytvoření stavebních pozemků pro stavby pro rodinné bydlení, jako hlavní využití území, s důrazem na využití ploch okolo stávajícího rybníka, který bude revitalizován a vznikne zde místo pro rekreaci místního významu.

Návrh zástavby vychází z myšlenky využití stávající křižovatky na jihovýchodní straně území, dále je ovlivněno stávajícími inženýrskými sítěmi a záměru stavebníka v lokalitě.

Řešené území má rozlohu: $Z_{11} = 1,9 \text{ ha}$; $Z_{12} = 0,2 \text{ ha}$

Po okraji řešeného území ze severní strany u stávajícího rybníka jsou navrženy významnější plochy veřejných prostranství cca $3\,250 \text{ m}^2$.

Podél stávající komunikace, ul. Nádražní, budou využity stávající vzrostlé stromy k vytvoření izolační „zelené“ bariéry mezi dopravní komunikací a vzniklými stavbami rodinných domů.

Velikost parcel je vztupného charakteru od jižní části lokality, kde jsou navrženy parcely o výměrách 800 m^2 , až po parcely v severní části o výměrách $1\,150 - 2\,300 \text{ m}^2$.

Hranici části severních parcel je zároveň možné umístit až se začátkem vodní plochy Mariánského rybníku.

Území individuální obytné zástavby

Je navržena parcelace pro individuální rodinné domy s návrhem jejich možného umístění na parcelách, které se ale může podřizovat dispozičnímu řešení jednotlivých domů. Návrh parcelace využívá pro rodinné domy, v severní části, přímého kontaktu s revitalizovanou vodní plochou.

Veřejné prostranství s převažující funkcí technické a dopravní infrastruktury

Jedná se o veřejné prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky

rodinných domů a umožňující bezkonfliktní průchod inženýrských sítí. Nezbytnou součástí veřejného prostoru je zeleň. Výsadba stromů a keřů se navrhuje s přihlédnutím k bezpečnosti dopravy a prostorovému uspořádání sítí, zároveň i k jejímu estetickému významu. Nedílnou součástí veřejných prostranství jsou travnaté plochy i sloupy veřejného osvětlení s osvětlovacími tělesy.

Veřejné prostranství s převažující klidovou funkcí a výsadbou vzrůstné zeleně

Na severním okraji za Mariánským rybníkem a podél vodního toku Struhy. Tvoří významný prvek obytného souboru plnící funkci estetickou, hygienickou, ekologickou a rekreační. Jedná se o upravené plochy s budoucí výsadbou vegetačních prvků (travnatými plochami, vzrostlými dřevinami a nízkou doprovodnou zelení). Na ploše lze umístit drobné hřiště a mobiliář obce.

Podmínky umístění rodinných domů, regulativy

Uliční čára – hranice mezi soukromými, resp. veřejně nepřístupnými pozemky a veřejným prostranstvím.

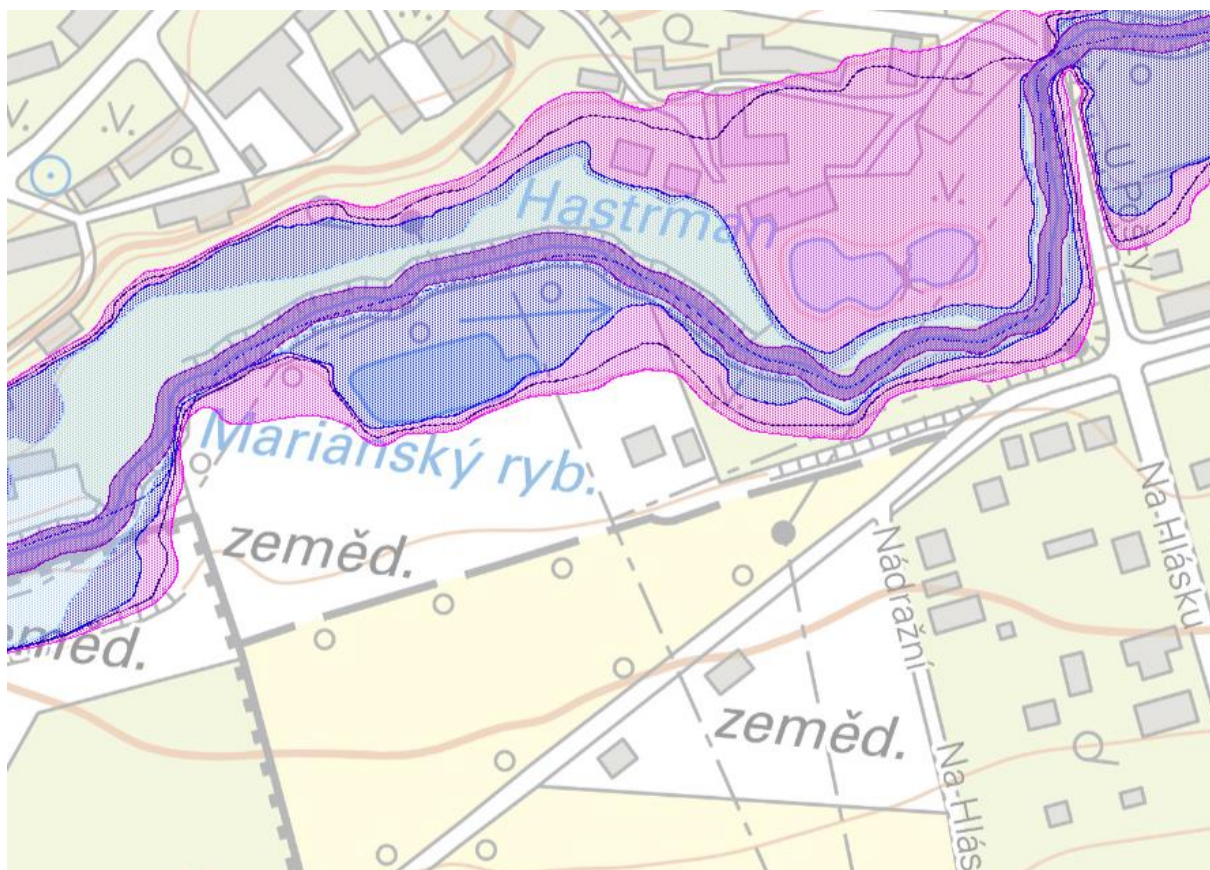
Stavební čára – vymezuje hranici části pozemku určeného k zastavění stavbou pro bydlení (stavbou hlavní) a polohu výstavby hlavního objemu stavby, a to bez požadavku na spojitost zástavby v celé délce a její přimknutost k této hranici. Před touto čárou smějí v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, balkónů, arkýřů, rizalitů apod. Vytváří prostor předzahrádek a místo pro případné odstavení a parkování automobilů před stavbou hlavní na vlastním pozemku.

Část pozemku nezastavitelná stavbou pro bydlení – část stavebního pozemku, kterou nelze zastavět nadzemní částí stavby hlavní – stavby pro bydlení. Umístění staveb doplňkových ke stavbě hlavní, souvisejících s bydlením nebo podmiňujících bydlení podléhá požadavkům obecně platných právních předpisů.

Vzájemné odstupy staveb – řídí se příslušnými ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Umístění rodinného domu 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 rodinného domu bude řešeno v samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace. Při umístění staveb bude zajištěn příjezd požárních vozidel do max. vzdálenosti 50 m od hranice jednotlivých pozemků rodinných domů.

V severní části lokality jsou pozemky protnuty hranicí zastavitelného území a je nutné domy umísťovat při jižní části pozemku. Zároveň tuto podmínku určuje i záplavová oblast vodního toku Stuha.



Výřez z mapy záplavových oblastí se zvýrazněním oblastí Q5, Q20, Q100, Q500

4. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Napojení lokality

Napojení lokality bude přes obousměrnou místní komunikaci ulice Nádražní. Toto napojení bude na východní straně pozemku směrem k zastavěné části městysu Choltice.

Navazující komunikace je navržena jako dvoupruhová obousměrná v režimu zóny 30. U komunikace je navržen přilehlý chodník, který navazuje na stávající chodník pomocí místa usnadňujícího přecházení. Dále navazují dvě komunikace v režimu obytné zóny. Zároveň se navrhuje pěší propojení lokality do centra obce.

Nové komunikace v lokalitě

Nově navržené pozemní komunikace napojující se na stávající komunikace ulice Nádražní jsou řešeny ve zklidněném režimu zóny 30 a obytné zóny. Komunikace v režimu zóny 30 je navržena šířky 5,5 m s přilehlým chodníkem 2,0 m. Komunikace v obytné zóně jsou základní šířky 5,0 m se zúžením v místech parkovacích stání na 4,0 m. Komunikace jsou navrženy jako obousměrné dvoupruhové.

V lokalitě jsou navrženy obslužné komunikace kategorie D1 – zklidněné komunikace – obytná zóna. Jedná se o zklidněné zóny se smíšeným provozem a s omezenou rychlostí, kde se všichni účastníci provozu – chodci, cyklisté a motoristé pohybují ve společném prostoru. Místa křížení komunikací jsou řešeny jako zvýšené sloužící pro zpomalení provozu v lokalitě. Pro zpomalení dále

slouží zpomalovací polštáře a v obytných zónách zúžení komunikace na 4,0 m.

Místa křížení komunikací v lokalitě také slouží pro otáčení vozidel na tuhý komunální odpad a vozidel hasičů.

Komunikace jsou řešeny bezbariérově a jsou přístupny osobám tělesně postiženým. Vjezdy a vstupy k objektům RD jsou rovněž řešeny bezbariérově.

Volné pozemky kolem komunikace – zelený pás bude zatravněn a případně opatřen výsadbou zeleně, přičemž zeleň nesmí zasahovat do rozhledových trojúhelníků.

Cyklistická doprava

Cyklistická doprava v řešeném území bude možná po všech navržených komunikacích.

Chodník

Podél komunikace ve zklidněném režimu zóny 30 vede zvýšený chodník šířky 2,0 m, na který navazují jižně obytné zóny a severně mlatové cesty. Chodník je na počátku u ulice Nádražní rozšířen na 3,0 m a dopojen na stávající chodník přes místo usnadňující přecházení.

Doprava v klidu

Celkový počet požadovaných odstavných a parkovacích stání je vypočten dle ČSN 73 6110. Projektování místních komunikací pro výhledový stupeň automobilizace 1:2,5 (koeficient 1,0) a sídelní útvar do 50 000 obyvatel (koeficient 1,0).

Základním principem návrhu odstavných a parkovacích ploch je požadavek na dodržení jejich počtu v jednotlivých částech území tak, aby byl dodržen požadavek docházkových vzdáleností.

Výpočet je proveden pro území jako celek. Předpokládá se, že na každém pozemku RD budou umístěna dvě odstavná stání a že určitý počet parkovacích stání bude umístěn na veřejně přístupných plochách podél komunikací. V případě návrhu RD s obytnou plochou do 100 m² lze počet stání na pozemku redukovat na jedno.

V celém obytném okrsku se předpokládá celkem 22 rodinných domů, což je cca 80 obyvatel.

Výpočet požadovaného počtu odstavných a parkovacích stání pro celý obytný soubor:

$N=O+P= 22 / 0,5 + 80 / 20 = 44 + 4 = 48$ stání z toho je 44 stání na soukromých pozemcích a stání parkovací veřejná (navrženo 8 parkovacích stání). Z počtu 8 veřejných parkovacích stání je 1 stání navrženo pro ZTP a vyhovuje vyhlášce č. 369/2001 Sb.

5. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Pro vedení technické infrastruktury a napojení jednotlivých stavebních pozemků jsou navržena dostatečně široká veřejná prostranství. Pro měření spotřeby energií budou na hranicích stavebních parcel a veřejného prostoru navrženy pilířky pro osazení měření spotřeb, které budou integrovány do budoucího oplocení stavebních parcel. Součástí pilířků se doporučuje (umožní-li to řešení vstupu na pozemek) provést i přístřešek na nádobu/nádoby pro TKO. Řešení technické infrastruktury v obytném souboru bude dále upřesněno v následujících stupních projektové dokumentace. Při následném návrhu budou dodrženy požadavky ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí

a další platné technické normy a předpisy. Vedení inženýrských sítí jsou navržena jako zemní, tzn. s vedením inženýrských sítí (kromě již stávajících) vzduchem se neuvažuje. Na okraji řešeného území je vedeno stávající nadzemní vedení VVN 110 kV, skrze lokalitu vede stávající nadzemní vedení VN 35 kV.

Do území se navrhuje zavedení sdružené trasy vedení inženýrských sítí v uličních koridorech veřejného prostranství. Případné požadavky provozovatelů sítí bude řešit další stupeň projektové přípravy. Navržené inženýrské sítě v řešeném území jsou napojeny na stávající veřejné řady vedené územím města.

Zásobování pitnou vodou

Vodovod městysu Choltice je napojen na skupinový vodovod Pardubice a skupinový vodovod Přelouč – Chvaletice. Vodovod patří je ve vlastnictví Městysu Choltice, provoz zajišťuje Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s.. Kvalita vody odpovídá ČSN 75 7111. Místo napojení je navrženo u jihovýchodním rohu řešené plochy v účelové komunikaci. Celá trasa vodovodu je vedena po veřejných, trvale nezaplacených pozemcích.

Navržen je nový páteřní vodovodní řad, který prochází celou řešenou lokalitou a je zokruhován.

Na navržený vodovod budou napojeny vodovodní přípojky PEHD D32 PE 100 SDR 11. Přípojky budou ukončeny na jednotlivých pozemcích ve vodoměrných plastových šachtách. Veškeré vodovodní potrubí bude uloženo v hloubce min. 1,5 m převážně pod vozovkou do rýhy pažené na pískovém loži tloušťky 100 mm s jemně zrněným obsypem do výšky 300 mm nad vrcholem potrubí. V celé délce vodovodního řadu a přípojek bude přiložen vytyčovací vodič CY 6 mm² a výstražná fólie s nápisem vodovod. Zásyp bude po vrstvách zhutněn.

Jako zdroj požární vody bude využit revitalizovaný Mariánský rybník.

Další podrobnosti budou řešeny v následujícím stupni PD a v konceptu konzultovány s VAK Pardubice, a.s.

Kanalizace splašková

Choltice mají vybudovanu jednotnou kanalizaci, která je zakončena ČOV s vyústěním vyčištěných odpadních vod do Strouhy. Lokalita Z11 a Z12 bude napojena na současnou jednotnou kanalizační síť. Místo napojení je navrženo ve dvou základních variantách, a to: jižní napojení – v kanalizační šachtě v ulici Nádražní; nebo severní napojení – napojení na kanalizaci až za vodním tokem Stuha (toto řešení je výškově lépe proveditelné, avšak před zahájením navazujících projektových prací je nutné konzultovat a odsouhlasit s vlastníky dotčených pozemků).

Kanalizace je navržena pro odvedení 22 rodinných domů.

Kanalizace dešťová

Bude provedeno posouzení možného zasakování srážkových vod v území. V případě prokázání vhodných podmínek pro zasakování budou veškeré srážkové vody zasakovány na příslušných stavebních pozemcích. Srážkové vody ze zpevněných ploch komunikací budou svedeny do Mariánského rybníku. V případě nevyhovujících zasakovacích podmínek budou do této vodní

plochy také svedeny dešťové vody ze střech rodinných domů.

Elektro

Z hlediska zajištění dodávky el. energie lze u navrhované výstavby staveb pro bydlení (RD) předpokládat běžný bytový odběr vzhledem k tomu, že v městysu Choltice je realizováno dvoucestné zásobování energiemi (elektřina a zemní plyn). Elektrické vytápění u navrhované výstavby se předpokládá pouze za použití tepelných čerpadel. Zajištění el. příkonu pro navrhovanou výstavbu bude řešeno ze současné sítě NN. Místo napojení je navrženo v ulici Nádražní. Navrhovaný rozvod systému NN v prostoru výstavby RD bude proveden zemním kabelovým vedením.

Veřejné osvětlení

Zemní kabelový rozvod NN pro zásobení veřejného osvětlení bude veden souběžně s NN silovým kabelem zeleným pásem podél místních komunikací v rámci uličních prostorů nově navržené pěší komunikace.

Umístění a typ osvětlovacích těles bude určen v rámci konkrétního projektu veřejného osvětlení. Součástí veřejného osvětlení bude také místní rozhlas.

Sdělovací vedení (veřejná komunikační síť)

Zájmový prostor výstavby bude napojen na místní telefonní síť v ulici Nádražní.

Zemní plyn

Na základě žádosti investora nebude lokality zásobována plynem.

6. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Řešení počítá s následujícími typy veřejných prostranství s umístěním zeleně:

- zeleň podél obslužných komunikací,
- veřejné prostranství při severní části lokality,
- na severním okraji za Mariánským rybníkem a podél vodního toku Struhy. Tvoří významný prvek obytného souboru plnící funkci estetickou, hygienickou, ekologickou a rekreační. Jedná se o upravené plochy s budoucí výsadbou vegetačních prvků (travnatými plochami, vzrostlými dřevinami a nízkou doprovodnou zelení). Na ploše lze umístit drobné hřiště a mobiliář obce.
- veřejné prostranství jako zeleň při dopravním napojení lokality,
- izolační zeleň z jihu lokality u stávající komunikace ul. Nádražní.

Rozsah zelených ploch se pohybuje okolo 4 600 m², což při výměře řešeného území činí 13,6 % ploch lokality a znamená, že na 2 ha připadá 2 700 m², což je cca 2,7 x více, než činí předepsaná vyhlášková výměra 1.000 m²/2 ha.