



ÚZEMNÍ STUDIE

ZÁMRSK

LOKALITY 5a a 5b

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. ÚVOD

- 1.1. Základní údaje**
- 1.2. Použité podklady**
- 1.3. Zhodnocení předcházejících podkladů**
- 1.4. Vymezení zájmového území**
- 1.5. Plocha veřejného prostranství**

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

- 2.2. Koncepce řešeného území**
 - 2.2.1. Bydlení**
 - 2.2.2. Technická infrastruktura**
- 2.3. Regulační prvky pro prostorové a architektonické řešení**
 - 2.3.1. Odstupy jednotlivých RD od hranic se sousedními parcelami**

3. DOPRAVA

- 3.1. Širší vztahy**
- 3.2. Návrh řešení**
 - 3.2.1. Komunikace vozidlové**
 - 3.2.2. Intenzita silniční dopravy**
 - 3.2.3. Kategorie a funkční třídy**
 - 3.2.4. Komunikace pro pěší**
 - 3.2.5. Manipulační pruhy**
 - 3.2.6. Přístup k pozemkům za lokalitami**

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

- 1. Širší vztahy** 1 : 25 000
- 2. Koordinační výkres** 1 : 1000
- 3. Urbanistický návrh** 1 : 1000
- 4. Technická a dopravní infrastruktura** 1 : 1000

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. ÚVOD

1.1. Základní údaje

Územní studie Zámorsk je zpracována v souladu s požadavky zadání, upřesněnými na základě osobního jednání v obci a prohlídky v terénu.

Objednatel : Obec Zámorsk
Zámorsk 95, 565 43

Zhotovitel : 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 : číslo účtu : 2400288620/2010 FIO banka

Spolupráce : Tomáš Žďárský – CAD operátor, tisk, kompletace

1.2. Použité podklady

- Územní plán Zámorsk, vydaný Zastupitelstvem obce Zámorsk dne 18.02.2008 s účinností od 06.03.2008, zpracovatel Ing. arch. Dagmar Vaníčková.
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- Vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon)
- internetový prohlížeč ČÚZK - nahlížení do KN
- katastrální mapa KMD, stav ke dni 22.10.2012
- ČSN 73 61 10 projektování místních komunikací
- ČSN 73 61 02 projektování křižovatek
- a další předpisy a normy související s danou problematikou.

1.3. Zhodnocení předcházejících podkladů

Pro obec Zámorsk je zpracován a vydán územní plán, který navrhované zastavitelné lokality **5 a a 5 b** vyčleňuje pro plochy **BV - Bydlení - venkovského typu**. Regulativy z platného ÚP :

Hlavní využití :

- objekty určené pro bydlení – izolované rodinné domy, dvojdomy, trojboké i čtyřboké usedlosti s uzavřeným dvorem

Přípustné využití:

- objekty pro chov drobného hospodářského zvířectva
- objekty pro skladování produktů zemědělské výroby – stodoly
- oplocené i neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační i užitkovou
- sady
- přístupy k jednotlivým stavbám a komunikační plochy kolem těchto staveb, včetně potřebných parkovacích míst
- objekty a liniové stavby sítě technického vybavení, které je potřebné pro funkci daného území
- stavby pro podnikatelskou činnost v oboru nevýrobních služeb, soukromé zdravotnické praxe (praktická, stomatologická, veterinární – pro drobná zvířata)
- objekty pro individuální rekreaci pouze ve formě rekreačních domků
- maloobchodní prodej potravin nebo smíšeného zboží
- zařízení veřejného ubytování do cca 10 osob
- veřejná prostranství
- vodní toky a plochy
- cyklostezky, cyklotrasy
- parkovací místa pro návštěvníky podnikatelských zařízení
- hřiště pro rekreační tělesnou výchovu, dětská hřiště

Podmíněně přípustné využití :

Podmínky pro využití plochy 2a-Bv :

- k územnímu řízení předloží stavebník měření hlučnosti z dopravy ze stávající železniční trati 010. Na základě výsledků měření budou navržena protihluková opatření jejichž hlukový útlum bude dokladován výpočtem hluku.

Nepřípustné využití:

- objekty pro průmyslovou výrobu a skladování
- velkokapacitní objekty živočišné výroby
- dálnice a rychlostní silnice
- vysokotlaký plynovod a elektrické vedení velmi vysokého napětí
- objekty pro školství a kulturní zařízení s produkcí obtěžující hlukem
- zařízení veřejného stravování a ubytování nad 10 osob a hostinská činnost

Podmínky prostorové regulace:

- výšková regulace – maximálně dvě nadzemní podlaží resp. nadzemní podlaží a obytné podkroví
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 30%
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 50%
- minimální velikost parcel – 1000 m²

1.4. Vymezení zájmového území

Lokality **5 a** i **5 b** se nacházejí v severozápadní části obce u tzv. staré silnice a jsou prakticky rovinné. Obě lokality se nacházejí v k. ú. Zámorsk, jsou dobře přístupné z místní komunikace a rovněž jsou napojitelné na všechny inženýrské sítě. Územní studie je řešena v měřítcích 1 : 1 000 a 1 : 25 000.

LOKALITA 5 a

označení lokality	popis lokality	čísla dotčen. parcel	kultura	BPEJ	vlastník	výměra celé parcely m ²	výměra navrhov. záboru ~ m ²
5 a	doplnění stávající obytné zástavby v severozápadní části obce u tzv. staré silnice	866/2 část	orná půda	32 110 32 152 32 210 32 112	Dolanský Aleš, Dr. Jiřího Fífy 784, Strakonice, 386 01	563	351
		806/21 část	orná půda	32 112 32 152 32 210	Břeňová Zdeňka, 28. října 515, Holice 534 01	6001	3186
		806/3 část	orná půda	32 110 32 152 32 210 32 112	Karasová Jindřiška, Blahoslavova 1036/7e, Hradec Králové, 500 03 Matoušková Marie, Čs. armády 242, Ústí nad Orlicí, 562 01	6143	1554
		766/3 část	orná půda	32 152 32 112	Kubásek Bohuslav Kubásková Jarmila, Janovičky 17, Zámorsk, 565 43	2874	1207
		865/6 část	orná půda	32 152 32 112	Kubásek Bohuslav Kubásková Jarmila, Janovičky 17, Zámorsk, 565 43	367	301
		865/5 část	orná půda	32 152 32 112	Plíhal Leopold, Janovičky 16, Zámorsk, 566 01 Plíhal Milan, Kladská 128, Náchod, 547 01 Plíhal Tomáš, Čs. armády 482, Nové Město nad Metují, 549 01 Šmejdivá Miroslava, Jenišovice 42, 538 64	356	314
		772/3 část	orná půda	32 152 32 112	Netolický Zdeněk, Třešňová 1578, Choceň, 565 01	4996	2146
~ 11 vlastníků						celkem	9059
stávající funkční využití	orná půda						
navrhované funkční využití	bydlení - venkovského typu						
podrobnější popis navrhovaného využití	umístění ~ 7 RD						
regulativy	<p>Plocha parcel, určená k zastavění, je stanovena obrysem čárkovanou čarou uvnitř jednotlivých parcel dle výkresu.</p> <p>Max. podlažnost objektů pro bydlení je 2 NP resp. přízemí + obytné podkroví, u ostatních objektů 1 NP</p> <p>Koeficient zastavění pozemků v plochách je max. 0,3</p> <p>Koeficient zeleně je min. 50 %</p> <p>Minimální velikost parcel je 1000 m²</p> <p>Bude dodržena pravidelná uliční zástavba při stávající místní komunikaci</p> <p>Veškeré další podrobnosti budou upřesněny v rámci územních a stavebních řízení na jednotlivé objekty.</p>						
napojení na komunikace	na místní komunikaci tzv. starou silnici						

LOKALITA 5 b

označení lokality	popis lokality	čísla dotčen. parcel	kultura	BPEJ	vlastník	výměra celé parcely m ²	výměra navrhov. záboru ~ m ²
5 b	doplnění stávající obytné zástavby v severozápadní části obce u tzv. staré silnice	806/26 část	orná půda	32 152 32 112	Bruna Jan Ing., Štichova 592/7, Praha Háje, 149 00	4008	1621
		806/27 část	orná půda	32 152 32 112	Martínek Jaroslav Martínková Marie, Zámorsk 98, 565 43	3549	1328
		864/3	ost. plocha	nemá	Sýkora Zdeněk, Chmelnice 273, Konice, 798 52 Šeda Vladimír, Zámorsk 26, 565 43	311	311
		806/30 část	orná půda	32 210 32 152 32 112	Sýkora Zdeněk, Chmelnice 273, Konice, 798 52 Šeda Vladimír, Zámorsk 26, 565 43	1237	438
		791/3 část	orná půda	32 110 32 152 32 210 32 112	Čagášková Marie, Zámorsk 55, 565 43	9370	4138
		791/6 část	orná půda	32 210 32 110 32 112 32 152	Pilař Martin Ing., Zámorsk 158, 565 43	9299	4097
		794/1 část	orná půda	32 210 32 110 32 112 32 152	Novotná Vlasta, Nová Ves 58, Zámorsk, 565 43 Nývltová Marie, Nová Ves 48, Zámorsk, 565 43	20968	8861
		806/31 část	orná půda	32 210 32 112 32 152	Stará Danuše, Zámorsk 43, 565 43	30320	11163
		806/18	orná půda	32 110 32 112	Malinský Jiří Malinská Štěpánka, Zámorsk 71	3614	3614
~ 12 vlastníků						celkem	35571
stávající funkční využití	orná půda						
navrhované funkční využití	bydlení - venkovského typu						
podrobnější popis navrhovaného využití	umístění ~ 25 RD						
regulativy	<p>Plocha parcel, určená k zastavění, je stanovena obrysem čárkovanou čarou uvnitř jednotlivých parcel dle výkresu.</p> <p>Max. podlažnost objektů pro bydlení je 2 NP resp. přízemí + obytné podkroví, u ostatních objektů 1 NP</p> <p>Koeficient zeleně je min. 50 %</p> <p>Minimální velikost parcel je 1000 m²</p> <p>Bude dodržena pravidelná uliční zástavba při stávající místní komunikaci</p> <p>Veškeré další podrobnosti budou upřesněny v rámci územních a stavebních řízení na jednotlivé objekty.</p>						
napojení na komunikace	na místní komunikaci tzv. starou silnici res. nově navrhovanou místní komunikací v rámci lokality						

SOUSEDNÍ PARCELY DOTČENÉ NAPOJENÍM NA INŽ. SÍŤ

označení lokality	popis napojení	čísla dotčených parcel	kultura	vlastník	výměra celé parcely m ²
5 a 5 b	vodovod splašková kanalizace zemní plyn elektro veřejné osvětlení	858/1	ost. plocha	Obec Zámorsk, Zámorsk 95, 565 43	16 464

1.5. Plocha veřejného prostranství

V lokalitě 5b je vymezena plocha veřejného prostranství o výměře 1805,45 m² (min. je 1780 m²). Plocha je vymezena v souladu s §7 odst. 2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Koncepce řešeného území

Urbanistická koncepce je ovlivněna především přírodními podmínkami (svahitost, orientace lokality vůči světovým stranám) a vazbami na stávající infrastrukturu (komunikace, inženýrské sítě, stávající zástavba). Urbanistickým záměrem je v daném zájmovém území vybudovat 2 lokality rodinných domů v současném kvalitním standardu včetně veřejného prostranství o min. ploše 1780 m², předepsaného vyhláškou č. 501/2006 Sb., 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 budovaných lokalit by pak měla být i technická infrastruktura za současného respektování stávající kvality životního prostředí. Řešení obou lokalit umožňuje možnost přístupu k pozemkům za lokalitami navrhovanou místní komunikací v lokalitě 5 a a dále místní komunikací, navrženou podél zadní strany obou lokalit, která bude řešena ve změně územního plánu Zámorsk včetně pásu izolační zeleně.

2.2.1. Bydlení

Předpokládaný počet rodinných domů v obou lokalitách je celkem ~ 7 (5a) + ~ 25 (5b) tzn. ~ 32 RD. Parcela č. 2 není vymezena .

2.2.2. Technická infrastruktura

lokality 5 a :

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

zásobování vodou	napojením na stávající vodovodní řad, vedoucí podél staré silnice vedle lokality
napojení na splaškovou kanalizaci	na navrhovanou tlakovou kanalizační stoku ve staré silnici vedle lokality, napojenou na ČOV Vysoké Mýto
dešťové vody z jednotlivých parcel a RD	svedeny na terén resp. do vsakovacích drenáží v rámci jednotlivých parcel
dešťové vody z navrhované místní komunikace	svedeny do vsakovacích drenáží v rámci komunikace resp. podél komunikace
napojení na rozvody zemního plynu	na stávající STL plynovodní řad, vedoucí ve staré silnici
napojení na rozvody elektro	na stávající rozvody NN poblíž lokality ze stávající TS 1191 resp. na nově navrhovanou TS 2 ze stávajících rozvodů VN 35 kVA
napojení na telefonní rozvody	v případě požadavku na stávající rozvody vedle lokality
veřejné osvětlení	v případě požadavku na stávající rozvody v obci

lokality 5 b :

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

zásobování vodou	napojením na stávající vodovodní řad, vedoucí podél staré silnice vedle lokality
napojení na splaškovou kanalizaci	na navrhovanou tlakovou kanalizační stoku ve staré silnici vedle lokality, napojenou na ČOV Vysoké Mýto
dešťové vody z jednotlivých parcel a RD	svedeny na terén resp. do vsakovacích drenáží v rámci jednotlivých parcel
dešťové vody z navrhované místní komunikace	svedeny do vsakovacích drenáží v rámci komunikace resp. podél komunikace
napojení na rozvody zemního plynu	na stávající STL plynovodní řad, vedoucí ve staré silnici
napojení na rozvody elektro	na stávající rozvody NN poblíž lokality ze stávající TS 1191 resp. na nově navrhovanou TS 2 ze stávajících rozvodů VN 35 kVA
napojení na telefonní rozvody	v případě požadavku na stávající rozvody vedle lokality
veřejné osvětlení	v případě požadavku na stávající rozvody v obci

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

2.3. Regulační prvky pro prostorové a architektonické řešení

2.3.1. 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 resp. 8 m - viz výkresová část. Jednotná uliční čára v rámci jednotlivých lokalit není stanovována.

3. DOPRAVA

3.1. Širší vztahy

Navrhované lokality **5 a** i **5 b** se nacházejí v severozápadní části obce a jsou dopravně přístupné z místní komunikace tzv. staré silnice.

3.2. Návrh řešení

Navrhovanou lokalitu **5 a** lze napojit na místní komunikaci tzv. starou silnici.

Navrhovanou lokalitu **5 a** lze napojit na místní komunikaci tzv. starou silnici resp. na nově navrhovanou místní komunikaci v rámci lokality.

3.2.1. Komunikace vozidlové

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

3.2.2. Intenzita silniční dopravy

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

3.2.3. Kategorie a funkční třídy

Stávající místní komunikaci tzv. starou silnici lze funkčně zařadit jako obslužnou komunikaci dvoupruhovou obousměrnou s možností parkování po obou stranách vozovky, kategorie M 8.0/70 resp. místní komunikaci funkční třídy C 3. Navrhované komunikace v rámci lokalit **5 a** a **5 b** jsou funkčně zařazeny jako obslužné komunikace funkční třídy C 3. Vnitřní poloměry zatáček R jsou navrženy 6.0 m resp. 50 m (minimum je 6.0, doporučeno 9.0 m), detailní řešení bude upřesněno v dalším stupni předprojektové přípravy. Problematika rozhledových trojúhelníků je vzhledem ke kategorii všech komunikací u obou lokalit vyřešena bez problémů.

3.2.4. Komunikace pro pěší

Navrhované místní obslužné komunikace v rámci lokalit **5 a** a **5 b** jsou doplněny o 2 pruhy š. min. 150 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 travníky a je možné je využít jako parkovací zálivy nebo jako chodník.

3.2.5. Manipulační pruhy

Viz předchozí kapitola.

3.2.6. Přístup k pozemkům za lokalitami

Je zajištěn navrhovanou místní komunikací v lokalitě **5 a** a dále místní komunikací, navrženou podél zadní strany obou lokalit, která bude řešena ve změně územního plánu Zámorsk včetně pásu izolační zeleně.