

OBSAH

A. Textová část

B. Výkresová část

1. Situace širších vztahů - výřez ÚP 1:5000
2. Situace širších vztahů 1:5000
3. Situace - urbanistický návrh 1:1000
4. Situace - technická infrastruktura 1:1000

A. TEXTOVÁ ČÁST

A1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o objednateli:

Obec Hvozdnice, Hvozdnice 51, 503 27 Lhota pod Libčany, IČ 45978662
Tel: 606683372, mail: obec@hvozdnice.cz

Údaje o pořizovateli:

Magistrát Města Hradec Králové, odbor hlavního architekta, ČSA 408, 502 00 Hradec Králové

Údaje o zpracovateli dokumentace:

Ing.arch.Robert Chládek, IČ 16280733
Jižní 870, 500 03 Hradec Králové, tel.: 603721556, mail: chladek.r@volny.cz

Označení stavby a pozemku

Název : Územní studie Hvozdnice - lokalita Z13a
Katastrální území : Hvozdnice u Hradce Králové
Datum: 2/2023

Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v daném území (v souladu s ustanovením §25 stavebního zákona)

A2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Hlavní cíle řešení

Cílem územní studie bylo prověřit možnosti a podmínky rozvoje v řešeném území pod ozn. Z13a. Návrhem je zohledněna zejm. provázanost na zastavěné území a stanovení regulace zástavby dle navržené stavební čáry, vč. specifikace regulativů zástavby přiměřeně zpodrobnujících regulativy platného územního plánu při zohlednění současného urbanistického charakteru daného území venkovského typu. Vymezení řešeného území je znázorněno v grafické příloze - rozloha Z13a - 4,22 ha.

Vymezení řešeného území, širší vztahy

Řešené území se nachází v jižní části obce Hvozdnice, v katastrálním území Hvozdnice u Hradce Králové, jedná se o pozemky parc.č. 183/7, 183/8, 183/9, 183/10, 183/11, 183/12, 183/13, 183/14, 231. Řešené území pro zástavbu je vymezeno na západní straně komunikací, na jižní komunikaci a stávající zástavbou rodinných domů, na severu polní cestou a na východě zemědělskou půdou. Řešené pozemky jsou mírně svažité.

Podkladem pro návrh je katastrální mapa, poloha inženýrských sítí z územního plánu. Pro další stupeň projektové dokumentace je třeba provést výškopisné a polohopisné zaměření celého řešeného území, včetně všech inženýrských sítí. Vymezení řešeného území je znázorněno v grafické příloze.

V dotčeném území se nacházejí nebo budou nacházet některá podzemní vedení, které je nutné před zahájením zemních prací nechat jednotlivými správci podzemních vedení vytýčit, viditelně je označit a jejich přesné uložení ověřit kopanými sondami. Při provádění těchto prací je třeba respektovat ochranná pásma podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti. V případě výskytu melioračních trubek budou znovu napojeny a uvedeny do funkčního stavu

Požadavky vyplývající z územního plánu

Platným územním plánem jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byla lokalita Z13a navržena jako zastavitelná „**plochy bydlení v rodinných domech - venkovské - BV**“:

hlavní využití:

- bydlení venkovského charakteru;

přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení typu rodinného domu;
- pozemky, stavby a zařízení zemědělských usedlostí - tzn. bydlení s obytnými a hospodářskými zahradami a se zemědělskými stavbami pro chov dobytka nebo domácích zvířat, pro uskladnění a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, a to v objemech dostačujících převážně pro samozásobení, popř. se stavbami pro odstavování zemědělské techniky potřebné pro samozásobení, které charakterem svého provozu nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu okolního prostředí a nezvyšují dopravní zátěž v území nad přípustnou mez;
- další funkce (obslužná sféra a nerušící výrobní činnosti), které jsou slučitelné s bydlením ve venkovském prostoru;
- pozemky, stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci menšího rozsahu (typu penzionu apod.);
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení místního významu;
- doplňkové stavby ke stavbám hlavním (garáže aj.);
- veřejná prostranství s pěšími a cyklistickými komunikacemi, drobnými zpevněnými plochami, veřejnou zelení, dětskými hřišti - vše lokálního významu, sloužící především pro danou lokalitu;
- pozemky soukromé a vyhrazené zeleně, zahrady s hospodářskými stavbami sloužícími převážně pro samozásobení;
- menší vodní plochy a prvky;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- protipovodňová a protierozní opatření;

podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení drobné a řemeslné výroby a služeb (výrobních i nevýrobních), za podmínky, že charakterem svého provozu nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu okolního prostředí a nezvyšují dopravní zátěž v území nad přípustnou mez;
- pozemky, stavby, zařízení a činnosti komerčního občanského vybavení (vč. administrativní) za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru;

nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení a činnosti, které svým provozováním narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, snižují kvalitu okolního prostředí nebo zvyšují dopravní zátěž v území nepřipustnou míru;
- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování (těžký a lehký průmysl, zemědělská velkovýroba, skladovací areály);
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní veřejná parkoviště, plochy pro odstavování nákladních vozidel, hromadné garáže;

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu, včetně prvků regulačního plánu:

- novostavby, změny a přestavby stávající zástavby (ve stabilizovaných plochách) musí respektovat stávající urbanistickou strukturu a výškovou hladinu okolní zástavby a tradiční typ venkovské zástavby, který představují chalupy a hospodářské usedlosti o jednom nadzemním podlaží s převažujícím typem sedlové střechy o sklonu blízkém 45°. U chalup šlo o půdorysy ve tvaru obdélníku, hospodářské usedlosti byly tvořeny většinou obytným stavením a hospodářskými objekty, které většinou volně navazovaly. Charakteristický typ zástavby je jedním z prvků, které ve venkovském prostředí celkově dotváří krajinný ráz. Novostavby a přestavby budou svým charakterem a prostorovým řešením respektovat krajinný ráz lokality, do níž budou včleňovány. Účelem stanoveného požadavku je přirozené zapojení nových objektů, zejména objektů pro bydlení, rodinnou rekreaci, penziony apod. do okolního prostředí. To bude řešeno způsobem, kdy objekty budou plně respektovat základní rysy zdejší tradiční venkovské architektury / zástavby (hmotově prostorové řešení objektů, jejich orientace ke konfiguraci terénu, sklon střechy a její alespoň minimální přesah apod.) – plochy značené ve výkresu základního členění indexem U1;
- vedlejší stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní;
- výstavba dvojdomků a řadových domů je nepřípustná;

Prvky regulačního plánu pro zastavitelné plochy Z1, Z2, Z3, Z4, Z10, Z11, Z12, Z13a, Z13b, Z14, Z15 a Z16 - plochy značené ve výkresu základního členění indexem U2:

- stavební pozemky budou mít rozlohu min. 500 m² a max. 2 000 m² - zástavba bude jednopodlažní, popř. s využitým podkrovím - střechy sedlové, valbové, sklon střech 20°- 45°, v případě střech pultových jen stavba přízemní se sklonem 12° - 20°. V případě vytvoření ucelené skupiny rodinných domů nebo prostorově izolovaného objektu rodinného domu je možné odlišné objemové řešení. Vždy se však musí jednat o stavby navržené autorizovaným architektem, jež nenaruší krajinný ráz; ucelená skupina bude vždy jednotná ve smyslu architektonického stylu.
- umístění rodinných domů na pozemku bude dle jednotné stavební čáry, stavební čára bude platit pro hlavní konstrukční objekt a bude vedena 6 m od hranice parcel.
- tam, kde bude určena stavební čára, bude směr hlavního hřebene zpravidla kolmý na stavební čáru;
- v případě umístění vedlejší stavby na stavební čáře bude tato stavba splňovat stejné regulace jako stavba hlavní;
- výška oplocení pozemků na hranici veřejného prostoru max. 120 cm, nejsou přípustné terénní úpravy vyrovnávající terén na hranici pozemků, který by činil více než 70 cm

Základní charakteristika a podmínky využití plochy Z13a:

Rozsáhlá rozvojová plocha BV vyplňuje prostor mezi Hvozdicemi, resp. zastavitelnou plochou Z1 a Novými Hvozdicemi;

- dopravní obsluha z navazujících komunikací;
- prověření **územní studií** jako podmínka pro rozhodování, v rámci plochy Z13a bude vymezena plocha veřejných prostranství v min. rozsahu 2000 m², dále bude vymezena plocha pro případný rozvoj občanského vybavení v rozsahu 1000 m², bude řešen odstup zástavby od areálu výroby (např. odclonění pásem zeleně);
- související plocha veřejného prostranství pro plochu Z13a je stávající plocha veřejné zeleně obsažená v ÚP v centru Hvozdnice, která má rozlohu 4000 m² a nachází se v docházkové vzdálenosti

A3. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh urbanistické koncepce včetně regulačních prvků, limity využití území

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

V lokalitě je situováno 34 pozemků pro výstavbu rodinných domů. Přesné rozměry, objem a umístění rodinných domů bude řešeno v další samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace.

Ve střední části podél navržené komunikace je navrženo veřejné prostranství v min. rozsahu 2000 m². V centru obce Hvozdnice se nachází související plocha veřejného prostranství, která má rozlohu 4000 m² a nachází se v docházkové vzdálenosti. Na západě lokality je plocha veřejné zeleně propojující navrženou zástavbu s komunikací na západě, která je využita pro inženýrské sítě.

Dopravní obsluha lokality je zajištěna navrženou obytnou ulicí - zóna 30, která je napojena na severozápadě řešeného území stávající křižovatkou s polní cestou. Uvnitř lokality je komunikace zokruhována. Parcely v jižní části lokality jsou napojeny na stávající obecní komunikaci. Je navržena zklidněná dvoupruhová obousměrná obslužná komunikace „zóna 30“ šířky 5,5m. Šířka uličního prostoru je zde navržena 12m a 20m. Průjezd předpokládaných vozidel byl ověřen vlečnými křivkami dle TP 171 pro

předpokládané maximální směrodatné vozidlo (požární vozidlo 3N). Na navrženou komunikaci budou napojeny jednotlivé vjezdy na nové parcely. Jejich poloha bude upřesněna dle konkrétní polohy budoucích rodinných domů. Odstavování vozidel bude realizováno na vlastních pozemcích rodinných domů dle velikosti a počtu bytů v rodinném domě. V profilu obytných ulic jsou navržena parkovací stání pro návštěvníky, případně pro dočasné odstavení vozidel obyvatel zóny.

V řešeném území je navržena zástavba v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím, s příměsí nerušících a obslužných funkcí místního významu. Může zde být integrována zařízení základní občanské vybavenosti a služeb obyvatelstvu v místním měřítku dle regulací v územním plánu. Plocha pro občanskou vybavenost bude situována do středu lokality, plocha není konkretizována, bude upřesněna dle potřeb obce.

V řešeném území není vymezena veřejně prospěšné stavba.

Podmínky pro rozhodování v území stanovené územní studií

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu, včetně prvků regulačního plánu:

- Novostavby a přestavby budou svým charakterem a prostorovým řešením respektovat krajinný ráz lokality, do níž budou včleňovány, objekty budou plně respektovat základní rysy zdejší tradiční venkovské architektury / zástavby (hmotově prostorové řešení objektů, jejich orientace ke konfiguraci terénu, sklon střechy a její alespoň minimální přesah apod.)

- vedlejší stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní;

- výstavba dvojdomků a řadových domů je nepřípustná;

- stavební pozemky budou mít rozlohu min. 800 m²

- zástavba bude jednopodlažní, popř. s využitým podkrovím

- střechy sedlové, valbové, sklon střech 20°- 45°, v případě střech pultových jen stavba přízemní se sklonem 12° - 20°.

- umístění rodinných domů na pozemku bude dle jednotné stavební čáry, stavební čára bude platit pro hlavní konstrukční objekt a bude vedena 6 m od hranice parcel.

- směr hřebene rodinného domu je v severní a východní části podél komunikace kolmý na komunikaci, v ostatních částech je rovnoběžný s komunikací, a tím přizpůsobený vrstevnici z důvodu svažitého území.

- v případě umístění vedlejší stavby na stavební čáře bude tato stavba splňovat stejné regulace jako stavba hlavní;

- výška oplocení pozemků na hranici veřejného prostoru max. 120 cm, nejsou přípustné terénní úpravy vyrovnávající terén na hranici pozemků, který by činil více než 70 cm

- plocha veřejných prostranství v min. rozsahu 2000 m²

- plocha pro případný rozvoj občanského vybavení v rozsahu 1000 m² bude situována do středu lokality, plocha není konkretizována, bude upřesněna dle potřeb obce.

Návrh etapizace realizace

Etapizace není stanovena, bude upřesněna dle následujících stupňů PD. Výstavbu rodinných domů lze provést etapovitě tak, aby provedená část bezpečně fungovala při zachování normových hodnot.

Pro navrženou etapu budou platit tyto podmínky (mimo podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu):

- navržené komunikace umožní pokračování dle územní studie

- navržené inž.sítě umožní pokračování pro zasíťování dalších parcel dle územní studie

A.4 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, VČ. DOPRAVY V KLIDU

Dopravní obsluha lokality je zajištěna navrženou obytnou ulicí - zóna 30, která je napojena na severozápadě řešeného území stávající křižovatkou s polní cestou. Uvnitř lokality je komunikace zokruhována. Parcely v jižní části lokality jsou napojeny na stávající obecní komunikaci. Je navržena zklidněná dvoupruhová obousměrná obslužná komunikace „zóna 30“ šířky 5,5m. Šířka uličního prostoru je zde navržena 12m a 20m. Průjezd předpokládaných vozidel byl ověřen vlečnými křivkami dle TP 171 pro předpokládané maximální směrodatné vozidlo (požární vozidlo 3N). Na navrženou komunikaci budou napojeny jednotlivé vjezdy na nové parcely. Jejich poloha bude upřesněna dle konkrétní polohy budoucích rodinných domů. Odstavování vozidel bude realizováno na vlastních pozemcích rodinných domů dle velikosti a počtu bytů v rodinném domě. V profilu obytných ulic jsou navržena parkovací stání pro návštěvníky, případně pro dočasné odstavení vozidel obyvatel zóny.

Funkce území je obslužná a to jak z hlediska dopravy vozidlové tak dopravy pěší. Doprava se zde předpokládá výhradně cílová o intenzitě, která bude minimální. Předpokládá se, že území bude řešeno jako zklidněná vyznačená obytná zóna s fyzickými opatřeními pro zklidnění dopravy (zpomalovací příčné prahy). V každém místě navržené části obytné ulice bude zajištěn průjezdný prostor o šířce minimálně 3,5 m, tento

prostor umožňuje průjezd vozidel, která se v obytné ulici budou vyskytovat, včetně vozidel pro svoz odpadků, vozidel hasičského sboru, stěhovacích vozů apod. Těmto vozidlům jsou přizpůsobeny poloměry směrových a nárožních oblouků. V případě neprůjezdné etapy bude navržená komunikace ukončena obratištěm.

V řešeném území nebudou umístována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny. Krytové vrstvy navržených zpevněných ploch jsou uvažovány živice nebo betonová dlažba. Výškové řešení bude přizpůsobeno konfiguraci území, jeho sklonovým poměrům a výškám okolních objektů. Při napojení na sítě a na komunikaci bude nutné provést provizorní dopravní opatření, která budou záviset na způsobu provádění akce.

A.5 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V dotčeném území se nacházejí nebo mohou nacházet některá podzemní vedení, které je nutné před zahájením zemních prací nechat jednotlivými správci podzemních vedení vytýčit. Při provádění těchto prací je třeba respektovat ochranná pásma podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti. Návrh je zpracován na podkladě katastrální mapy a územního plánu, včetně inženýrských sítí, před dalším stupněm PD je třeba provést výškopisné a polohopisné zaměření dotčeného území, včetně sítí.

Vodovod

Navržené rodinné domy budou napojeny na navržený vodovodní řad PVC DN110, vedený v navržené obytné ulici. Tento řad bude napojen na stávající vodovodní řad PVC DN110 vedený po západním okraji řešené lokality. Rodinné domy v jižní a západní části řešeného území budou napojeny na stávající vodovod. Navržený vodovod na východě lokality bude ukončen hydrantem.

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

Kanalizace

Splaškové vody z rodinných domů budou napojeny na navrženou splaškovou kanalizaci gravitační popř. ve východní části tlakovou, toto bude upřesněno dle výškopisného a polohopisného zaměření lokality včetně stávající kanalizace. Rodinné domy v jižní a západní části řešeného území budou napojeny na stávající splaškovou kanalizaci.

Dešťové vody z navržené komunikace budou vsakovány podél komunikace nebo svedeny do navržené dešťové kanalizace a odvedeny do svodnice na východě lokality, toto řešení bude upraveno dle hydrogeologického posudku vsakování a výškopisného a polohopisného zaměření řešené lokality.

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

STL plynovod

STL plynovod nebude zaveden. V případě potřeby zavedení plynovodu je možné napojení na STL plynovod vedoucí na západním a jižním okraji řešené lokality.

Elektrozvody

Kabelové vedení NN bude smyčkovat jednotlivé rodinné domy. Kabelové skříně a elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení RD, pokud možno vždy sousední 2RD ze společné pojistkové skříně, umístěné na pozemcích vlastníků, na hranicích obou parcel. Uložení kabelů bude realizováno dle ČSN 736005 v chodnicích, zelených páslech, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chrániče. Zásobování el.energií bude upřesněno dle etapy a vyjádření ČEZ. Veřejné osvětlení bude napojené na stávající osvětlení obce.

Zásady zajištění požární ochrany stavby

V lokalitě je uvažována pouze výstavba rodinných domů (1.nadzemní podlaží + podkroví - odstupová vzdálenost jednotlivých objektů nebude zasahovat do sousedních pozemků - bude posouzeno v samostatné projektové dokumentaci RD). Při umístění rodinných domů budou dodrženy předpisy o požárním zabezpečení těchto objektů.

Stávající komunikace zabezpečují příjezd požárních vozidel do vzdálenosti max. 50m od jednotlivých staveb, to odpovídá požadavku ČSN 730833. Při provádění stavebních prací bude zajištěn průjezd stávající vozovkou v šíři min. 3m pro průjezd požárních vozidel. V případě neprůjezdnosti navržené komunikace (např. navržené etapy) bude do 50m před koncem této komunikace provedeno obratiště pro hasičskou techniku dle norem.

Na stávajícím vodovodním řadu jsou rozmístěny stávající hydranty, které budou doplněny hydranty na navrženém vodovodním řadu. Vzdálenost mezi nadzemním hydrantem a jednotlivými domy nepřekročí vzdálenost 200m. Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje.

A.6 ŘEŠENÍ ZELENĚ, OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, KULTURNÍ A PŘÍRODNÍ PAMÁTKY, NÁVRH PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ, VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

Ochrana kulturních hodnot

V území se nenachází žádné objekty, zapsané v seznamu nemovitých památek. Na řešeném území není zastoupena žádná z kategorií zvláště chráněných území přírody ani žádné památné stromy, prvky systému ekologické stability nejsou narušeny. V případě realizace staveb bude stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Ochrana před povodněmi, meliorace

V případě, že se bude vyskytovat meliorace a pokud budou zastavované pozemky zasahovat do zmeliorených pozemků, musí být zachována funkčnost souvisejících melioračních zařízení a nesmí dojít ke zhoršení vodních poměrů v dané lokalitě.

Ochrana a tvorba životního prostředí, zeleň

Prvky ÚSES se v dané lokalitě nevyskytují.

Veřejné prostranství

V území se předpokládá pouze nízkopodlažní zástavba rodinného bydlení. V rámci celého území jsou navržena veřejná prostranství podél navržených komunikací a na západě území, šířka veřejného prostranství obytné ulice je 12 a 15m. Součástí veřejných prostranství bude veřejná zeleň, mobiliář apod. V některých místech veřejných prostranství mohou být provedeny i vjezdy na pozemky rodinných domů a příležitostné parkování návštěv.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zpf

Zemědělské pozemky v řešeném území se nacházejí v k.ú. Hvozdnice u Hradce Králové, v kategorii orná půda, BPEJ 32212 - IV.tř. ochrany.

Pozemky zemědělské půdy pro navrženou komunikaci, rodinné domy a zpevněné plochy budou odňaty ze zemědělského půdního fondu. Před zahájením stavby rodinných domů bude provedena skryvka ornice.