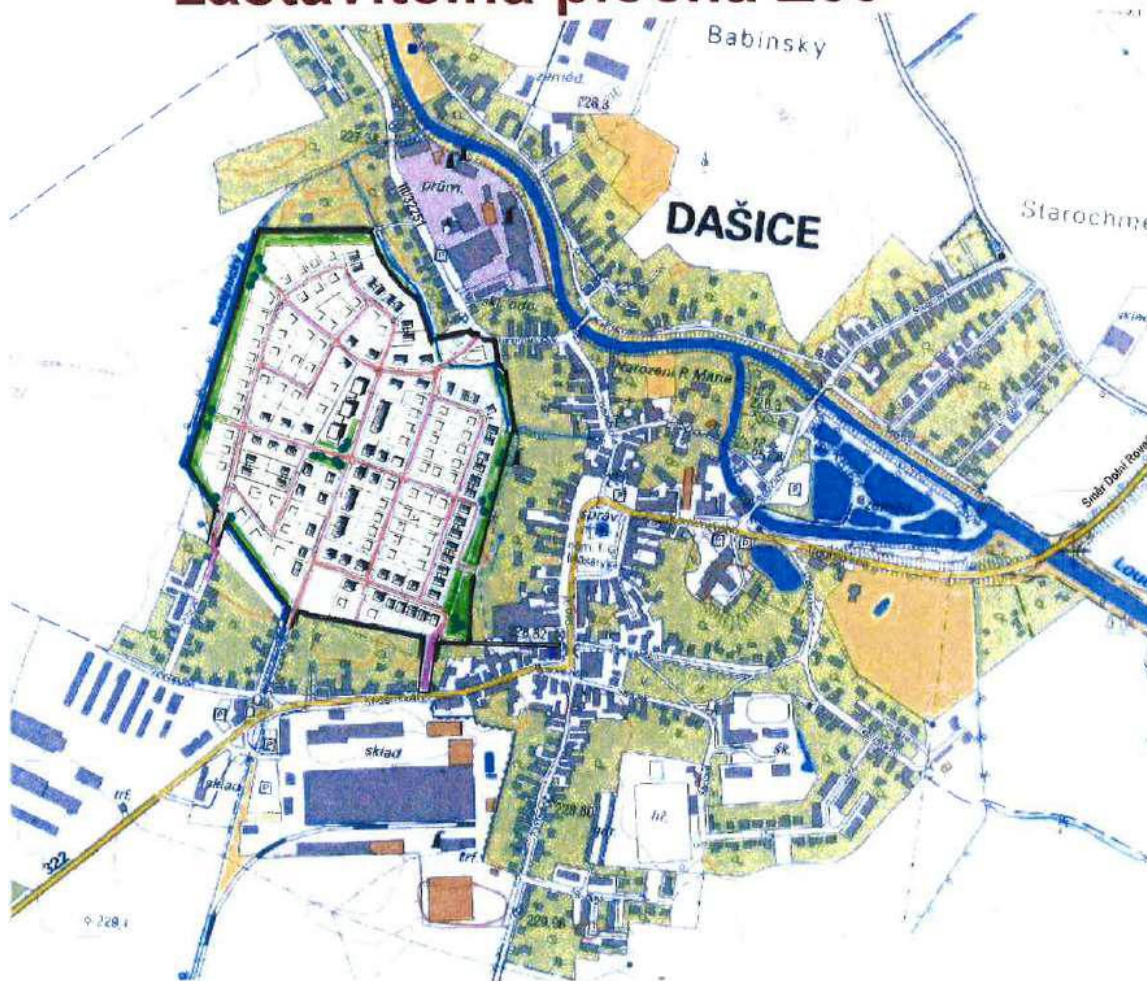


Územní studie Dašice - S1 zastavitelná plocha Z09



Pořizovatel : Odbor hlavního architekta Magistrátu města Pardubic
Oprávněná úřední osoba : Ing.arch. Dana Mojžíšková
Zpracovatel: Ing.arch. Miroslav Petráň, Ing. Jaroslav Bureš
BP.projekt , Škroupova 585, 530 03 Pardubice



Datum zpracování : říjen, listopad 2019

Datum zpracování : říjen, listopad 2019

Bylo konzultováno a předprojednáno se správci technické infrastruktury – VAK, ČEZ, Povodí Labe, město Dašice a s Policií ČR a OD MMP, také s majiteli předmětných pozemků nebo jejich zástupci – Vitsol s.r.o., Libor Sehnoutek, Věra Metelková, město Dašice, Jindřich Horák, Miloslav Ječný, Yaqoub Al Radhwan, Almon (RNDr. Numan Al Monasy)

Obsah:

Textová část

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

I.A Úvodní část územní studie

- a) Územní studie je zpracována v souladu s platnými zákony a předpisy
- b) Analýza aktuálních a předpokládaných potřeb území, požadavků obce a ekonomických subjektů v území, technické a ekonomické možnosti realizace záměrů
- c) Analýza vzájemných vlivů, vazeb a možných oblastí spolupráce mezi řešeným a zájmovým územím (vnitřním i vnějším)
- d) Definice originality a specifčnosti území. Zohlednění potřeby udržení ekologické stability a podpoření krajinného designu řešeného území vhodnými plošnými a prostorovými regulacemi
- e) Vyhodnocení vlivů realizace daného záměru na vyváženost a udržitelnost rozvoje území
- f) Řešení dopravní obsluhy území s ohledem na možnosti veřejné dopravy a dopravní skelet uvnitř lokality
- g) Řešení technické infrastruktury, možnosti napojení dané lokality na všechny druhy inženýrských sítí pro její kvalitní zásobování energiemi, vodou a odkanalizování
- h) Řešení využití veřejných prostranství, výpočet ploch zeleně a veřejných prostranství
- i) Vazba na existující a budoucí občanské vybavení ve vztahu k nárůstu počtu obyvatel a jejich potřeb
- j) Zohlednění ekologických aspektů
- k) Zdůvodnění vymezení lokality pro účel bydlení s ohledem na rozvoj obce
- l) Posouzení širších vazeb lokality na území sousedních obcí a měst, stanovení kritických bodů, navržená opatření
- m) Veřejná prostranství a veřejně prospěšné stavby
- n) Speciální a doplňující údaje

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- 11 -

II. PODKLADY A PRŮZKUMY

- 13 -

III: KONCEPCE ŘEŠENÍ

- 16 -

Grafická část - výkresy

1. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ (mapa , výsek ÚPO) 1: 5000
- 1b SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ (mapa , výsek ÚPO) 1: 4000
2. SITUACE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ 1: 6000
3. KATASTRÁLNÍ SITUACE 1: 2000
4. KOORDINAČNÍ URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ SITUACE 1: 1000
- 4a KOORDINAČNÍ URB.- ARCH. SITUACE ALTERNATIVNÍ 1: 1000
5. URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ SITUACE S ALTERNATIVAMI 1: 1000
6. SITUACE REGULATIVŮ 1: 1500
7. SITUACE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ A ZELENĚ 1: 2000
8. SITUACE PRAVDĚPODOBNÉHO ŘEŠENÍ INFRASTRUKTURY 1: 2000
9. SITUACE PRAVDĚPODOBNÉHO POSTUPU ETAP VÝSTAVBY 1: 2000
10. DOPLŇUJÍCÍ VÝKRESY A NÁMĚTY

- 2 -

ÚZEMNÍ STUDIE - zastavitelná plocha Z09 Dašice

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Průvodní zpráva je zpracována ve struktuře vyplývající ze zadání územní studie v září 2019 a platného územního plánu, která se týká zejména lokality Z09.

- je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území dle par.25 zákona 183/2006 Sb.

I.A Úvodní část územní studie

Pro zastavitelnou plochu Z09 navrženou v rámci územního plánu města Dašice je zpracována ÚS v souladu s požadavkem ÚPO a následným zadáním Odboru hlavního architekta MMP, pro kterou jsou stanoveny požadavky obsažené v následující textové a grafické části

a) Územní studie je zpracována v souladu s následujícími zákony a předpisy

- je navržena v souladu s platným stavebním zákonem, ve znění pozdějších předpisů a změn a jeho prováděcími vyhláškami v platném znění
 - je navržena v souladu s Obecně technickými požadavky na výstavbu – OTP
 - je zpracována v souladu s příslušnými normami pro požární bezpečnost staveb
 - je zpracována v souladu s příslušnými hygienickými normami
 - je zpracována v souladu s příslušnými normami pro imobilní, nevidomé a slabozraké
 - je navržena v souladu se všemi příslušnými normami dopravními, dopravní obslužnosti a dopravy v klidu. Veškeré navržené komunikace a zpevněné plochy jsou navrženy dle v současné době platných ČSN, TP a dalších právních předpisů, např.; ČSN 73 6101, ČSN 73 6102, ČSN 73 6110, ČSN 73 6425-1, ČSN 73 6056, TP 103, TP 135, vyhl. 398/2009 Sb., vyhl. 501 a 503/2006 Sb
 - je navržena v souladu se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje
 - je navržena v souladu s platným územním plánem města Dašice z roku 2013, s účinností od 28.9.2013, autora ; zpracovatelského kolektivu atelieru AURUM s.r.o. Pardubice
- Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace budou respektovány všechny výše uvedené normy a předpisy a další platné normy a právní předpisy relevantní pro řešené území a stavbu.

b) Analýza aktuálních a předpokládaných potřeb území, požadavků obce a ekonomických subjektů v území, technické a ekonomické možnosti realizace záměrů

1) Řešené území západně od centra města Dašice na katastrálním území tohoto města je určeno jako plocha pro bydlení hlavně v rodinných, doplňkově v bytových domech ve vazbě na již zastavěné plochy jižně, východně a severně od území lokality a na přírodní plochy zemědělsky využívané západně.

2) Území vykazuje poměrně jednoduché poměry pro jednotlivé stavby RD i jejich infrastrukturu s tím, že jeho SZ část v rozsahu cca do 5 % rozlohy bude nutné ochránit před zaplavením zpětným vzduším Loučné přes vodoteč Kostěnka na základě současné zpracovávané studie odtokových poměrů..

3) Území je velmi dobře dopravně obslouženo místními komunikacemi, navazujícími na silnici II/322 Pardubice – Dašice z jižní strany, která bude v blízké budoucnosti přeložena a bude užívána jako jižní obchvat Dašic a přivaděč D 35 a ze severu komunikaci III/32281 na Lány u Dašic.

4) napojení území na energie je existující a na další inženýrské sítě je řešitelné i vzhledem k tomu, že všechny základní sítě infrastruktury jsou vedeny v dotyku, bezprostřední blízkosti, nebo i přes řešené území.

sousední plochy dle ÚP

5) Severně od území v bezprostředním sousedství předmětného území je za korytem bývalé vodoteče Barevna zastavěné území, přes které vede silnice III.třídy směrem na Lány u Dašic, na kterou bude území v souladu s ÚP napojeno jedním ze čtyř dopravních napojení.

6) Na východní straně je plocha zeleně jako jeho součást, kudy prochází částečně ještě volné a průtočné koryto bývalé vodoteče Barevna. Tato část sousedí se zahradami domů na náměstí.

7) Na západě je území ohraničeno vodotečí potoka Kostěnka (Kostěnický potok), za nímž je volná krajina se zemědělskou půdou.

8) na jižní straně zčásti pokračuje ohraničení Kostěnkou a poté existující obytnou zástavbou, přes kterou jsou vedena tři další dopravní napojení území na komunikaci II/322. Tato silnice má být v blízké budoucnosti přeložena jižně od Dašic a má poté sloužit jako přivaděč z komunikace R35 do Pardubic.

Základní potřeby území jsou dány zejména ve vztahu k následujícím dokumentům

- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje

zde je kladen důraz zejména na

- 1) řešení obytného celku charakteru osídlení s limity podlažnosti a výšky zástavby
- 2) obytný celek je navržen v lokalitě s kvalitní veřejnou dopravou a předpokladem jejího dalšího napojení na výše uvedený přivaděč
- 3) řešené území se nachází v oblasti ovlivněné rozvojovou dynamikou statutárního města Pardubic

- Platným územním plánem města Dašice z roku 2013, který nabyl účinnosti dne 28.9.2013 - řešené území označené jako **zastavitelná plocha Z09 (s dělením Z09 a-h)** bezprostředně navazuje na historicky zastavěné plochy zejména náměstí a doplňuje tak rozvoj města Dašice na jeho západním okraji. V řešeném území jsou vymezeny 3 plochy veřejných prostranství s označením **PP3,PP5 a PP8** a koridor pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury **VT4**

V obou těchto zásadních materiálech je popsán charakter zástavby jako zástavby převážně rodinnými domy, doplněnými eventuálně domy bytovými s omezenou podlažností, což s sebou nese některá následující základní doporučení, vycházející z těchto materiálů:

- stavby RD budou o jednom NP (v centrálních blocích v sousedství viladomů i 2 NP se zvýšeným přízemím) s možností využití podkroví a střechami sedlovými, valbovými, nebo polovalbovými, pultovými, nebo i plochými v jednotlivých skupinách, daných ohraničujícími komunikacemi. Jednotlivé skupiny mají 5 – 17 RD

- vikýře a střešní okna se připouštějí, neměly by však umenšovat plochy střech o více, než 25% a 10%. Ve střešních rovinách je možné umisťovat samonosné vikýře, střešní rovina však bude přesahovat obvodovou zeď

- pro šikmé střechy se předpokládají zejména taškové a deskové krytiny, pro rovné, či pultové střechy je možné výjimečně použít bitumenové pásy, ale v odpovídající barvě a se vsypem

- rozměrnější parcely v blocích D a E podél páteřní komunikace lokality umožňují výjimečně i domy o dvou NP se zvýšeným přízemím.

Tato doporučení jsou přesněji specifikována v regulativech

c) Analýza vzájemných vlivů, vazeb a možných oblastí spolupráce mezi řešeným a zájmovým územím (vnitřním i vnějším)

vnější vztahy řešeného území, jak je popsáno v předcházejících odstavcích jsou následující

☞ Pardubice a okolí

Tyto vazby podpořené dostupností HD a snadnou dopravou soukromou, **zejména po vybudování přívaděče D 35** z Pardubic na jižní straně Dašic lze vidět v oblastech

- zaměstnanosti
- společenské – kultury, sportu, stravování
- školství od předškolního přes základní až po vysokoškolské
- zdravotnictví na všech stupních
- dostupnost nákupních center a služeb
 - Vnitřní vztahy ve městě

vnitřní vztahy v obci; stávající a existující jsou vlastně téměř všechny typy základního občanského vybavení a služeb, školství a zdravotnictví. Tyto vztahy budou posíleny vznikem tohoto obytného celku významně posíleny. Řešení lokality počítá i s možností umístění některých menších provozoven přímo v lokalitě, možná i namísto některého z RD Tyto možnosti zahrnují například;

- menší obchod, různé služby, ordinace lékaře, fitcentrum
- dětská hřiště
- vznikem nového obytného celku budou všechny možnosti znásobeny a je reálná možnost vzniku dalších, jako je např. miniškola, lékárna a další sportovní a kulturní příležitosti

d) Definice originality a specifičnosti území s důrazem na udržitelnost.

⑩ Specifika území je dána jeho umístěním v blízkosti městského centra, s nímž bude přímo propojeno pěší a cyklistickou stezkou a dále blízkostí velkého města s mnoha dalšími příležitostmi.

⑩ Ekologická stabilita území bude ještě posílena plochami zeleně sousedícími s řešeným územím na východním a západním okraji. Jedna přirozená vodoteč na západním okraji ve spojení s veřejnou zelení podél ní dává šanci udržet příjemný stav i při úbytku všech druhů vod

⑩ Krajinový design – v této oblasti si řešené území nestanovuje žádné výrazné cíle – ostatně to ani vzhledem k jeho menšímu rozsahu a okrajovému umístění není aktuální. Snahou řešení bude vytvoření příjemného prostředí, které do obce a sousední krajiny přirozeným způsobem zapadne. Přes pás zeleně na západní straně jsou navrženy průhledy do volné krajiny přes průchody do této veřejné zeleně a vodoteč.

⑩ Centrum lokality – v přirozeném centru lokality jsou navrženy tři viladomy s doplňujícími veřejnými plochami parteru. Je reálný předpoklad, že v přízemí viladomů mohou být umístěny menší provozovny různých služeb, které posílí dojem centra území, stejně jako jejich vyšší výška 4 nadzemních podlaží.

⑩ Regulativy – Studie stanovuje orientační i pevné regulační prvky dané skupinami domů, jejich výškou a charakterem a také velikostí pozemků, určené stanovením minimálních ploch.

e) Vyhodnocení vlivů realizace daného záměru na vyváženost a udržitelnost rozvoje území

Realizace daného záměru bude působit ve smyslu doplnění a oživení centra města, vyváženého konceptu daného platným územním plánem.

Při realizaci musí mít investor na paměti, že **je nutné podle ustanovení par. 22 odst. 2 památkového zákona předem oznámit stavební záměr Archeologickému ústavu Akademie věd ČR** na příslušném formuláři „Oznámení stavebního či jiného záměru“, či elektronicky na adresu oznamení@arup.cas.cz

f) Řešení dopravní obsluhy území s ohledem na možnosti veřejné dopravy a dopravní skelet uvnitř lokality

Území je řešeno ve vazbě na existující dopravní skelet města. V souladu s platným ÚPO. Je řešeno s ohledem na blízkost komunikace II/322 a budoucího jižního obchvatu města jako přivaděče D 35 pro obsluhu následujícími druhy dopravy

- HD má nejbližší zastávku na náměstí, ve vzdálenosti cca 3-5 minut chůze
- automobilová doprava – od komunikace II/322 cca 50 m po třech obslužných komunikacích jižním směrem (dvěma jednosměrnými a jedním dvousměrným). Základní skelet území je doplněn na severu komunikací III/32281, na kterou bude přímo území napojeno dalším obousměrným napojením. V blízké budoucnosti bude vybudován po jižní straně města přivaděč D 35.
- cyklistická doprava možná ve více variantách včetně napojení na náměstí
- pěší doprava v návaznosti na stávající území také ve variantách s napojením na náměstí

g) Řešení technické infrastruktury, možnosti napojení dané lokality na všechny druhy inženýrských sítí pro její kvalitní zásobování energiemi, vodou a odkanalizování

- Řešení technické infrastruktury

Technická infrastruktura bude v území řešena standardním způsobem s využitím šířky 8 m u veřejných prostranstvích, podél severojižní osy až 12 m a podél dvou kolmých ulic cca 10 m.

- Napojení na energie a další sítě technické infrastruktury

- Elektro silnoproud

územím prochází nadzemní vedení VN, s jehož přeložkou na východní okraj lokality se počítá a jeho ochranné pásmo bude respektováno. Napojeny z trafostanice a vedení budou podzemní kabelové NN rozvody v území

- Elektro slaboproud a VO

napojením na existující rozvody

- Zemní plyn - v případě potřeby napojení je na severní straně regulační stanice.

- Vodohospodářské sítě musí být v převážné míře vybudovány dle doporučení VAK pro splaškovou i dešťovou kanalizaci a vodovod. Řešení bylo VAKem Pardubice konzultováno a ve variantách předprojednáno. Vyjádření VAK bude v dalších stupních PD respektováno.

- Pitná voda – z existujících vedení v dotyku se stavbou a územím v ulici Jungmannově. Konečné řešení se bude vyvíjet v dalších stupních PD

- Splašková kanalizace. Území bude odkanalizováno gravitačně a do jedné, či dvou přečerpacích stanic a poté výtlačkem do ulice Jungmannovy v místě napojení komunikace.

- Dešťová kanalizace - vzhledem k výsledkům hydrogeologického průzkumu, který nedoporučuje vsakování v celém rozsahu, bude dešťová voda ve větší části vsakována a z míst bez možnosti vsaku svedena zčásti do Kostěnky a do původního koryta Barevny

h) Řešení využití veřejných prostranstvích, výpočet ploch zeleně

Řešení počítá se dvěma typy veřejných prostranstvích a umístění zeleně

- veřejné prostranství jako součást místních komunikací podél nich, převážně o šíři 8m, podél severojižní hlavní osy území až 12 m a podél dvou kolmých ulic cca 10 m. nebo neoplocených částí soukromých pozemků

- veřejné prostranství jako navazující plocha na zeleň pod vedením VN na východní straně, veřejná zeleň podél Kostěnky na západní a zčásti jižní straně v místech vedení VTL plynovodu.

- veřejné prostranství – parter v centru lokality a zčásti na východní straně s využitím pro dětská hřiště a společné odpočinkové a komunikační plochy se sezením.

- rozsah zelených ploch se pohybuje mezi **33-36.000 m²**, což při celkové výměře cca **190.000 m²** činí **17,5-19 %** ploch lokality, výměra bude dále upřesňována v průběhu projektových prací.

i) Vazba na existující a budoucí občanské vybavení ve vztahu k nárůstu počtu obyvatel a jejich potřeb

Vazba na existující obchody, restaurační zařízení a další služby na náměstí i jinde je ve vzdálenosti cca 5 – 10 minut chůze, do školních a zdravotnických zařízení cca do 10 minut chůze.

Je reálná možnost vzniku dalších zařízení přímo v lokalitě, např. miniškolka, ordinace lékaře, lékárna a další menší sportovní a kulturní příležitosti

j) Zohlednění ekologických aspektů

Jedním významným ekologickým aspektem je nemožnost zasakování dešťových vod v celém rozsahu, která je řešena odvedením dešťových vod do místních vodotečí. Druhým aspektem je nutnost ochrany malé části území na severu před záplavami, což může být řešeno nasypaním menších částí území tak, aby nebyly narušeny odtokové poměry a aby **byla úroveň 1.np jednotlivých domů vždy nejméně 300 mm nad úroveň stoleté vody Q100**. To se týká RD na parcelách V4, V5, V6 (viz výkres č.2 a 4). **V dalších stupních PD budou upřesněny tyto úpravy** s tím, že může dojít na základě dalších údajů k menším doplněním.

k) Zdůvodnění vymezení lokality pro účel bydlení s ohledem na rozvoj obce

Realizaci tohoto území bude v souladu s platným ÚPO akcentován rozvoj od centra města Dašice západním směrem. Tím řešením tohoto území přispěje k harmonizaci urbanistického konceptu města. Dašice jsou městem s výraznou vazbou na sousední Statutární město Pardubice a sídlo Pardubického kraje. Území má perfektní dopravní dostupnost prostřednictvím komunikací II. a III. třídy – zejména II/322 . **Tato komunikace bude v blízké budoucnosti ve vazbě na výstavbu D 35 přeložena jižně od města a bude sloužit jako přivaděč**. Tím dojde i ke zklidnění stávající silnice, která městem Dašice prochází přes náměstí, čímž dojde k výraznému dopravnímu zklidnění centra města a zároveň i zvýšení kvality pro bydlení. Řešené území je přístupné zejména z této komunikace třemi napojeními a jedním ze severní strany ze silnice Dašice - Lány u Dašic. Ve městě jsou významní průmysloví zaměstnavatelé a další zaměstnavatelé včetně Kostěnic, Moravan a Pardubic jsou velmi blízko.

l) Posouzení širších vazeb lokality na území sousedních obcí a měst, stanovení kritických bodů, navržená opatření

Řešené území jako plocha pro bydlení souvisí v rámci širších vztahů pouze s katastrálním územím města Dašic. Vnitřní vazby lokality na město jsou zejména na centrální náměstí na východní straně a zastavěná území na jižní a severní straně od území řešeného.

Na řešenou lokalitu bylo zpracováno několik pracovních variant urbanisticko-architektonické studie, z nichž byla po projednání s investorem, městem Dašice, ostatními majiteli pozemků v lokalitě a Odborem hlavního architekta MMP vybrána k dalšímu zpracování nejvhodnější kombinace řešení, která dokládá její budoucí možnosti. Technické i ekonomické možnosti realizace jsou velmi reálné, protože: území navazuje na již řešená území a technická infrastruktura je řešitelná bez vážných limitujících faktorů.

- řešené území, rozložené v jediném katastrálním území města Dašice, je v převážné části v majetku jednoho majitele, který bude i investorem větší části infrastruktury a developerem tohoto území, dle aktuální situace a postupu přípravy a výstavby

- ostatních 5 majitelů má ve vlastnictví cca 30% rozlohy celé lokality Z09, zástavba bude realizována v dalších etapách.

- území vykazuje jednoduché poměry pro jednotlivé stavby RD
- území je velmi dobře dopravně obsluženo. Možnost napojení byla předprojednána s městem Dašice a Policií ČR
- území je v lokalitě s dobrou obslužností autobusové HD
- napojení území na energie a další inženýrské sítě je řešitelné i vzhledem k tomu, že všechny základní sítě infrastruktury jsou vedeny v dotyku, bezprostřední blízkosti, nebo i přes řešené území
- území se nachází v lokalitě ovlivněné rozvojem dynamikou města Pardubic
- řešení území je v souladu s platným ÚP města Dašice
- řešení území je v souladu s platnými ZÚR Pardubického kraje

Kritickými body by se mohly stát pouze;

- nedořešené vztahové a majetkoprávní poměry lokality

m) veřejná prostranství a veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění v území lokality

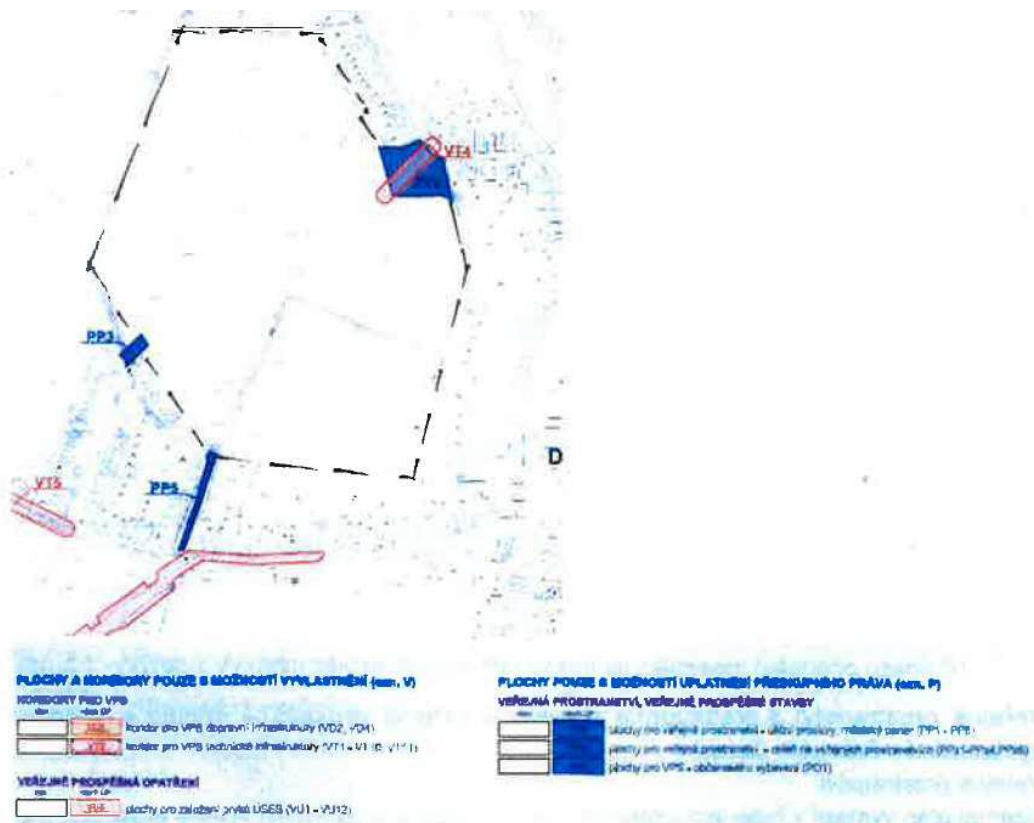
Územní plán vymezil v řešeném území plochy pro veřejné prostranství včetně pozemků pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch města Dašice pod označením;

PP3 – plocha pro dopravní připojení lokality z jihozápadní strany - zastavitelná plocha **Z09d**
 pozemky v k.ú. Dašice p.č. – 1539/13, 1546/17, 1546/20, 1555/1, 1555/37, 1546/49

PP5 – plocha pro dopravní připojení lokality z jižní strany – zastavitelná plocha **Z09c**
 pozemky v k.ú. Dašice p.č. - 1488/12, 1488/11, 2356/2, 2356/3

PP8 – plocha pro veřejné prostranství (městský parter) ze severu – zastavitelná plocha **Z09a**

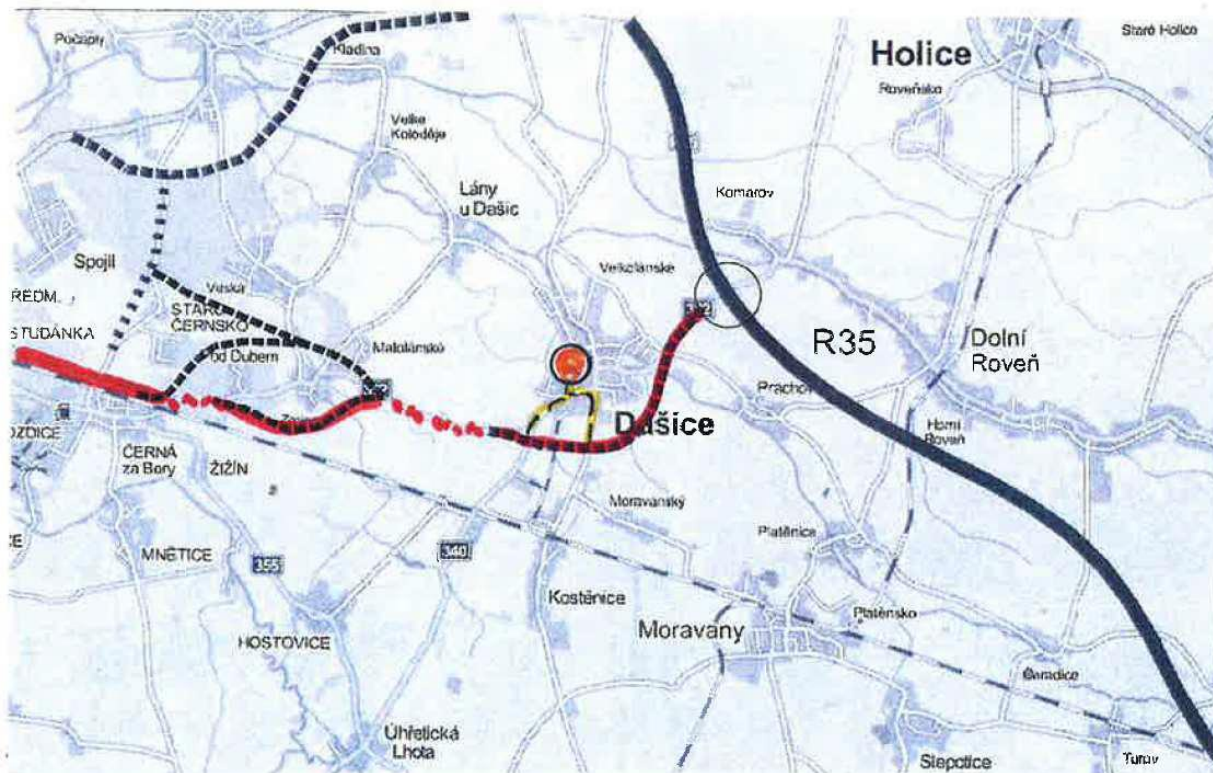
VT4 – koridor pro **veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury** – bez rozlišení, které sítě technické infrastruktury budou v koridoru umístěny – pravděpodobně kanalizace, vodovod, plynovod



m) Speciální a doplňující údaje

+ poloha území ve vazbě na budoucí obchvat Dašic – přivaděč D 35

V grafické příloze je dokumentována vazba lokality Z09 na budoucí jižní obchvat Dašic, který je zároveň navržen jako přivaděč z D 35 (dříve R 35) do Pardubic. Tato dopravní stavba bude dle plánovaných předpokladů dokončena buď bezprostředně po, nebo dokonce v souběhu s dokončováním zástavby lokality Z 09, což výrazně zvýší její atraktivitu a význam. To se ostatně bude týkat celého území města Dašic.



+ související a sousední pozemky, řešení mimo vlastní lokalitu

- příjezdy do lokality – ve výkresové části jsou čárkovaně naznačeny
 - a) jižní, dnes jednosměrný příjezd lze jednoduchou úpravou s přemostěním Kostěny rozšířit na obousměrný
 - b) v případě budoucích změn ÚPO lze lokalitu na západní stranu propojit ve dvou místech, které jsou ve studii navrženy jako průhledy a průchody do veřejné zeleně a to přemostěním Kostěny
 - stávající zástavba v lokalitě
- V lokalitě jsou podél jižního příjezdu z východní, ale hlavně ze západní strany existující rodinné domy, které nijak neovlivňují koncepci studie. V případě pozemku na východní straně by bylo vhodné dojednat rozšíření veřejného prostoru
- možná budoucí výstavba
 - 1) na jižní části lokality
- Řešení umožňuje napojení těchto pozemků s možností umístění cca 7 – 10 RD na navrhovanou infrastrukturu
- 2) na západní části lokality
- Řešení umožňuje také propojení s plochami na západním břehu Kostěny, viz předchozí

+ studie odtokových poměrů

V současnosti je zpracovávána pro lokalitu požadovaná oborová studie odtokových poměrů ve vazbě na možné zpětné vzduť Loučné, které může zasáhnout cca 5 % území lokality v její S a SV části. Rozsah je zřejmý z grafické přílohy, navíc **prakticky nezasahuje budoucí zastavitelné plochy**. Dotčeny by mohly být pouze parcely, označené V4,V5,V6 (viz výkresy č.2 a 4). Podél toku Kostěanky je předpokládán rozliv v plochách veřejné zeleně a na pozemku, který v platném ÚPO je navržen pro vedení napojovací komunikace a doplňující parter. **V dalších stupních projektové dokumentace bude území řešeno v souladu se závěry studie a požadavky Povodí Labe tak, aby úroveň přízemí domů byla vždy 300 mm nad hladinou stoleté vody Q100.**



Záplavové území
Veřejná zeleň



- 1. základní údaje**
- 2. podklady, průzkumy**
- 3. koncepce řešení**

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1) Identifikační údaje, kapacity:

Územní studie je zpracována pro zastavitelné území Z09 (dle platného územního plánu města Dašice) a na základě zadání **pořizovatele OHA MMP Pardubice ; ing.arch. Dana Mojžíšková**. Objednatel je rozhodující vlastník a developer v území

Označení stavby : **Lokalita Z09 Dašice**

Objednatel : Yaqoub Y.A.M. AlRadhwan, Bayan b 2 s3, Bayan, stát Kuvajt
IČO : 683380551 DIČ : CZ683380551
Doručovací adresa : Brožíkova 427, 53009 Pardubice

Projektant : Ing.arch. Miroslav Petráň, Ing.arch. Jana Guliford
Škroupova 585, 53003 Pardubice , zkrácené označení BP.projekt
IČO : 11060476 DIČ: CZ510713041
koncepce: doprava, ing. Jaroslav Bureš, kanalizace, voda : O. Balihar, VO:
J.Petříček

Zastupování : na základě plné moci
RNDr. Numan Al Monasy, Brožíkova 427, 530 09 Pardubice, tel. 774435445
Ing.arch. Miroslav Petráň, Škroupova 585, 530 03 Pardubice, tel. 777750923

+ Kapacity : **Základní výkres situace č. 4 a 5 : 147 RD, 3 bytové viladomy**
Tento počet může oscilovat mezi počtem 140 – 147 RD a 3 – 4 (ev. i 5) BD v závislosti na výstupech a podmínkách dotčených orgánů v dalších stupních PD a také na vývoji majetkových vztahů v území. Tyto alternativní možnosti ve výkresech - situacích pod č.4a, 5 a č.10 – Doplňující výkresy a náměty

2) Majetkové vztahy v území na podkladu aktuální katastrální mapy

Celé řešené území leží na pozemcích několika majitelů – celkem šesti.

1) Největší část území specifikovaná v ÚP jako Z 09b je ve vlastnictví **Yaqouba Al Radhwana**. Jedná se o pozemky **parcelních čísel 1543/1, 1495/1, 1495/10, 1495/11, 1543/8, 1490/25, 1490/23, 1494/2, 1494/5, 260, 42/1, 42/3, 1494/2, 1494/5, 1434/1, 1434/4, 1434/5, 481, 2447, 2448, 1543/9, 1543/12, 1543/14, 1504/17, 2214/7, 1490/25, 1490/26, 1490/27 a 1490/28**. V JZ části Z 09b jsou v jeho vlastnictví pozemky pod parcelními čísly **1539/4 a 1539/13** (původní vlastník Miloslav Ječný, Valdice). Tyto pozemky jsou označeny písmeny **A, B, C, D, E, F, G, H, J a BD** (bytové domy - viladomy)

Všechny pozemky jsou v katastrálním území Dašice, v územním plánu pod označením Z 09b;

2) **Město Dašice** vlastní pozemek **p.č. 1539/11** ... označeno ve výkresech jako **MD**

3) Ve vlastnictví pana **Libora Sehnoutka** z Dašic je **p.č. 1539/17**, označeno ve výkresech jako **S**

4) Ve vlastnictví firmy **VITSOL s.r.o.**, Skrbeň jsou pozemky **p.č. 1539/16 a 2213/2** označeno **V**

5) Ve vlastnictví paní **Věry Metelkové** jsou pozemky **p.č. 1539/19, 1543/10, 1543/11, 2213/6, 2214/1, 1497/7, 1504/15**, označené **M**

6) Ve vlastnictví firmy **V+K ALMON s.r.o.** jsou pozemky **p.č. 1539/1 a 1536/11** (původní vlastník Jindřicha Horák). Mají označení **H**

Označení pozemků na výkresech usnadňuje přehlednost řešení ve výkresech, ukazuje i možné přípustné alternativy a etapovitost výstavby.

3) Cíle, účel a obsah řešení

Územní studie lokality Z09 řeší soubor určený pro bydlení převážně v rodinných domech, v menší míře pak jako gradování centra v bytových viladomech s podlažností omezenou na 4 nadzemní podlaží. Cílem je pověření, posouzení a navržení urbanistického řešení dané lokality, jejího komplexního vybavení a řešení základního systému infrastruktury včetně napojení na stávající okolní území. Studie řeší bydlení v izolovaných rodinných domech, ve studii je navrženo celkem max. 147 RD s tím, že z průběhu zpracování dalších stupňů PD a jejich projednání se může konečný počet i mírně snížit. Dále je ve studii navrženo umístění 3 bytových viladomů o čtyřech nadzemních podlažích, které zároveň tvoří přirozené centrum lokality a mohou v detailním řešení mimo bytů obsahovat i drobné služby, společenské, či zdravotní funkce v úměrně řešených prostorech. v souladu s předprojednáním pracovních verzí studie na Odboru hlavního architekta MMP je stanovena minimální výměra jedné parcely na 600 m² a výměra jednotlivých parcel se pohybuje v rozmezí 600 – 1.600 m² s tím, že průměrná plošná výměra je mezi 650 – 800 m² na pozemek. Lokalita je poměrně rozsáhlá a leží na západním okraji i zastavěného území obce, a protože má bezprostřední napojení na centrum města a jeho náměstí, nebylo zvoleno řešení s větší občanskou vybaveností přímo v lokalitě. Obyvatelé lokality však mají zajištěnu velmi výhodnou dostupnost stávajícího i zamýšleného budoucího občanského vybavení ve městě. Území je doplněno o dostatečnou základní komunikační síť včetně řešení dopravy v klidu a včetně dostatečných ploch zeleně, která prakticky obepíná v poměrně širokých pásích lokalitu prakticky ze všech stran. V návrhu jsou předpokládány také dostatečné přístupy na tyto okolní plochy, které budou dle ÚPO sloužit jako různé typy zelených ploch, nebo v menší míře i jako parter širšího významu.. Rozsah ploch veřejné zeleně se pohybuje mezi **33-36000m²** což při výměře řešeného území činí **17,5-19 %** ploch, výměra bude dále upřesňována v průběhu dalších stupňů PD.

V grafické části řeší jednotlivé výkresy úkoly ze zadání ÚS v následujícím schématu:

1. , 1b SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ (mapa 1: 5000, 1: 4000, výseky ÚPO)

Ukazuje začlenění území do organismu města Dašice včetně klíčových spojovacích prvků infrastruktury

2. SITUACE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ 1 : 6000

Ukazuje poměr ploch území ohroženého zpětným vzdušným vodotečí a území, které ani v současnosti ohroženo není. Část, která je určena k zastavění činí cca 1,5 % z plošné výměry zastavitelné plochy. Dotčeny jsou pouze parcely V4,V5, V6.

3. KATASTRÁLNÍ SITUACE 1 : 2000

Ukazuje současný stav majetkových poměrů v území lokality. Také jsou označeny jednotlivé bloky v návaznosti na majetkové vztahy.

4. KOORDINAČNÍ URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ SITUACE 1 : 1000

Hlavní výkres řeší urbanisticko- architektonickou stránku území, ukazuje zastavitelné plochy jednotlivých parcel, doporučené nejvýhodnější umístění jednotlivých RD na parcelách, stanovuje stavební čáry a specifikuje jednotlivé skupiny, v nichž je žádoucí co nejjednodušší charakter zástavby.

4a. KOORDINAČNÍ URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ SITUACE 1 : 1000

Řeší některé přípustné alternativy, která mohou vzniknout z různých důvodů při projekčním procesu v dalších stupních PD – propojka v bloku S, propojka v blocích MD-J, odlišné řešení bloku M, vypuštění propojení bloků M a V, změna příčné komunikace mezi bloky C,D a E,F na komunikaci pěší a cyklistickou.

5. URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ SITUACE ALTERNATIVNÍ 1 : 1000

Zobrazuje rozložení a strukturu jednotlivých skupin zástavby. V dotyku se stávající zástavbou navazuje na strukturu historické stávající zástavby. Kolem páteřních komunikací a předpokládaného malého centra lokality v návaznosti na bytové viladomy je předpokládána vyšší a o něco kompaktnější zástavba. Uvnitř lokality je zástavba více organizovaná v blocích. Směrem do volné krajiny na západní straně je zástavba rozvolněná. Zahrnuje propojky v blocích S a MD-J a jinou možnost rozložení počtu RD.

6. SITUACE REGULATIVŮ 1:1500

Zobrazuje regulativy výškového uspořádání zástavby a stavební čáry

7. SITUACE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ A ZELENĚ 1 : 2000

Řeší základní systém dopravní infrastruktura včetně navržených, ale i možných budoucích napojení. Ukazuje systém rozmístění veřejné zeleně.

8. SITUACE PRAVDĚPODOBNÉHO ŘEŠENÍ INFRASTRUKTURY 1: 2000

Znázorňuje předpokládaný systém vedení hlavní technické infrastruktury včetně jejího napojení v souladu s předprojednáním s dotčenými správci.

9. SITUACE PRAVDĚPODOBNÉHO POSTUPU ETAP VÝSTAVBY 1: 2000

Řeší možnosti etapizace celé zástavby v souladu s názory získanými od vlastníků pozemků v území

10. DOPLŇUJÍCÍ VÝKRESY A NÁMĚTY

Řeší alternativní možnosti vzniklé při zpracování dalších stupňů PD na základě konkrétních podmínek při projednávání a možných změn v majetkových vztazích. Také zohledňují budoucí možnosti dalšího napojení území.

II. PODKLADY A PRŮZKUMY

4. Soupis použitých podkladů

- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje
- Platný územní plán města Dašice – Atelier Aurum 2013
- ÚSES a další rozvojové plány regionu
- výškopisné a polohopisné zaměření části pozemků
- Závěrečná zpráva o výsledcích orientačního hydrogeologického průzkumu pro vsakování (Ing. Jiří Šura – únor 2019)
- Zadání územní studie z 09/2019, připravené OHA MmP - ing,arch. Danou Mojžíškovou
- Katastrální mapa území 1:1000
- Technická mapa města Dašice 1:500
- Průzkumy zpracovatele
- Jednání s vlastníky pozemků

5) Vztah návrhu k platné územně plánovací dokumentaci

Město Dašice má schválený platný územní plán z roku 2013. Návrh územní studie je s tímto materiálem v souladu. Je v souladu i s platným ÚSES.

Územní plán obce Dašice dělí zastavitelnou plochu Z09 na dílčí plochy Z09a-h a stanoví pro využití území řešeného touto územní studií následující regulativy: Funkční využití:

Z09a, Z09c a Z09d - jedná se o plochy pro zajištění dopravního napojení ploch pro bydlení

Z09a -plocha PV2 - veřejné prostranství - městský parter

Tato plocha se částečně nachází na pozemku soukromého vlastníka a postoj majitele pozemku není jasný. Jedná se o veřejný prostor označený v ÚP **PP8** a veřejně prospěšnou plochu pro technickou infrastrukturu označenou **VT4**. Návrh ÚS tak s touto plochou PV2 počítá, pro zajištění dalšího dopravního přístupu do řešené lokality, ale další postup není jasný.

S menšími plochami návrh ÚS počítá i v centru lokality ve vazbě na viladomy a eventuálně i v jihovýchodním cípu lokality ve vazbě na rozsáhlé zelené plochy

Z09c - plocha PV1 - veřejné prostranství - uliční prostory pod označení v ÚP **PP5**

Z09c - jedná se o stávající místní komunikaci ulici Pod Lipami. Komunikace se nachází na jižní straně lokality, mezi stávající zástavbou RD a vodotečí Kostěnka. Šířka komunikace je od 3,50m do 4,50m a její úprava - rozšíření je značně limitovaná Kostěnkou a zástavbou. Vzhledem k těmto omezením jsou alespoň na stávající komunikaci navržena výhybny umožňující vyhnutí protijedoucích vozidel. Dále je navrženo prodloužení této komunikace severním směrem do lokality. Návrh zároveň ukazuje budoucí možnost zdvojsměrnění této komunikace mimo lokalitu přemostěním Kostěnky.

Z09d - plocha PV1 - veřejné prostranství - uliční prostory pro další připojení lokality z ulice ČSA, vedené v ÚP jako **PP3**

Jedná se i o místní komunikaci navrženou v ÚP. Komunikace navazuje na MK Pod Lipami. Dále komunikace odbočuje směrem západním a vede podél toku Kostěnka. Zde v současné době narážíme na soukromé pozemky které jsou nepropustné a tudíž není reálné nyní komunikaci řešit, ale počítá se sní i nadále dle ÚP.

Druhá větev komunikace odbočuje směrem východním do centra obce. Tato komunikace je respektována a je začleněna do systému místních komunikací spolu s komunikací řešenými v zóně Z09b.

Z09e-h - plocha ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň

Jedná se o plochy veřejné zeleně s funkcí okrasnou a rekreační, které jsou součástí obytného prostředí sídel. Všechny tyto plochy jsou v ÚS ponechány. Plocha Z09e je zařazena do pobytové lokality řešené lokalitě Z09b. Ponechání této plochy jako veřejná zeleň bylo rovněž požadováno obyvateli Dašic a představiteli obce Dašice.

Plocha Z09g- h vede podél toku Kostěnka a slouží rovněž jako rozlivná plocha při zvýšené vodní hladině

Z09b - Jedná se aktuální zájmovou lokalitu.

Z09b - plocha **BI** - určená pro bydlení - v rodinných domech - příměstské - hlavní funkce v lokalitě

BH - bydlení - v bytových domech ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň

Hlavní funkce v lokalitě.

- **BI** - bydlení - v rodinných domech - příměstské - hlavní funkce v lokalitě – 147 RD (140-147)

- **BH** - bydlení - v bytových domech - v rámci stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky zpracování ÚS je možno max. 30% plošného rozsahu plochy Z09b zahrnout do funkce BH vymezení této funkce v ÚS činí pouze **5 % celkové** rozlohy lokality

- Charakteristika hlavního využití:

- téměř výhradně k bydlení, s okrasnými a užitkovými zahradami v objektech charakteru rodinného domu tvořící souvislé obytné celky

- Přípustné využití hlavní:

- rodinné domy včetně doplňkových drobných staveb, se zahradami okrasnými a užitkovými

- veřejná prostranství, uliční prostory

- Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro služby a maloobchod – (max. zastavěná plocha objektu do 1000 m²) - ano

- stavby a zařízení pro veřejné stravování - ano

- stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči - ano

tyto tři účely návrh ÚS umožňuje ve vazbě na centrum lokality, ale zda budou skutečně součástí lokality studie neurčuje

- stavby a zařízení pro sociální účely a ubytování . ne

- veřejná zeleň, izolační a doprovodná zeleň, městský mobiliář

- dětská hřiště, stavby a zařízení pro sport a relaxaci jako doplňková funkce hlavního využití

- 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

- místní obslužné komunikace, účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty

- stavby a zařízení technické infrastruktury

- stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území (např. protipovodňová)

- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu

návrh územní studie vylučuje pouze stavby a zařízení pro sociální účely a bydlení

- Podmíněně přípustné využití:

- bydlení ve vícepodlažních bytových domech v menších ucelených částech lokalit za podmínky jejich vymezení územní studií pro funkci bydlení v bytových domech – BH – **ano**, počítá se se třemi viladomy výškou do 4 np, plocha jejich pozemků činí pouze 5 % celkové rozlohy lokality.

- stavby a zařízení pro sociální účely a přechodné bydlení přiměřené kapacity za podmínky nesnížení pohody bydlení a kvality prostředí – **studie nepočítá s tímto účelem**

- **Nepřípustné využití: Návrh studie vylučuje kterékoli z vyjmenovaných účelů**

Specifikace hlavního využití :

- BI - stavby RD o 1-2 NP s možností využitého podkroví,

- KZSP max. 0,5

- BH - stavby BD o max. 4 NP., KZSP max. 0,6

KZSP - koeficient zastavění stavebního pozemku udává maximální podíl zastavěné plochy všech objektů a zpevněných ploch nacházejících se na pozemku k celkové ploše tohoto pozemku funkční vymezení: BV - bydlení individuální příměstského typu

celkový plošný rozsah řešeného území lokality Z09 cca 190 000 m²

Návrh studie respektuje všechny dané koeficienty a předpokládá možná i nižší

6) Základní údaje o pozemcích

Územní studie řeší lokalitu na západní straně města Dašice s vazbou na hlavní náměstí a tím i centrum města. Výměra pozemků lokality činí cca 190.000 m². Jsou vedeny jako orná půda.

Pozemky jsou dotčeny nadzemním vedením VN ve své střední části. Návrh respektuje předprojednání s ČEZ a uvažuje s přeložkou tohoto vedení do zeleného pruhu na východní straně lokality, kde lze zajistit dostatečné prostory pro vedení a jeho ochranné pásmo. Dále je lokalita na svém západním okraji dotčena vedením VTL plynovodu v souběhu s vodotečí Kostěnky do regulační stanice, která je umístěna na SZ okraji lokality. Ochranné i bezpečnostní pásmo tohoto vedení bude respektováno

Na řešené území se nevztahuje jiné ochranné pásmo nebo stavební uzávěry, ani není zatížen jinými věcnými břemeny.

7) Rozbor stávajícího stavu lokality

- historie území

První hodnověrná písemná zmínka o Dašicích je z roku 1318, kdy se připomíná Blažej z Dašic. Od roku 1349 je doložena existence kostela a tvrze chráněné dokola vodou.

Dašice jsou město ležící v rovinaté krajině Polabské nížiny při obou březích řeky Loučné 10 km východně od Pardubic. Součástí města jsou také vesnice Malolánské, Pod dubem, Prachovice, Velkolánské a Zminný. Počet obyvatel je přibližně 2.300. Jádrem města tvoří rozlehlé náměstí T. G. Masaryka (o rozloze 1,1 ha) s měšťanskými domy z přelomu 18. a 19. století. Má lehce lichoběžníkový tvar. Kolem tohoto přirozeného centra se nacházejí předměstí, nejmladší zástavba byla provedena v posledních letech při pravém břehu řeky Loučné a na jihovýchodní straně města. V roce 2000 byly Dašice povýšeny na město.

Ve stávajícím stavu lokality Z 09 se jedná o rozvojové území města bez větších krajinných či historických hodnot. Území je rovinaté v plochém terénu, mírně svažité k SZ. Staveniště se nachází v území tvořeném subrecentními náplavy Loučné. Podle inženýrskogeologického rajónování náleží do rajonu náplavů nížinných toků (zde Loučné), jehož charakteristika je následující: nad stropem poloskalního podloží se nachází písčité zeminy v mocnosti cca 5 m, nad nimiž se nachází náplavové hlíny o možné mocnosti až 2m. Podle skutečných sond tato charakteristika odpovídá skutečnosti, jen chybí mocnost náplavových hlín.

V širším geomorfologickém pohledu je předmětné území součástí pardubické kotliny a po stránce regionálně geologické je součástí labské oblasti české křídové tabule. Hladina podzemní vody kolísá v hloubce kolem 1,8 – 2m na větší části lokality, pouze v SZ části v rozmezí 1,2-1,5 m. Voda může být ve východní a jižní části při vhodném řešení vsakována, v SZ části to není možné.

Inženýrsko-geologické poměry jsou pro plánovanou výstavbu rodinných domů i pro vybudování doprovodné infrastruktury vcelku příznivé.

Lokalita je v současné době využívána pro zemědělské účely pouze s minimální intenzitou, proto nebude problém se změnou využití, většina lokality je zatravněna, či jinak zarostlá.

III: KONCEPCE ŘEŠENÍ

8) Vymezení území

Území lokality Z09 je vymezeno na jižní straně stávající zástavbou RD a silnicí II/322 ulicí Kříčenského, na západní straně místní komunikací ulicí Pod Lipami a vodotečí potoka Kostěnka, na severní straně soukromým pozemkem a silnicí III/32281 ulicí Jungmannova a na východní straně náhonem Barevna a zahradami soukromých objektů.

Lokalita tak vyplňuje volný prostor mezi stávající zástavbou tvořenou rodinnými domy se zahradami. Průměrná nadmořská výška pozemku pro zástavbu je cca 227,00m.n.m. ve výškovém systému Bpv. Výšky na konkrétních parcelách kolísají v rozsahu od 226,00 - 228,50 m.n.m.

Území lokality se nachází na západním okraji vlastního města Dašice a je bez větších krajinných a historických hodnot. Vlastní území lokality je vymezeno v rámci zastavitelné plochy Z09 platného ÚP.

9) Urbanistické a architektonické řešení, použití regulativů

- **Koncepce**

Urbanistická koncepce byla vedena snahou o nalezení souladu mezi zadáním studie a představami zainteresovaných subjektů (města Dašice, vlastníky pozemků, správci sítí) a možnostmi a způsoby jejich implementace do řešené lokality v souladu s platným územním plánem. Urbanistická koncepce proto sleduje uspořádání požadovaných funkčních složek v území, řeší trasy a plochy veřejné infrastruktury, navrhuje vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů, specifikuje návrh zásad pro umístění základní občanské vybavenosti a návrhem stanovuje plošné a prostorové požadavky na uspořádání území včetně veřejného prostoru. Územní studie také definuje požadavky na nezbytné investice do infrastruktury.

- **Územní a urbanistické principy.**

Vlastní koncepce lokality je založena na vytvoření obytného území s přirozeným centrem v jeho těžišti jako místa možných kontaktů s podporou sportovní a relaxační funkce a s dalšími veřejnými prostorem ve východní části řešeného prostoru. V řešené ploše Z09 jsou tak navrženy mimo zeleně dva možné veřejné prostory typu parteru - jeden v těžišti zástavby v návaznosti na viladomy a druhý na východním okraji v přímé vazbě na zeleň i následně na centrum města.

Dalším veřejným prostorem v území je pásmo zeleně kolem toku Kostěnky. Toto území se nachází z větší části pod hladinou Q100 řeky Loučná a tudíž je tento prostor pro výstavbu poměrně nevyhovující. Toto území může být koncipováno spíše pro pohybové aktivity. Jsou přes něj koncipovány pohledové osy do volné krajiny v ose dvou propojení do tohoto prostoru. Toto propojení pak do budoucna umožňuje i dopravní připojení, pokud by to někdy vyžadovaly nové skutečnosti. V převažující výměře řešeného území je podél nových komunikací navržena struktura stavebních parcel pro výstavbu v izolovaných rodinných domů a v centru řešeného území 3 bytové domy typu viladomů s výškou omezenou 4 nadzemními podlažími **+ ev.jedním podlažím ustupujícím**. Domy, respektive jejich hmotová řešení a umístění na stavebních parcelách, mají navrženu co nejméně svazující regulaci. Sjednocující prvky podléhajícími regulaci jsou dány jednotlivými skupinami rodinných domů. Tyto skupiny jsou ohraničeny komunikacemi do bloků o 5 – 17 rodinných domech. Jednotlivé bloky jsou označeny velkými písmeny v grafické části.

Vlastní obytná čtvrť je rozložena po východní a západní straně podél severojižní hlavní komunikace a po severní a jižní straně obslužné místní komunikace vedené západovýchodním směrem. Řešení počítá se dvěma typy veřejných prostranství a umístění zeleně.

- veřejné prostranství jako součást místních komunikací podél nich, převážně o šíři 8m, podél severojižní hlavní osy území až 12 m – pro hlavní příjezd k viladomům a podél dvou kolmých ulic cca 10 m. nebo neoplocených částí soukromých pozemků. V prostoru šíře 12 m jsou umístěny chodníky podél komunikace

- veřejné prostranství jako součást místních komunikací podél nich, převážně o šíři 8m, podél severojižní hlavní osy území až 12 m – pro hlavní příjezd k viladomům a podél dvou kolmých ulic cca 10 m. nebo neoplocených částí soukromých pozemků. V prostoru šíře 12 m jsou umístěny chodníky podél komunikace

- veřejné prostranství jako navazující plocha na zeleň pod vedením VN na východní straně, veřejná zeleň podél Kostěny na západní a zčásti jižní straně v místech vedení VTL plynovodu.

- veřejné prostranství – parter v centru lokality a zčásti na východní straně s využitím pro dětská hřiště a společné odpočinkové a komunikační plochy se sezením.

Příjezdy do území jsou řešeny ze zastavěného území na jižní straně jednou ze tří naznačených možností severojižních spojek obslužných místních komunikací.

Nejširší veřejné prostranství bude podél severojižní komunikace, kde je počítáno i s vysazením aleje stromů, druhé nejširší pak podél východozápadní křížující komunikace a podél obou budou vedeny chodníky

Stavby pro bydlení mimo viladomů jsou prakticky všechny řešeny jako izolované rodinné domy, nebo v některých místech podél páteřní komunikace mohou vzniknout dvoudomy, ev. i trojdomy (viz výkresy č.5,6). Vzhledem k převažujícímu požadavku zákazníků na stavbu bungalovů řešení reflektuje tento těžko zvrátitelný trend s tím, že je snahou autorů doprovodit jednotlivé stupně projektové dokumentace doporučenými regulativy. **Stavby mohou být rozděleny do skupin, ve kterých budou objekty minimálně 3 RD vykazovat obdobné parametry.** V některých případech se mohou tyto skupiny překrývat. Vzhledem k umístění viladomů v centru zástavby se záměrem zdůraznění tohoto přirozeného centra i větší výškou objektů studie předpokládá podél páteřní severojižní komunikace a v blízkosti centra zástavbu vyšší, nevylučují se ani dvoupodlažní rodinné domy se zvýšeným přízemím a podkrovím, **ev. ustupujícím podlažím (do + 11,5 m)** a rozhodně by to měly být minimálně přízemní domy s podkrovím. To se týká zejména skupin – bloků pd písmeny **D** a **E** (v těchto blocích jsou víc přípustně i dvoudomy, nebo i trojdomy), částečně pak **C, F, J, na základě 1.revize shodně i východní okraj bloku AS.** Ostatní bloky potom mohou být více variabilní, mohou se dělit i na menší skupiny. Celkovým trendem koncepce řešení je snížení zástavby a umožnění větší individuality směrem do okrajů lokality, což je zřetelné i z většího rozvolnění jinak poměrně pravidelné zástavby. Bloky **A, B, G, V a M** jsou přechodovým prvkem ze stávající struktury zástavby v přizpůsobené struktuře. **RD s více individuálním řešením v blocích A,G,H a J jsou ve výkrese označeny X**

Plochy zeleně a veřejné plochy jsou rozloženy podél místních komunikací v rámci 8,10 a 12 m šíře veřejného prostoru. Další plochy zeleně jsou po okrajích lokality, zejména na východním a západním okraji jsou velmi široké. Dopravní systém včetně pěšího a cyklistického propojení přímo východním směrem na náměstí umožňuje dobré a pohodlné napojení obytného území do veřejné zeleně a umožní i pohodlné spojení obyvatel na okolní volné zelené plochy. Rozsah zelených ploch se pohybuje mezi **33-36.000 m²**, což při výměře řešeného území **190.000 m²** činí cca **17,5-19 %** ploch. Na 2 ha tedy připadá cca 3.500-3.700 m².

● **Regulativy viz výkres č. 6r 1+2 (pro BD platné pouze v případě schválení změny ÚPO)**
Specifikace regulativů vychází z koncepce dané schváleným územním plánem města Dašice, dále pak z průběžných jednání nad rozpracovanými variantami územní studie zejména ;se zástupci města Dašice, atelieru Aurum a na Odboru hlavního architekta MMP. Většina regulativů je doporučených, některé jsou závazné, obecně je možné říci, že například výškové uspořádání bude vrcholit výškami viladomů (**do 18,5 m od nivelety komunikace**) a bude růst od nižších domů z volnější zástavby na záp. lokality a vnitřních částí bloků **C, D, E, F (max. do 7,5 m hřebene)** k centru podél páteřní komunikace a viladomů u nichž mohou být různé typy zastřešení, ale shodně v jednotlivých blocích. Bloky **A, B, G** a zčásti **M a V** budou tvořit přechodovou část struktury zástavby v dotyku se zástavbou stávající. Šikmé střešní roviny budou masivně převládat nad hmotami přístaveb a jiným typem střech, nicméně vzhledem k tomu, že se jedná o městskou lokalitu, rozhodně se v jednotlivých blocích či skupinách minimálně 3 sousedících domů nevylučuje ani užití plochých, či pultových střech. Celkově působením regulativů bude vytvořena pevná uliční stavební čára zejména při páteřních komunikacích, **na S a J straně, na V a Z okraji bude zástavba působit větší volností a rozmanitostí. Shodně by měla být více rozvolněna západní fronta bloků C a F, kde se v revizi, stejně i v jižní části bloků C a D přípouští stavební čára v rozmezí 5,5 – 8,5 m od hranice veřejného prostoru.** Vzhledem k tomu, že je většina ostatních stavebních čar v jedné linii, přispěje toto řešení k hravějšímu výrazu bloků.

Regulativy závazné (viz výkres č. 6r 1+2)

Výškové uspořádání - závazné

● **blok BD** - podlažnost viladomů je omezena maximálně na **4 nadzemní podlaží+5. ustupující, výška max. 18,5 m od nivelety komunikace, připouští se zvýšené přízemí a částečně zapuštěný suterén.** (platit bude pouze v případě schválení změn ÚPO)

● **bloky D a E** podél SJ páteřní komunikace – přechod od viladomů - RD 2 nadzemní podlaží, možnost podkroví, nebo ustoupeného posledního podlaží, výška **max. 11,5 m**, přípustné zvýšené přízemí. Revize1 připouští shodné přechodové řešení i ve východním okraji části AS v kontaktu s viladomy v souladu s doplňkovým výkresem č.10b původní ÚS.

● **malé části bloků C(3RD), D(2RD), J(2RD) a M(2RD)** podél páteřních komunikací – přechod do nižší standardní zástavby – 2 nadzemní podlaží, nebo 1 np a podkroví, **max.výška 9 m.** **Vypuštěno A(2RD) v revizi..**

Pokud v těchto blocích budou domy tvořit organickou skupinu min. 3RD, nemusí dosahovat maximální výšky, mohou být i nižší. Řešení si vyžádá samostatné posouzení autora.

● **zbývající zástavba – ostatní zástavba RD ve všech blocích** – jedno nadzemní podlaží a možnost podkroví, **max. výška 7,5 m**

Stavební čáry závazné

stavební čára ve vzdálenosti 5,5 m od a stavební čára ustoupena na 8,5 m od hranice veřejného prostoru - **bloky A, E, D bez J a Z fronty, F, částečně J, M(2RD), a H(8RD).**

doporučené

stavební čára ve vzdálenosti 5,5 m od a stavební čára ustoupena na 8,5 m od hranice veřejného prostoru, tyto odstupy jsou minimální, mohou být i větší - **část. bloky M, V, G, H, C a D(3RD).**

neoznačené – volná zástavba bez nutných stavebních čar, bytové domy blok **BD a Jb** nemají stanovenou stavební čáru, některé části ostatních bloků mohou být rozvolněné

Výjimky

Severovýchodní ukončení bloku G, východní ukončení bloku A a B, jižní ukončení bloků C a D mohou mít řešení, upřednostňující individuální řešení architektonického výrazu skupiny domů před důsledným dodržением všech parametrů tak, aby působily výrazným architektonickým uplatněním. **Individuální řešení bude i pro X označené tři domy; v SV ukončení bloku G, v bloku J, SZ ukončení bloku H a také v A(2 RD) – vyžaduje konzultaci s autorem ÚS.**

Zástavba tvoří přechodovou strukturu mezi stávající a novou zástavbou – bloky B, G, část. A, V, M

Doplňující poznámky a vysvětlení

a) **Podlažnost viladomů** (blok **BD**) je omezena maximálně na **4 nadzemní podlaží + 5. ustupující (max. 18,5 m od nivelety komunikace), připouští se užití zvýšeného přízemí a částečné zapuštění pod terénem (dle hladiny spodní vody)** .(platí pouze po změně ÚPO)

b) **Výškové uspořádání** – Nejvyšší přípustná výška je **11,5 m** nad úrovní nivelety komunikace v centrální části lokality v návaznosti na viladomy, **9 a 7,5 m** ve zbývajících částech.

c) **zastavitelná plocha** pozemků je dána dle stavebního zákona nejmenší vzdáleností od sousedních pozemků, tj. 3,5 m. Výjimkou je případ, kdy spolu sousední objekty po dohodě budou souviset například odstavnými stáními, či garážemi, nebo dojde k eventuální dohodě na dvou-, či trojdomu.

d) **stavební čáry** – v jednotlivých skupinách RD bude dbáno na dodržení stavebních čar vzdáleností od komunikací. Ve frontě podél páteřních komunikací je pevně stanovena stavební čára ve vzdálenosti 5,5 m, či 8,5 m od hrany veřejného prostoru s tím, že pokud investor bude mít garážová odstavná stání, nesmí jejich konstrukce vystupovat ze stavební čáry. To platí i pro ostatní domy podél rovných komunikací. V dalších méně exponovaných blocích je stavební čára pouze doporučená, vzhledem k možnosti jiných omezujících podmínek, které nejsou zatím známy.V okrajových polohách, či uvnitř skupin se slepou komunikací není třeba dodržovat stavební čáru směrem do ulice, vzdálenost od hrany veřejného prostoru však nesmí být menší než 3,5 m.

e) **oplocení** – výška oplocení nebude přesahovat 1,6 m směrem do veřejného prostoru. Oplocení bude řešeno tak, aby ve své větší části (cca 60 % délky) do uliční čáry bylo průhledné, aby lokalita nepůsobila stísněným dojmem. V rozsahu do 40% délky uliční fronty je možný i pevný a neprůhledný charakter oplocení. V místech styku pozemků lze upravit dle dohody obou majitelů

Regulativy pod body a) – d) jsou obsaženy ve výkresové části
Celkově působením regulativů bude vytvořena pevná uliční stavební čára při okraji páteřních komunikací, částečně na severní, jižní straně a východní straně bude zástavba přechodem od stávající struktury a na západním okraji bude zástavba působit větší volností a rozmanitostí.

Obecně platí, že max. výšky jsou počítány od úrovně nivelety komunikace. Dále platí, že řešení jednotlivých objektů bude už ve studii konzultováno s autorem ÚŠ. Specifikace, charakteristika a popis dopadů základních závazných i doporučených regulativů pro jednotlivé bloky

1) bloky **D, E, AS** - podél severojižní páteřní komunikace – RD mohou být i sdruženy do dvou-, trojdomů. Dvoupodlažní domy podél páteřní komunikace a v části **AS**, přípouští se podkroví, či ustoupené horní podlaží a zvýšené přízemí, nejvyšší výška domů 11,5 m, jinak v blocích max. 7,5 m. Vyšší objekty zejména podél severojižní a západovýchodní páteřní komunikace (v část **Jb** podél páteřní komunikace 9 m). Stavební čáry 5,5 m od hranice veřejného prostoru (v menších skupinách dovnitř bloku pro větší rozvolnění až 8,5 m, nebo v rozmezí 5,5-8,5 m na západní frontě bloků **C a F** a jižní bloků **C a D**).

C(mimo 3RD v jižní části - 9m), **F, Jb** (9m) . - směrem od páteřních komunikací pokles maximální výšky na 7,5 m - přízemní domy s podkrovím. Stavební čáry 5,5 m od hranice veřejného prostoru (v menších skupinách dovnitř bloku pro větší rozvolnění až 8,5 m)..

A, B, G, - přízemí s možností podkroví, to zejména v částech s přechodem struktury zástavby, většinou se bude jednat o bungalovy s maximální výškou do 7,5 m. Stavební čáry 5,5 m od hranice veřejného prostoru.

Jednotlivé bloky mohou mít i další členění do podskupin o minimálně 3 RD. Krytá odstavňá stání nebudou přesahovat stavební čáru.

BD , - viladomy do **4 nadzemních podlaží + poslední 5. ustupující s tím, že se přípouští polozapuštěný suterén a zvýšené přízemí. Maximální výška 18,5 m.**(platnost až po ev. změně ÚPO) V přízemí, eventuálně suterénu i parkování. V 1. nadzemním podlaží může upravený půdorys mít i větší plochu, než obrys objektu v nadzemních podlažích. Střechy viladomů mohou být různé, i ploché.

2) blok **MD** – pouze pro školku,(ev. další zařízení města)

3) blok **AS** – podél páteřní komunikace 3-4 objekty vyšší 9 m – 2 NP, nebo přízemí s podkrovím – dále i zvýšené přízemí s podkrovím, či ustoupeným horním podlažím nebo bungalovy do 7,5 m

4) blok **V** – přízemí s podkrovím nebo bungalovy do 7,5 m

5) blok **M** – s výjimkou 2RD přízemní objekty s možností podkroví, nebo bungalovy

6) blok **H** – objekty přízemí s podkrovím nebo bungalovy do 7,5 m

Jednotlivé bloky mohou mít i další členění do podskupin o minimálně 3 RD. Krytá odstavňá stání nebudou přesahovat stavební čáru. Stavební čáry podél dvousměrných komunikací ve vzdálenosti 5,5 m od hrany veřejného prostoru. .

7) blok **J** - vytvořen alternativní blok **Jb** vzhledem k zvýšené niveletě komunikace kvůli propustku **Kostěnického potoka bude nutné individuální řešení s výškou max.9 m nad úrovní nivelety (max. 11 nad terénem), aby domy nebyly utopené . Alternativně zde budou umístěny 2-3 nízkopodlažní bytové domy, nebo podobně koncipované RD.**

Území individuální obytné zástavby.

Je navržena parcelace pro individuální rodinné domy s návrhem jejich možného umístění na parcelách, které ale není závazné a bude se v reálu podřizovat dispozičnímu řešení jednotlivých domů. Je také v zásadě možné tento princip změnit v případě dvou-, či trojdomů, ev. I řadových domů . Záměr umístění je ve výkrese 5. jako optimální řešení umístění domů

Území občanské vybavenosti.

Funkce občanské vybavenosti je uvažována pouze v měřítku a rozsahu její možné implementace do staveb rodinných domů, nebo viladomů. Může se tak jednat např. o poradenskou kancelář, kosmetický salonek, výtvarný atelier, ordinaci lékaře, lékárnou, miniškolkou či minijesle, menší obchod, jiné služby apod. Není vyloučena ani možnost, že bude takto v případě poptávky a vhodnosti řešen celý rodinný dům. Při konzultacích byla zmíněna i možnost změny územního plánu v některých částech, např. na parcele s dopravním napojením v severní části. Pokud by došlo k takové změně, konceptu ÚS by se umístění občanské vybavenosti v této části nijak nedotklo.

Řešení veřejného prostranství, veřejných ploch a zeleně.

Územní studie navrhuje situovat základní plochu tvořící veřejný prostor typu parteru jednak do středu lokality v kontaktu s viladomy a jednak na východní stranu lokality v přímé vazbě na zeleň s dětskými hřišti a na centrum města. Jedná se o pobytové plochy - zónu s funkcí relaxační, sportovní a herní. Veřejný prostor je dále doplněn na pobytových plochách ozeleněnými plochami a případně alejemi vzrostlé zeleně podél komunikací řešených jako obytná zóna.

Komunikační systém umožňuje pěší a cyklistickou dopravu v celém území a zároveň vytváří průhledy územím lemované vzrostlou zelení. Dimenze veřejného prostoru značně překračují požadavky vyhlášky č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území s cílem vytvořit co nejpříznivější podmínky pro bydlení a ostatní funkce v území. Samozřejmým předpokladem je, že součástí veřejného prostoru budou kromě komunikací i parkovací a odstavná stání pro motorová vozidla. Pro lokalitu je navrženo cca 33-36.000 m² veřejných prostranství s převažující funkcí klidovou a pobytovou a zároveň umožňující výsadbu vzrostlé zeleně.

Navržená veřejná prostranství budou doplněna drobnou architekturou (lavičky, odpadové koše, přístřešky nad plochami pro TKO apod.) a musí zůstat trvale přístupná pro veřejnost.

Veřejné prostranství s převažující funkcí technické a dopravní infrastruktury

Jedná se o veřejné prostranství, kterého součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů a umožňující bezkonfliktní průchod inženýrských sítí. Nezbytnou součástí veřejného prostoru je zeleň. Výsadba stromů, keřů se navrhuje s přihlédnutím nejen k bezpečnosti dopravy a prostorovému uspořádání sítí, ale 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

Zejména na západním okraji podél Kostěnky a na východním v prostoru bývalé vodoteče Barevna. Tvoří významný kompoziční prvek obytného souboru plnicí funkci estetickou, hygienickou, ekologickou a rekreační. Jedná se o upravené plochy s komponovanou výsadbou vegetačních prvků reprezentované kvalitními travnatými plochami, vzrostlými dřevinami a nízkou doprovodnou zelení. Na plochách lze umisťovat pěší stezky, drobná hřiště a mobiliář obce, prověřit možnost umístění vodních prvků.

Zvolená forma a umístění zástavby.

Rozvržení zástavby v jednotlivých skupinách, či blocích, vzájemné odstupy a orientace ke komunikacím jsou v návrhu maximálně podřízeny umožnění průhledů a zamezení vzniku souvislých pohledových bariér a zároveň evokuje městský a příměstský typ zástavby.

Uspořádání území vycházející z tradičních principů, architektonické principy.

Návrh této územní studie aspiruje na vytvoření svébytné urbanistické struktury s vytvořením nových provozních a prostorových vazeb a zároveň tvořící kompaktní tzv. městskou vilovou čtvrť. Jak bylo již dříve uvedeno, architektonické řešení zástavby vychází z představy strukturálního urbanismu převedeného do hmotových forem jednotlivých stavebních objektů rodinných domů a viladomů. Regulativy navržené touto studií s charakterem závaznosti umožňují celé spektrum hmotových řešení staveb sjednocených pouze barevně a materiálově.

10) Dopravní řešení

Současný stav.

Vjezd do lokality je v současné době možný pouze po úzké (3,00 - 3,50m) místní komunikaci ulici Pod Lipami z jižní strany lokality. Toto dopravní napojení je pro navrženou výstavbu naprosto nedostatečné a je nutné navrhnout další vjezdy a výjezdy do lokality v souladu s platným ÚP.

Návrh dopravního řešení.

Řešená lokalita bude dopravně napojena pomocí nových 3 dalších nových dopravních propojení se stávajícími komunikacemi a jedním stávajícím napojením na ulici Pod Lipami, které bude jednosměrné, ale řešení do budoucna umožňuje jako žádoucí jeho zdvojsměrnění.

Dopravní napojení lokality je navrženo následujícím způsobem.

Napojení ze silnice II/322 - ulice Kříčenská.

Ze silnice II/322 ulice Kříčenská je navržena nová jednosměrná pozemní komunikace (PK) do lokality. V místě napojení tak vznikne nová styková křižovatka. Vzhledem k nevyhovujícím rozhledovým poměrům pro vyjíždění, bude tato nová komunikace sloužit pouze pro vjezd do lokality. Navržena je jednosměrná jednopruhá PK, na kterou navazují obousměrné jednopruhé i dvoupruhové komunikace řešené v režimu zóny 30 a obytné zóny.

Napojení z MK ulice ČSA. -označeno v ÚP jako **PP3**

Na obousměrnou dvoupruhovou MK ulici ČSA je napojena nová dvoupruhová obousměrná PK, která prochází celou lokalitou. Toto napojení bude prodlužovat stávající komunikaci a bude sloužit pro vjezd do lokality a současně výjezd z lokality v místě označeném v ÚP jako veřejně prospěšná stavba pod označením PP3.

Komunikace je navržena jako dvoupruhová obousměrná v režimu zóny 30. Na komunikaci se napojují obousměrné jednopruhé i dvoupruhové komunikace řešené v režimu zóny 30 a obytné zóny.

Napojení ze silnice III/322 51 - ulice Jungmannova označeno v ÚP jako **PP8**.

Na obousměrnou dvoupruhovou silnici III/322 51 ulici Jungmannova je napojena nová dvoupruhová obousměrná PK, která prochází celou lokalitou a tvoří pátevní komunikaci. V místě napojení tak vznikne nová styková křižovatka.

Toto napojení bude sloužit pro vjezd do lokality a současně výjezd z lokality.

Komunikace je navržena jako dvoupruhová obousměrná v režimu zóny 30. Na komunikaci se napojují obousměrné jednopruhé i dvoupruhové komunikace řešené v režimu zóny 320 a obytné zóny.

Napojení na MK – ulice Pod Lipami – označeno v PP jako **PP5**.

Na jednopruhou obousměrnou MK ulici Pod Lipami je napojena nově navržená komunikace. Komunikace Pod Lipami je jednopruhá s šířkou vozovky 3,0-3,50m. Na komunikaci nejsou výhybny. Vzhledem k tomu, že zde dnes tato komunikace obsluhuje cca 6 RD a četnost vozidel je minimální, je tento stav tolerován, ale nelze uvažovat s obousměrným provozem po realizaci předkládané lokality. Lze předpokládat, že zde vznikne jednosměrná komunikace pro výjezd z lokality. V ÚP tvoří pátevní komunikaci pokračování ulice Pod Lipami, které je však pouze jednopruhé s šířkou 3-3,5 ma její rozšíření je značně problematické. V navržené ÚS pátevní komunikaci tvoří nová komunikace, která bude spojoval ulic ČSLA na jižní straně a ulici Jungmannova na severní straně lokality, což je dílčí změna proti ÚPO.

Komunikace je navržena jako dvoupruhová obousměrná v režimu zóny 30. Na komunikaci se napojují obousměrné jednopruhé i dvoupruhové komunikace řešené v režimu obytné zóny.

Podél komunikace je navržen jednostranný chodník v šíři 2,0m a pás zeleně.

Případně možné další dopravní napojení.

Studie obsahuje i možnosti dalších napojení lokality v budoucnu, které nejsou dnes v ÚP, ale mohou v případě potřeby zlepšit dílčí dopravní situaci celku a některých sousedících ploch.

a) Napojení na MK ulici Pod Lipami – obousměrný provoz.

Dalším možným dopravním napojením je napojení na ulici Pod Lipami. Aby k tomuto napojení mohlo dojít bylo by nutné zatrubnit část vodoteče Kostěnka a zřídit zde mostek s přejezdem na opačnou stranu ulice Pod Lipami., nebo celý úsek zatrubnit a zřídit zde obousměrnou komunikaci.

b) Napojení na severní straně lokality – jednosměrný vjezd do lokality.

Dalším možným dopravním napojením – vjezd do lokality by byl možný na severní straně lokality, který by vzniknul propojením se stávající účelovou komunikací sloužící v současné době jako dopravní napojení pro 2 RD.

Nové komunikace v lokalitě.

Nově navržené pozemní komunikace napojující se na stávající silnice a komunikace jsou vesměs řešeny jako zklidněné v režimu zóny 30. Na tyto komunikace navazují uvnitř lokality komunikace zklidněné v režimu obytné zóny.

Podél PK v režimu zóny 30 jsou navrženy jednostranné chodníky v šířce až 2,0m.

Nové komunikace budou jednosměrné i obousměrné. Šířka vozovky bude od 3,50m do 6,0m.

Uvnitř lokality jsou navrženy obousměrné jednopruhové a dvoupruhové obslužné komunikace kategorie D1- zklidněné komunikace - obytná zóna. Jedná se o zklidněné komunikaci se smíšeným provozem a s omezenou rychlostí, kde se všichni účastníci provozu – chodci, cyklisti a motoristi pohybují ve společném prostoru.

V místě křížení jednotlivých komunikací vznikají křižovatky, které jsou vesměs řešeny jako zvýšené křižovatkové plochy umožňující vzájemné vyhnutí vozidel.

Šířka komunikace mezi obrubami je 3,50-6,0m. Návrhová rychlost MK je 30 a 20 km / hod.

Komunikace jsou řešeny bezbariérově a je tak přístupný osobám tělesně postiženým. Vjezdy a vstupy k brankám a branám jednotlivých RD jsou rovněž řešeny bezbariérově.

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

Cyklistická doprava.

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

Chodník.

Podél komunikací řešených režimu zóny 30 je navržen samostatný zvýšený pruh pro chodce v šíři 1,50-2,0m.

Navržen je rovněž chodník na východní straně lokality, který spojuje řešenou lokalitu s centrem obce.

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 (koef. 1,0) a sídelní útvar do 50 000 obyvatel (koef. 1,0). Vliv dostupnosti hromadné dopravy pro objekty krátkodobé parkování není ve výpočtu zvažován. Podíl těchto stání nebude podstatný.

Základním principem návrhu odstavných ploch je požadavek na dodržení jejich počtu v jednotlivých částech území tak, aby byl dodržen požadavek docházkových vzdáleností a především možnost etapizace výstavby (splnění požadavků dopravy v klidu v jednotlivých fázích výstavby).

Výpočet v textové části je proveden pro území jako celek. Předpokládá se, že na každém pozemku RD budou umístěna dvě stání v garáži, resp. na terénu a že určitý počet stání bude

povinně umístěn na veřejně přístupných plochách podél komunikací. Bude tedy přístupný všem obyvatelům i návštěvníkům obytného souboru. Za minimální počet těchto stání se považuje požadavek na parkovací stání („krátkodobá“ stání pro návštěvy). Ze zkušenosti však doporučujeme tento počet navýšit jako rezervu pro potřeby nárazových akcí apod. V případě návrhu RD s obytnou plochou do 100 m² lze počet stání na pozemku redukovat na jedno.

V celém obytném souboru se předpokládá celkem 146 (podle zpřesnění v dalších stupních PD 140 - 147) rodinných domů, 3 bytové domy, což je cca 660 obyvatel.

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

$N = O + P = 147 \times 2 + 660 : 20 = 312 + 33 = 345$ stání z toho je 294 + 18 odstavných stání (na pozemcích RD a BD) a 33 parkovacích stání ve veřejném prostoru. V návrhu se předpokládá výstavba vždy min. 2 stání pro osobní vozidla v garážích a na pozemcích rodinných domků. Deficit parkovacích a odstavných stání převážně pro návštěvy, v počtu 38 stání, je řešen na samostatných parkovištích a podél nových komunikací. Z tohoto počtu jsou 3 stání vyhrazena pro osoby se zdravotním postižením a svými parametry budou vyhovovat vyhlášce 369/2001 Sb.

Celkem se tedy předpokládá v území výstavba cca 345 odstavných a parkovacích stání. Rozsah a tvar parkovišť, jejich poloha podél komunikací a v pobytových plochách obytných zón apod., mohou být upravovány v dalších stupních projektové dokumentace.

Výpočet parkovacích stání a jejich navržené množství však vždy musí odpovídat požadavkům příslušných předpisů. Rovněž počet stání s parametry odpovídajícími požadavkům vyhlášky o technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb musí odpovídat těmto předpisům.

Území je řešeno ve vazbě na stávající dopravní skelet města v souladu s platným ÚPO. Je řešeno s ohledem na blízkost komunikace III/322 pro obsluhu následujícími druhy dopravy. Celým územím prochází páteřní lomená komunikace ve směru sever-jih se šířkou veřejného prostoru 12 m. Šířka této komunikace bude 5,50 m mezi obrubami a bude opatřena na jedné straně chodníkem. Tato komunikace bude napojena na dopravní skelet obce variantně třemi možnými obslužnými komunikacemi ve směru jih-sever, které jsou zaneseny v územním plánu. Jedna vede přibližně do středu lokality, druhá na jejím západním okraji, třetí na její východní straně. Tato třetí možnost je nejpravděpodobnější. Předpokládaný povrch komunikací je převážně v betonové zámkové dlažbě, místně dle dalších stupňů PD možná i s doplněním v živici, či žulové dlažbě. V zelených plochách s napojením na okolní zeleň na východní a západní straně bude doplněn chodník ze zatravnovacích tvárnic.

Veškeré navržené komunikace a zpevněné plochy budou navrženy dle v současné době platných ČSN, TP a dalších právních předpisů, např.; ČSN 73 6101, ČSN 73 6102, ČSN 73 6110, ČSN 73 6425-1, ČSN 73 6056, TP 103, TP 135, vyhl. 398/2009 Sb., vyhl. 501 a 503/2006 Sb. ev. ve znění jejich změn a další.

11. 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 a ve středu řešeného území je vedeno stávající nadzemní vedení VN 35kV, které se částečně **navrhuje** přeložit, neboť toto vedení značně omezuje možnost využití řešené lokality.

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 navazující na tuto územní studii. Navržené inženýrské sítě v řešeném území jsou napojeny na stávající veřejné řady vedené územím města.

Trasy sítí technické infrastruktury.

Trasy sítí technické infrastruktury jsou navrženy jak pod tělesem komunikace a chodníků, tak v zelených páslech přiléhajících ke komunikacím. Napojovací body jsou navrženy na stávajících inženýrských sítích, jejichž průběh i možnost napojení jsou potvrzeny jejich provozovateli. Konkrétní místa napojení jsou vyznačena v situaci technické infrastruktury. Severovýchodní koridor pro připojení je veden v ÚP jako **veřejně prospěšná stavba VT4**.

Vodovod.

Ve městě Dašice jsou stávající vodovodní sítě ve správě společnosti Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., provoz Holice. Stáv. vodovodní řad, na který bude napojena nová výstavba, je zásobován vodou z vodojemu, jehož min. hladina je 272,0 m.n.m. a max. hladina je 277,0 m.n.m. nejnižší místo zástavby se nachází v 226,3 m.n.m a nejvyšší v 228,15 m.n.m. Z toho vyplývá, že max. tlak ve vodovodní síti bude 0,507 MPa a min. tlak v nejvyšším místě bude 0,43 MPa. Tyto hodnoty tlaků vyhovují ČSN 75 5401 - Navrhování vodovodního potrubí. Postačují pro zásobování nové výstavby i pro zásobování požární vodou. Tlak ve vodovodní síti by neměl překročit hodnotu 0,6 MPa, proto nebude potřeba do RD osazovat regulátory tlaku.

Přívod vody pro řešenou lokalitu je zajištěn pomocí stávající obecní vodovodní sítě v obci Dašice. Zásobování vodou řešené lokality je vyřešeno novými vodovodními řady PE 100 RC 110 SDR 11 dn 110-160 PN10.

Pátevní vodovod PE D160.

Navržen je nový pátevní vodovodní řad PE 160, který prochází celou řešenou lokalitou z jižní strany na severní stranu. Řad bude na jižní straně napojen na stávající vodovod LT 125 v ulici ČSLA a na severní straně na stávající vodovod LT DN 150 v ulici Jungmannova. Novým pátečním řadem dojde k zokruhování vodovodní sítě v tomto prostoru.

Správce vodovodu ve svém vyjádření uvádí požadavek na přeložení stávajícího vodovodu LT 125 v ulici ČSLA a částečně v ulici Kříčenská. Předpokládá se, že přeložku bude financovat správce vodovodní sítě.

Na pátevní řad budou napojeny nové vodovodní řady PE 100 RC 110 SDR 11 dn 63-110, které.

Středem lokality vede stávající vodovodní řad PVC DN 160, který bude bez náhrady zrušen a tudíž s ním nelze počítat. Napojení na tento vodovod je provedeno na jižní straně v ulici Pod Lipami. Navržené řešení napojení lokality na stávající vodovodní síť bylo konzultováno s správcem sítí VAK Pardubice a.s.

V místě nových připojení bude nutné zjistit skutečné tlakové poměry ve vodovodní síti.

Celá trasa vodovodu je vedena po veřejných, trvale nezaplocených pozemcích.

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 6mm² a výstražná fólie s nápisem vodovod. Zásyp bude po vrstvách zhutněn.

Celková délka nových vodovodních řadů PE č PE 100 RC 110 SDR 11 dn 110-160 PN10 činí cca 2575 m.

Zdroje požární vody.

Územní studie řeší zdroje požární vody dle ČSN 73 0873 - Požární bezpečnost staveb - zásobování požární vodou.

Předpokladem výstavby je, že rodinné domy mají zastavěnou plochu do 200 m², z čehož vyplývá, že je nutná potřeba vody 4 l/s pro $v = 0,8$ m/s a vodovodní potrubí musí být min. DN 80. Zásobování RD vnější požární vodou musí být z vnějšího nadzemního požárního hydrantu, umístěného na veřejné vodovodní síti podle požadavku ČSN 73 0873 do 200m od objektu, mezi sebou by měly mít hydranty vzdálenost max. 400m. Lze počítat navíc i s vodou z vodoteče.

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

Výpočet potřeby vody :

- specifická potřeba vody na 1 obyv. a den o velikosti spotřebišť 10 000 obyvatel150 l/os/den
- občanská a technická vybavenost 50 l/os/den
- koeficienty denní a hod. nerovnoměrnosti kd 1,15
..... kh 2,1

147 RD x 4 osoby = 664 osob x 150 l = 99,0 m³/den

664 osob x 50 l = 33,2 m³/den

Celkem 148,8 m³/den

Qpr. = 132,0m³/den t.j. 1,53 l/s

Qmax. = 1,53 x 1,15 t.j. 1,76 l/s

Qhod. = 1,76 x 2,1 t.j. 3,70 l/s

Kanalizace.

Obec má v současné době jednotnou kanalizační síť, kterou provozuje VAK Pardubice, a.s., provoz Holice. Navrhovaná zástavba v řešeném území bude napojena na stávající kanalizační síť obce Dašice. Kanalizace je navržena pro odvedení 147 rodinných domů a 3 bytových domů, přilehlých nových komunikací, chodníků a zelených ploch. Kanalizace je pro řešené území navržena jako oddílná, tedy zvlášť vody splaškové a dešťové. Řešení bylo konzultováno se správcem vodovodu a kanalizace společností VAK Pardubice – a vychází z vyjádření VAK Pardubice, které bude v zásadách dodržováno a upravováno v dalších stupních PD pouze v závislosti na nové zjištěných skutečnostech a výsledcích doprovodných průzkumů a studií.

Vody splaškové.

Všechny splaškové odpadní vody z plánované lokality budou svedeny gravitační kanalizací DN 250-300 mm do přečerpávací stanice, případně stanic, odkud budou splaškové vody přečerpány do hlavního kanalizačního sběrače PVC 300, který vede v ulici Jungmannovai na severní straně lokality.

Podmínečně možné je možné splaškové vody částečně přečerpávat do stávající kanalizace v ulici ČSLA.

Bilance splaškových vod = množství splaškových vod na ČS :

Qpr. = 132 m³/den t.j. 1,53 l/s

Qmax. = 1,53 x 1,15 t.j. 1,76 l/s

Qhod. = 1,76 x 2,10 t.j. 3,70 l/s

Znečištění splaškových vod je závislé na jejich množství a počtu ekvivalentních obyvatel při hodnotách :

BSK₅ = 660 EO x 60 g/EO/den = 39,60kg/den

NL = 660 RO x 55 g/EO/den = 39,30 kg/den

Vody dešťové.

Dešťové budou v maximální míře likvidovány vsakováním v místě zelených ploch kolem navržených komunikací, pokud to umožní hydrogeologický průzkum. Pro vsakování můžou být použity vsakovací objekty vytvořené z polypropylenových boxů nebo tunelů. Pokud zasakování nebude možné, budou srážkové vody svedeny gravitační kanalizací do vodoteče Kostěnka, případně náhonu Barevna.

Dešťové vody ze zpevněných ploch kolem RD a ze střech RD budou likvidovány vsakováním do terénu u jednotlivých RD. Pokud zde budou špatné podmínky ke vsakování, je případně možné napojení na navrženou dešťovou kanalizaci.

Bilance dešťových vod.

Intenzita 15-ti minutového deště byla převzata z odborné literatury a činí 143 l/s/ha.

Odvodňované území je svažité v rozmezí 1 – 10 %, středně propustné až propustné půdy.

Výpočet odtoku dešťových vod :

	Odvodněná Plocha (m ²)	Odvodněná Plocha (ha)	Odvodňovací součinitel	Redukovaná (ha)	Návrhový (l / s)
Komunikace	15000	1,50	0,9	1,35	193,05
Parkoviště a sjezdy	4000	0,40	0,8	0,32	45,76
Veřejná zeleň	5000	0,50	0,1	0,05	7,15
Celkový odtok z území					

Qc = 246 l/s

Pro splaškovou i dešťovou kanalizaci bude použit materiál - PP Ultra Rib2 DN 250 a 300 mm. Na lomech a na koncích navržených větví kanalizace splaškové i dešťové jsou navrženy vstupní kanalizační šachty DN 1000.

Veškeré kanalizační potrubí bude uloženo v hloubce min. 1,5m s minimálním krytím potrubí 1,2 m pod vozovkou nebo v zatravněné ploše do rýhy pažené na pískovém loži tloušťky 100mm s jemně zrněným obsypem do výšky 300 mm nad vrcholem potrubí. Zásyp bude po vrstvách zhutněn.

Celková délka nové kanalizace splaškové (gravitační) PP DN 250-300 je cca 2575 m.

Celková délka nové tlakové kanalizace splaškové PE je cca 235 m. Čerpací stanice ... 1ks (max. 2ks).

Nové kanalizační přípojky pro odvod splaškových vod z RD jsou navrženy z polypropylen. potrubí PP Ultra Rib2 DN 150. Přípojky budou ukončeny na jednotlivých pozemcích v kanalizačních revizních plastových šachtách min. DN 400.

Počet a délka kanalizačních přípojek - 186ks délky cca 1000 m.

Zemní plyn.

Zásobování lokality plynem není na základě žádosti zadavatele detailně řešeno, pokud by však došlo ke změně a i pro potřeby dalších etap je uváděno.

Plynovod řeší provedení venkovního STL plynového řadu – rozšíření místních sítí, včetně STL přípojek. Napojovací místa jsou u objektu č.p.464 v jižní části lokality v ulci Kříčenského a v severní části lokality v ulici Jungmannova. Napojení může být provedeno za stávajících STL řadu PE-D90 (0,30Mpa). Na základě jednání s provozovatelem plynovodu bude v zájmovém území položen STL plynový řad PE-D90, 63 a D50. Navrhovaný řad bude zásobovat 81 RD (případně bytové domy). V dimenzi je rezerva pro výhledové připojení případně dalších objektů pro cca 20 bytových jednotek.

Plynovodní řad bude veden v trase zelených pásů, vjezdů a parkovacích stání. Při realizaci řadu budou provedeny i jednotlivé přípojky včetně HUP. Přípojky budou provedeny z z potrubí PE 100 DN 32.

Na navrženém řadu budou vysazeny přípojky k jednotlivým parcelám, které budou na hranicích pozemků ukončeny v pilířích hlavním uzávěrem plynu. Každý RD bude mít v pilíři samostatné měření plynoměrem a regulátor tlaku plynu.

Bilance spotřeby plynu :

147 RD x 0,9 x 2,0 = 265,0 m3/hod. = 393.000 m3rok

18 BJ x 0,9 x 1,5 = 24,5 m3/hod. = 137.000 m3/rok

Celkem : 289,5 m3/hod. = 430.000 m3/rok

Elektro.

Dle vyjádření ČEZ - Distribuce, a.s. přes řešené území v lokalitě Dašice přechází nadzemní vedení VVN do 110 kV a rovněž se na východní straně nachází trafostanice. Energetické zařízení je chráněno ochranným pásmem podle § 46 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“).

Vzhledem k tomu, že stávající nadzemní vedení značně omezuje řešenou lokalitu, je navrženo jeho přeložení. Přeložení stávajícího nadzemního vedení VN je navrženo podél vodoteče Barevna na východní straně lokality. Nové nadzemní vedení VN tak bude taženo mezi navrženou zástavbou a vodotečí Barevna. Navržena bude nová trafostanice a nové kabelové rozvody 1kV. Některé stávající stožárové trafostanice budou zrušeny. Kabelový rozvod 1kV bude připojen z nové a případně stávajících trafostanic. Jednotlivé domky budou připojeny smyčkově přes nové pojistkové skříně. Kabelové skříně a elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení RD na hranici pozemku. Uložení kabelu bude realizováno dle ČSN 736005 v chodnících, zelených pásích, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chrániče. Napojení bude řešeno dle vyjádření ČEZ. Připojení, rozvody NN, přeložky VN 35kV a trafostanice bude řešit projektově i investorsky provozovatel distribuční soustavy společnost ČEZ Distribuce, a.s. Před připojením jednotlivých odběrů musí být podány na jednotlivá odběrná místa samostatné „Žádosti o připojení“, na jejichž základě bude sjednán rezervovaný příkon.

Veškerá podzemní kabelová vedení elektro nn budou uložena v hloubce min. 1,0m pod vozovkou do rýhy pažené na pískovém loži tloušťky 100 mm s jemně zrněným obsypem do výšky 300 mm nad vrcholem potrubí.

Potřeba elektrické energie:

Rodinné domy počet 147 + 18 = 165 + VO

Hodnota hlavního jističe 25 A

Povolený požadovaný rezervovaný příkon (hodnota součtu jističů před elektroměry pro celou lokalitu) činí :

pro 3 fáz. jističe : 166 RD x 25A = 4150 A

Instalovaný příkon na jeden rodinný dům 15 kW

Požadované připojení pro rodinné domy 15 × (3 × 25A)

Požadovaný příkon pro rodinné domy 166 × 15 = 2490 kW

Soudobý příkon pro rodinné domy 747 kW

Kabelové vedení NN bude smyčkovat jednotlivé RD. Kabelové skříně a elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení RD. Uložení kabelu bude realizováno dle ČSN 736005 v chodnících, zelených pásích, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chrániče. Napojení bude řešeno dle vyjádření ČEZ.

Sdělovací vedení (veřejná komunikační síť).

Dle vyjádření o existenci podzemní komunikační sítě společnosti O2 se na jižním okraji řešeného území lokality Dašice nachází podzemní vedení a zařízení veřejné komunikační sítě této společnosti, na které je případně možné napojit pokračování této sítě směrem do řešeného území. Případné vybavení území sdělovacím kabelem by mělo být řešeno jeho umístěním v zeleném pásu podél komunikací v hloubce 0,7m, v chodnících v hloubce 0,5m a v komunikaci v hloubce min. 1,0m a s mechanickým krytím chráničkami PE 110mm.

Veřejné osvětlení (VO).

Pro osvětlení projektovaných místních komunikací a chodníků v řešené lokalitě bude nutné vytvořit nové veřejné osvětlení (VO). Napojení veřejného osvětlení bylo projednáno se správcem VO obce Dašice, který zadal požadavek na zřízení samostatného nového rozvaděče RVO pro danou lokalitu, bez napojení na stávající síť VO v obci Dašice. Rozvaděč bude umístěn ve středu lokality a napájen bude z nové kabelové skříně z plánovaného distribučního vedení NN. Kabelové rozvody s navrženým vedením CYKY 4Jx16 mm² budou tvořit základní a vedlejší úseky o celkové délce v trase cca 3000 m. Hloubka uložení napájecího kabelu bude pod komunikací 1,0m s mechanickým krytím chráničkami PE 110 mm, pod chodníkem 0,50m a pod terénem 0,80m. Nové místní komunikace a chodníky budou osvětleny svítidly LED např. Philips BGS451-29 W, které budou uchyceny na ocelových bezpaticových žárově zinkovaných stožárech s nadzemní výškou 5,0-6,0m bez výložníku, případně s výložníkem, pro dosažení potřebných parametrů osvětlovací soustavy a s roztečí cca 30m.

Betonové základy pro stožáry VO se provedou jako pouzdrové. Pro ochranu před bleskem a před ostatními škodlivými účinky atmosférické elektřiny budou osvětlovací stožáry uzemněny připojením na ocelový pásek FeZn 30x4mm, uloženým do společného výkopu s napájecím kabelem. Zemnicí pásek bude zároveň využit k uzemňování nulovacího vodiče dle ČSN 33 2000-4-41

Kabelové vedení VO bude vedeno po veřejných pozemcích. Po kolaudaci objektů, bude pozemek PK a VO předáno obci Dašice a tudíž všechny stožáry a trasa VO budou veřejně přístupné.

Rozvaděč veřejného osvětlení RVO.

Nový rozvaděč veřejného osvětlení RVO bude sloužit jednak k připojení k distribuční soustavě, k měření spotřebované energie, zajištění spínání, ovládání veřejného osvětlení s možností použití soumrakového spínače, spínacích hodin nebo impulsu ze sítě (HDO). Navržené osvětlení tak bude tvořit ostrovní systém.

12) Životní prostředí

Řešení počítá se dvěma typy veřejných prostranství s umístěním zeleně

+ zeleň podél obslužných komunikací

+ veřejné prostranství s převažující klidovou funkcí a výsadbou vzrůstné zeleně

Zejména na západním okraji podél Kostěnky a na východním v prostoru bývalé vodoteče Barevna. Tvoří významný kompoziční prvek obytného souboru plnicí funkci estetickou, hygienickou, ekologickou a rekreační. Jedná se o upravené plochy s komponovanou výsadbou vegetačních prvků reprezentované kvalitními travnatými plochami, vzrostlými dřevinami a nízkou doprovodnou zelení. Na plochách lze umisťovat pěší stezky, drobná hřiště a mobiliář obce, prověřit možnost umístění vodního prvku.

- veřejné prostranství jako součást místních komunikací, nebo neoplocených částí soukromých pozemků

- veřejné prostranství jako navazující plocha na zeleň pod vedením VN, na zeleň v severní propojce do budoucí izolační zeleně, a na zeleň podél vedení kanalizace a vody ve východní části území.

- rozsah zelených ploch se pohybuje mezi **33-36.000 m²**, což při výměře řešeného území činí **17,5-19 %** ploch lokality a znamená, že na 2 ha připadá **3.500-3.700 m²**, což je minimálně **3,5x více, než činí předepsaná vyhlásková výměra 1.000 m² /2 ha**

- Ekologická stabilita území bude ještě posílena zelenou plochou sousedící s řešeným územím na severním okraji. Jedna přirozená vodoteč v lokalitě dává šanci udržet příjemný systém i v době úbytku všech druhů vod

- Krajinný design – v této oblasti si řešené území nestanovuje žádné výrazné cíle – ostatně to ani vzhledem k jeho rozsahu a okrajovému umístění není aktuální. Snahou řešení bude vytvoření příjemného prostředí, které do obce a sousední krajiny přirozeným způsobem zapadne. Řešení obsahuje i průhledy do volné krajiny přes Kostěnku západním směrem

- Odpadové hospodářství.

V navrženém obytném souboru se počítá s produkcí komunálního odpadu ve standardních objemech. Nádoby pro sběr komunálního odpadu budou o objemu 110 či 120 l a budou uloženy v přístřešku, který bude součástí oplocení každého RD. Interval odvozu bude shodný s četností odvozu pro celou obec. V řešeném území je navrženo umístění sběrného místa pro kontejnery na tříděný odpad. Jedná se o plochu v délce 6 metrů mezi jednou z vedlejších komunikací a stávajícím objektem haly na pozemku sousedícím s řešeným prostorem. Nakládání s odpady během výstavby bude probíhat v souladu s platnými právními předpisy a nařízeními.

13) Budoucí řešení etapizace staveb v lokalitě

Etapizace je řešena s ohledem na majetkové poměry v lokalitě a protože nebyly dány majiteli pozemků žádné časové požadavky na realizaci, je etapizace výstavby řešena i s ohledem na možnosti oddělení jednotlivých etap výstavby. To ale neznamená, že by v průběhu času nemohlo dojít ke sloučení dvou, či několika etap do jedné v případě dohody jednotlivých majitelů. Návrh také zohledňuje logiku postupu stavebních prací a návaznost infrastruktury.

1. etapa

následně po registraci Územní studie budou bezprostředně zpracovány jednotlivé stupně projektové dokumentace a dá se počítat s možností realizace nejpozději do 12 – 16 měsíců po registraci ÚS

1) bloky **A, B, C, D, E, F, G,I, J, BD**

2. etapa

2) blok **MD** ve vlastnictví města – lze snadno přiřadit k předchozí etapě

3. etapa

6) blok **H** – předpokladem je pouze část bloku v prvních etapách

4. etapa

3) blok **S** + blok **H** - nedá se vyloučit sloučení s předchozí etapou, nebo dokonce i s etapou 1., ale bloky S a H by měly jít do realizace současně.

5. etapa

4) blok **V** – blok V by měl jít do realizace logicky až po realizaci, nebo souběžně s realizací bloků S a H, nebo bloků M

6. etapa

5) bloky **M** – lze snadno realizovat následně nebo dokonce i souběžně s 1. etapou

Pořadí etap může doznat úplných změn v posloupnosti dané tímto číslováním

Označení pozemků na výkresech usnadňuje přehlednost výkresů a etapovitost stavby.

14) Údaje o splnění požadavků dotčených orgánů a majitelů pozemků v lokalitě

Návrh byl konzultován a konceptu odsouhlasen se zástupci města Dašice. V rozpracovanosti byl konzultován i pořizovatelkou ÚS ing. arch. Danou Mojžíškovou a následně s kolektivem pracovníků OHA MMP. Také byl v rozpracovanosti konzultován s autorkou územního plánu ing.arch. Ivanou Petřů – atelier Aurum. Jejich připomínky byly reflektovány a zapracovány.. Dále proběhla přípravná jednání u správců sítí, relevantních pro řešené území, tj. VAK Pardubice a ČEZ, Povodí Labe a také řešení dopravy s Policí ČR . Návrh byl dále projednáván s majiteli jednotlivých pozemků v lokalitě. Jejich náměty byly spíše dílčího charakteru a spíše se týkaly některých aspektů již dříve schváleného a platného územního plánu. Dále proběhly i konzultace s panem Pachovským, majitelem sousedních pozemků na jižní straně mimo řešenou lokalitu. Na základě těchto konzultací byly řešeny některé návaznosti a jsou naznačeny i ve výkresové části. Podrobný popis jednání a jejich výsledků ve zprávě na stranách 31,32,33 a v dokladové části.

15) Orientační údaje o vlivu okolí na budoucí zástavbu a vlivu této zástavby na okolí

• vliv okolí

Z hlediska pohody bydlení neexistuje žádný negativní vliv na budoucí užívání staveb pro bydlení.

+ hluk - V lokalitě se nenachází žádné zdroje hluku. Silnice vyšších tříd jsou v takové vzdálenosti od lokality, že nemůže dojít k žádnému měřitelnému dopadu na jakékoli místo v rámci lokality. Jediným měřitelným zdrojem hluku bude pouze hluk z vozidel bydlících, které se budou pohybovat po obslužných komunikacích. Tyto jsou řešeny tak, aby maximální rychlost v lokalitě nepřevyšovala 30 km/hod a ve značné části lokality bude zřízena klidová zóna. Hlukem tedy pohoda bydlení nebude narušena

ovzduší – v bezprostřední, ani vzdálenějším okolí lokality se nenachází žádný významný zdroj znečištění ovzduší. Pro vytápění rodinných domů a viladomů je počítáno převážně s tepelnými čerpadly, nebo zemním plynem jako zdroji tepla, proto ani tyto zdroje nebudou ovzduší znečišťovat. Bydlení nebude narušováno ani tímto způsobem

+ možnost povodní – pouze miniaturní část lokality je ohrožena zpětným vzduším řeky Loučně v případě stoleté vody Q 100. Týká se to pouze asi maximálně 5 % rozlohy lokality a 90 % plochy tohoto ohrožení leží na místech, určených ÚP jako veřejná zeleň. Zbývající zastavitelná část bude navýšena, stejně tak je počítáno se zvýšením plochy celé lokality z výkopů pro infrastrukturu tak, aby bylo lokalitu možné lépe odvodnit. Ani tento vliv pohodu bydlení nenaruší.

+ jiné možné vlivy – jiné vlivy nejsou, území není poddolováno, ani neleží v seismicky aktivní oblasti. Jediným drobným nepříjemněm může být výskyt středního radonového rizika v menších částech lokality dle orientačního průzkumu. To je bez problémů řešitelné technickými opatřeními pro jednotlivé RD..

- **vliv zástavby na okolí**

Stavba nebude mít žádný zásadní negativní vliv na okolí. Nejvíce negativním vlivem bude obtěžování vlastním stavebním procesem v době výstavby lokality. Tento vliv bude omezen běžnými opatřeními. V konečném efektu vzroste intenzita dopravy obyvatel osobními vozy, ta však nebude také nijak klíčová už i v důsledku omezení povolených rychlostí.

Po svém dokončení bude mít stavba na okolí spíše kladný vliv a to zejména kultivací dnes zanedbaného území, ale hlavně rozsahem veřejné zeleně s možností jejího intenzivního využívání pro sport a relaxaci.

16) Ochrana a rozvoj hodnot v území

+ Kulturně historické hodnoty.

Na řešeném území se nenachází žádné kulturní památky zapsané v ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu.

Východní okraj lokality leží v UAN1 (území s archeologickými nálezy), zbývající část náleží do - UAN2. Východní okraj lokality Z09e tvoří veřejná zeleň a není zde navržena žádná výstavba.

V případě realizace staveb bude dále stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy a to kategorie UAN II. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle § 22 odst. 2 zákona ČSN č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Urbanistický návrh na řešení lokality je podřízen stávajícím vztahům v území. Zástavba je navržena ve smyslu zadání územní studie.

+ Přírodní hodnoty.

Na řešeném prostoru se nenachází žádná kategorie zvláště chráněných území, žádná evropsky významná lokalita ani významný nebo registrovaný krajinný prvek či památný strom.

Malá část řešené plochy ozn. Z09h, na severovýchodě lokality, bezprostředně navazuje na lokální biokoridor, který ÚS respektuje. Část území na který biokoridor navazuje je ponechána jako veřejná zeleň.

Lokalita nezasahuje do ochranného pásma lesa.

Území se nachází v I. sněhové oblasti s charakteristickou hodnotou Sk 0,7 kPa (dle ČSN EN 1991-1-3/Z1).

+ Ochrana před povodněmi.

Navržená zástavba v lokalitě sice není plně v záplavovém území toku Loučná, ale v jeho těsném kontaktu. Záplavové území ohrožené zpětným rozlivem se nachází v SZ koutu lokality. Týká se to pouze asi maximálně 10 % rozlohy lokality a 90 % plochy tohoto ohrožení leží na místech, určených ÚP jako veřejná zeleň. V ÚS jsou respektovány zásady stanovené ÚP. Terén v lokalitě bude upraven v maximální míře nad hladinu Q100, a tam, kde to nelze splnit (napojení na stávající komunikace, sítě a stáv. zástavbu) budou případně jednotlivé objekty výškově osazeny tak, aby úroveň podlahy 1NP byla v úrovni 30cm nad hladinou Q100.

Dle sdělení správce toku Povodí Labe je hladina Q100 v řešené lokalitě **227,04m n.m.**

Navržená zástavba i terénní úpravy nesmí významně ovlivňovat odtokové poměry v území.

17) Ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury

V řešeném území se nacházejí stávající sítě a zařízení technického vybavení se svými ochrannými pásmy.

Nadzemní vedení elektro VVN s napětím do 35kV do 110kV (10m do 31.12.1994)	7,0m
Ochranné pásmo plynovodu (bezpečnostní pásmo 20m)	4,0m
Ochranné pásmo vodovodu	1,5m
Ochranné pásmo kanalizace	1,5m
Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy	15,0m

18) Předpokládaný časový průběh výstavby

Jedná se pouze o odhad a to jen pro první etapu

- projektová příprava, stavební povolení 1-2 Q./2020
- infrastruktura 3Q /2020 - 2Q / 2021
- jednotlivé RD 2Q /2021 – 2Q / 2022

dle úspěšnosti prodeje

Při předpokladu, že další etapy budou následovat bezprostředně po první a že vzhledem k menšímu rozsahu zabere realizace kratší časový úsek, lze uvažovat o tom, že každý další půlrok bude ukončena následující etapa, lze usuzovat, že lokalita by stavebně mohla být dokončena do konce roku 2024

Návrh harmonogramu realizace dopravních opatření a staveb.

Předpoklad minimálně pětileté realizace celého souboru staveb vede i k nutnosti návrhu postupné realizace základních dopravních staveb, páteřních rozvodů inženýrských sítí a ostatních opatření. Návrh lze stručně definovat takto:

- 1/ Vybudování sjezdu ze silnice II/322 a přístupové komunikace v navržené trase pro provádění staveb.
- 2/ Vybudování sjezdu z MK ul. Pod Lipami a přístupové komunikace v navržené trase pro provádění staveb.
- 3) Vybudování přemostění Kostěanky a vjezdu do území z ulice ČSA
- 4/ Výstavba infrastruktury.-paralelně
- 5/ Provedení finálního povrchu komunikací a úprava veřejných prostranství.
- 6/ Výstavba domů na stavebních parcelách

19) Zpráva o projednání územní studie

Územní studie byla v rozpracovanosti projednána, někdy i vícekrát

- 1) s jednotlivými majiteli pozemků v řešené lokalitě
- 2) s některými majiteli pozemků s lokalitou sousedících
- 3) s městem Dašice
- 4) s některými správci sítí a možnými účastníky řízení v dalších stupních PD

Projednáni dle bodů

1) s jednotlivými majiteli pozemků v řešené lokalitě

Nejprve byli všichni majitelé pozemků v lokalitě osloveni dopisem s žádostí o kontakt a sdělení vlastních záměrů. Podle výsledných odpovědí byl zvolen další postup jednání a jednotlivé výsledky jsou popsány níže

- p.č. **1539/13** – Miloslav Ječný – výsledkem byl prodej Y.A.M.Al Radhwanovi
- p.č. **1539/1** – Jindřich Horák – výsledkem byl prodej firmě Almon s.r.o.

tyto prodeje byly uskutečněny v průběhu zpracování ÚS a oba tyto pozemky jsou nyní součástí řešeného území a budou zahrnuty v dalších stupních PD

- p.č. **1497/7, 1504/15,1543/10, 1543/11, 1539/19** – paní Věra Metelková
- p.č. **1539/17** - Libor Sehnoutek
- p.č. **1539/16** - Vitsol s.r.o
- p.č. **1539/11** – město Dašice
- p.č. **1495/9** – Petr Jindra a Kabátová Jana
- p.č. **1639/24, 1639/25** – manž. Petr a Kateřina Borovcovi

tito majitelé po oslovení dopisem reagovali následovně:

- p.č. **1495/9** – Petr Jindra a Kabátová Jana

neragovali ani na dopis, ani na další pokusy o kontakt

- p.č. **1639/24, 1639/25** – manž. Ing. Petr a ing. Kateřina Borovcovi

vzali výzvu na vědomí s tím, že připravují zastavění svých pozemků v souladu s již zastavěnými pozemky svých sousedů

Zbývající majitelé byli pozváni na společnou schůzku, která se uskutečnila v Dašicích dne 15.10.2019 s následujícími výsledky; právník firmy Vitsol se omluvil a požádal o zaslání řešení e-mailem. Zástupci města Dašice se omluvili. Ostatní dva účastníci ve vyjádření napsali, že berou rozpracovanou studii na vědomí a byli vyzváni, aby se do týdne vyjádřili přesněji, což se nestalo. Popis dalších jednání níže:

p.č. **1497/7, 1504/15,1543/10, 1543/11, 1539/19** – paní Věra Metelková

Se zástupcem paní Metelkové, jejím vnukem, panem Janákem probíhají průběžná další jednání. Ústně vyslovil souhlas se zásadami řešení s tím, že v dalším stupni PD bude pravděpodobně žádat dílčí úpravy, spočívající zejména ve snížení počtu RD a zažádal také o změnu ÚPO u pozemků p.č. 1497/7 napojených na Jungmannovu ulici.

- p.č. **1539/17** - Libor Sehnoutek

Pan Libor Sehnoutek vyslovil ústní souhlas s řešením s tím, že řešení je v jeho případě předčasné a zatím nehodlá na svém pozemku nic realizovat

- p.č. **1539/16** - Vitsol s.r.o

Zástupce firmy Vitsol JUDr. Jiří Tomek vyslovil s řešením v e-mailu souhlas, ale další postup realizace zřejmě není aktuální.

- p.č. **1539/11** – město Dašice

Se zástupci města Dašice proběhla separátní jednání, popsána níže.

2) s některými majiteli pozemků s lokalitou sousedících

Nejprve byli všichni majitelé pozemků v lokalitě osloveni dopisem, nebo mailem, či telefonicky s žádostí o kontakt a sdělení vlastních záměrů. Podle výsledných odpovědí byl zvolen další postup jednání a jednotlivé výsledky jsou popsány níže.

⑩ p.č. **1497/4** – Jindřich Kadlec – na dopis nereagoval

⑩ p.č. **16 a st.33** – Martin Zmitko – byl seznámen s ÚS a vyslovil souhlas s dalšími jednáními v budoucnu

- p.č. **1495/7, 1490/13, 1490/18** – ing. Radek Pačovský – byl s ÚS seznámen, souhlasí a vyslovil své požadavky, které byly zahrnuty do výkresu č. **10a**, přičemž se jeví jako reálné řešení těchto parcel v územním řízení paralelně s první etapou řešení lokality.
- p.č. **1517/16** – Libor Sehnoutek, p.č. **1517/1 + další 4** – Myhaylo Dzuhan – ústní jednání o možnosti budoucího napojení na lokalitu. Ta jsou zobrazena jako možná budoucí propojení v situacích výkresové části s tím, že nejsou v platném ÚPO
- p.č. **1546/52** - ing. Heydušková, ing. Zderadíčková, p.č. **1555/37** – Karla a ing. Milan Dlouhý – obojí parcely jsou klíčové pro příjezd a obousměrné napojení z ulice ČSA, dle ÚPO vedeno pod označením PP3 jako veřejné prostranství z JZ koutu lokality přes potok Kostěnka – tyto parcely zakoupil investor.

3) s městem Dašice

Se zástupci města Dašice probíhala průběžně během rozpracovanosti mnohá jednání. Jejich výsledkem je mimo jiné:

- dohoda na minimálních rozměrech pozemků pro RD – 600 m²
- žádost města Dašice, která se týká parcel č. **1555/1** a 1549/19 ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu a souhlas se stavbou dopravního propojení, označeného v platném ÚPO jako stavba veřejného prostranství ve veřejném zájmu pod označením **PP3**
- dohody o možných společných postupech
- seznámení zastupitelstva města Dašice se záměrem a projednání projednání dílčích bodů na jednání tohoto orgánu.

4) s některými správci sítí a možnými účastníky řízení v dalších stupních PD

Původní řešení, zahrnující pouze část území lokality, bylo ing. Burešem vícekrát projednáváno. Současné řešení rozpracované studie bylo předprojednáváno s Policí ČR (příjezdy), s VAK Pardubice (2 trochu odlišná stanoviska, platné je novější), s ČEZ distribuce (vedení VN a možnosti přeložky, s Povodí Labe (požadavky na řešení v dalších stupních PD, podmínky) Písemná stanoviska budou v dalších stupních PD respektována a dále projednávána v případě nových zjištění a dat v území.

20) Doplnující a vysvětlující údaje k výkresům

V grafické části řeší jednotlivé výkresy úkoly ze zadání ÚS v následujícím schématu:

1. , 1b SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ (mapa 1: 5000, 1: 4000, výseky ÚPO)

Ukazují začlenění území do organismu města Dašice včetně klíčových spojovacích prvků infrastruktury.

1. Zobrazuje výsek platného ÚPO s polohou řešené lokality v kontextu s celým územím města
- 1 b. Zobrazuje řešení dopravního napojení a a dokladuje vazby na centrum města.

2. SITUACE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ 1 : 6000

Ukazuje poměr ploch území ohroženého zpětným vzduťím vodotečí a území, které ani v současnosti ohroženo není. Část, která je určena k zastavění činí cca 1,5 % z plošné výměry zastavitelné plochy. Zpětným vzduťím Loučné Q 100 jsou zasaženy pouze tři pozemky – V4, V5, V6

3. KATASTRÁLNÍ SITUACE 1 : 2000

Ukazuje současný stav majetkových poměrů v území lokality a vazbu na značení jednotlivých bloků zástavby A, B, C, D, E, F, G, H, J, S, V, M, BD.

Celé řešené území leží na pozemcích několika majitelů – celkem šesti.

- 1) Největší část území specifikovaná v ÚP jako Z 09b je ve vlastnictví Yaqouba Al Radhwana. Jedná se o pozemky parcelních čísel **1543/1, 1495/1, 1495/10, 1495/11, 1543/8, 1490/25, 1490/23, 1494/2, 1494/5, 260, 42/1, 42/3, 1494/2, 1494/5, 1434/1, 1434/4, 1434/5, 481, 2447, 2448, 1543/9, 1543/12, 1543/14, 1504/17, 2214/7, 1490/25, 1490/26, 1490/27 a 1490/28.**

V JZ části Z 09b jsou v jeho vlastnictví pozemky pod parcelními čísly **1539/4** a **1539/13** (původní vlastník Miloslav Ječný, Valdice). Tyto pozemky jsou označeny písmeny **A, B, C, D, E, F, G, H, J a BD** (bytové domy - viladomy)

Všechny pozemky jsou v katastrálním území Dašice, v územním plánu pod označením Z 09b;

2) Město Dašice vlastní pozemek p.č. 1539/11 ... označeno ve výkresech jako MD

3) Ve vlastnictví pana Libora Sehnoutka z Dašic je p.č. **1539/17**, označeno ve výkresech jako S

4) Ve vlastnictví firmy VITSOL s.r.o., Skrbeň jsou pozemky p.č. **1539/16 a 2213/2** označeno V

5) Ve vlastnictví paní Věry Metelkové jsou pozemky p.č. **1539/19, 1543/10, 1543/11, 2213/6, 2214/1, 1497/7, 1504/15**, označené M

6) Ve vlastnictví firmy V+K ALMON s.r.o. jsou pozemky p.č. 1539/1 a 1536/11 (původní vlastník Jindřicha Horák). Mají označení H a budou dle majitele řešeny ve vazbě a současně s parcelami pod bodem 1)

4. KOORDINAČNÍ URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ SITUACE ZÁKLADNÍ 1:1000

Hlavní výkres řeší urbanisticko-architektonickou stránku území, určuje páteřní komunikace, šíří veřejných prostor podle páteřní a ostatních komunikací včetně kót, ukazuje zastavitelné plochy jednotlivých parcel, doporučené nejvýhodnější umístění jednotlivých RD na parcelách, stanovuje závazné stavební čáry a specifikuje jednotlivé bloky – A, B, C, D, E, F, G, H, J, S, V, M, -celkem max. 147 rodinných domů, které v zásadě vycházejí z majetkoprávních poměrů lokality a v nichž je žádoucí co nejjednodušší charakter zástavby. Blok BD značí 3 bytové viladomy. Také je zde zobrazeno, které z parcel jsou zasaženy zpětným rozlivem Loučné Q100 (V4, V5, V6) a pod římskými čísly I. a II. části lokality, které již v předstihu majiteli řešeny byly, nebo jsou v řešení. Pod číslem III. je sousedící parcela, jejíž možné řešení je na doplňkovém výkrese č. 10a.

4a KOORDINAČNÍ URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ SITUACE VARIANTY 1:1000

V drobných variantách ukazuje možná a přípustná odchýlení od řešení v předchozím hlavním výkresem – základní situací při dodržení maximálního počtu 147 RD. Připouští možnou redukci tohoto počtu. Jedná se o komunikační propojení v bloku S a bloků J a MD, dále vypuštění objízdňého propojení bloků M a V a tím odlišného řešení bloku M. Dále je východozápadní příčná komunikace mezi bloky C, D a E, F redukována na komunikaci pro pěší a cyklisty, což mj. může přispět ke zklidnění celé lokality. Je základem pro možná odlišná variantní řešení v případě, že nedojde k dohodě majitelů sousedních pozemků, nebo v rámci dalších stupňů projektové dokumentace a podrobnějších vyjádření dotčených správců sítí a jiných organizací bude nutné provést drobné změny základního řešení

5. URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ SITUACE VČETNĚ MOŽNÝCH ALTERNATIV 1:1000

Zobrazuje rozložení jednotlivých skupin zástavby. V dotyku se stávající zástavbou navazuje na strukturu historické stávající zástavby Dašic. Kolem páteřních komunikací a předpokládaného malého centra lokality v návaznosti na bytové viladomy je předpokládána vyšší a o něco kompaktnější zástavba. Uvnitř lokality je zástavba více organizovaná v blocích. Směrem do volné krajiny na západní straně je zástavba rozvolněná. Je také základem pro další možná odlišná variantní řešení jako v případě předchozí situace. Zobrazuje variantní komunikační propojení v bloku S a bloků MD a J. Také ukazuje možné přesuny v počtu RD mezi jednotlivými bloky, přičemž stále dodržuje max. počet 147 RD a varianty pouze připouštějí redukci počtu a eventuální drobné přesuny mezi jednotlivými bloky. Tyto variantní odchylky nemají vliv na podstatu základního řešení. Pouze reflektuje stejně jako předchozí výkres č.4a možnost drobných změn na základě nových informací v dalších stupních PD.

6r. SITUACE REGULATIVŮ 1:1500

Zobrazuje závazné regulativy výškového uspořádání zástavby a stavebních čar. Dále ukazuje doporučená řešení stavebních čar v zástavbě, která určují nejbližší vzdálenost od hranic veřejného prostoru s tím, že zástavba zároveň může být i uvolněnější. Některé části bloků jsou ponechány bez stavebních čar.

□ Výškové uspořádání

závazné

- blok BD – podlažnost viladomů je omezena maximálně na 4 nadzemní podlaží, výška max. 16 m, připouští se ustupující poslední podlaží, podkroví, zvýšené přízemí a částečně zapuštěný suterén

- bloky D a E podél SJ páteřní komunikace – přechod od viladomů - RD 2 nadzemní podlaží ,připouští se možnost podkroví, výška max. 11 m, přípustné i zvýšené přízemí.

- malé části bloků A(2RD), C(3RD), D(2RD), J(3RD), S (4RD) a M(2RD) podél páteřních komunikací – přechod do nižší standardní zástavby – RD 2 nadzemní podlaží, nebo 1 np a podkroví, max.výška 9 m.

- zbývající zástavba – ostatní zástavba RD ve všech blocích – jedno nadzemní podlaží a možnost podkroví,max. výška 7,5 m

□ Stavební čáry

závazné

pevně stanovená stavební čára ve vzdálenosti 5,5 m od a stavební čára ustoupena na 8,5 m od hranice veřejného prostoru - bloky A, E, bloky C(3RD), D(3RD - bez jižní fronty, F bez severní fronty, částečně J (7RD) , M(2RD), MD(1RD) a H(8RD)

doporučené

stavební čára ve vzdálenosti 5,5 m od a stavební čára ustoupena na 8,5 m od hranice veřejného prostoru, tyto odstupy jsou minimální, mohou být i větší - částečně bloky M, V, S, G, H neoznačené – volná zástavba bez nutných stavebních čar, bytové domy blok BD nemají stanovenou stavební čáru, některé části ostatních bloků mohou být rozvolněné

blok BD – bytové domy nemají pevně stanovenou stavební čáru, některé části ostatních bloků - volná zástavba bez nutných stavebních čar

□ Typy střech

Šikmé střešní roviny sedlové a valbové budou masivně převládat nad hmotami přístaveb a jiným typem střech, nicméně vzhledem k tomu, že se jedná o městskou lokalitu, rozhodně se v jednotlivých blocích či skupinách minimálně 3 sousedících domů nevyklučuje ani užití plochých, či pultových střech.

7. SITUACE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ A ZELENĚ 1 : 2000

Řeší základní systém dopravní infrastruktura včetně navržených, ale i možných budoucích napojení. Ukazuje systém rozmístění veřejné zeleně.

8. SITUACE PRAVDĚPODOBNÉHO ŘEŠENÍ INFRASTRUKTURY 1: 2000

Znázorňuje předpokládaný systém vedení hlavní technické infrastruktury včetně jejího napojení v souladu s předprojednáním s dotčenými správci a jejich vyjádřeními.

9. SITUACE PRAVDĚPODOBNÉHO POSTUPU ETAP VÝSTAVBY 1: 2000

Řeší možnosti etapizace celé zástavby v souladu s názory získanými od vlastníků pozemků v území. Nevyklučuje však ani sloučení jednotlivých etap.

10. DOPLŇJÍCÍ VÝKRESY A NÁMĚTY

Řeší alternativní možnosti vzniklé při zpracování dalších stupňů PD na základě konkrétních podmínek při projednávání a možných změn v majetkoprávních vztazích. Také zohledňují budoucí možnosti dalšího napojení území.

10a - řeší možné dělení sousedních pozemků pana Pachovského a jejich napojení a také možnost zdvousměrnění jednoho z komunikačních z jihu – ulice Pod lipami.

10b - řeší možnost náhrady některých RD viladomy v blocích S a E a tím i redukcí počtu RD o 3-5 a možné zvýšení počtu viladomů na 4-5.

10c - ukazuje možnost řešení parcely bloku M v dotyku s ulicí Jungmannovou s napojením lokality v případě, že dojde ke změně ÚPO, o kterou majitel požádal a její pořízení bylo zastupitelstvem

Dašic schváleno

Pardubice 10/2019

.....
ing.arch. Miroslav Petráň (architektura, urbanismus)
O. Balihar (V+K), J. Petříček (VO)

Dokladová část

Zpráva o projednání územní studie

Územní studie byla v rozpracovanosti projednána, někdy i vícekrát

- 1) s jednotlivými majiteli pozemků v řešené lokalitě
- 2) s některými majiteli pozemků s lokalitou sousedících
- 3) s městem Dašice
- 4) s některými správci sítí a možnými účastníky řízení v dalších stupních PD

Průběh a výsledky projednání dle bodů

1) s jednotlivými majiteli pozemků v řešené lokalitě

Nejprve byli všichni majitelé pozemků v lokalitě osloveni dopisem s žádostí o kontakt a sdělení vlastních záměrů. Podle výsledných odpovědí byl zvolen další postup jednání a jednotlivé výsledky jsou popsány níže

- ⑩ p.č. **1539/13** – Miloslav Ječný – výsledkem byl prodej Y.A.M.Al Radhwanovi
 - ⑩ p.č. **1539/1** – Jindřich Horák – výsledkem byl prodej firmě Almon s.r.o.
- tyto prodeje byly uskutečněny v průběhu zpracování ÚS a oba tyto pozemky jsou nyní součástí řešeného území a budou zahrnuty v dalších stupních PD
- ⑩ p.č. **1497/7, 1504/15,1543/10, 1543/11, 1539/19** – paní Věra Metelková
 - ⑩ p.č. **1539/17** - Libor Sehnoutek
 - ⑩ p.č. **1539/16** - Vitsol s.r.o
 - ⑩ p.č. **1539/11** – město Dašice
 - ⑩ p.č. **1495/9** – Petr Jindra a Kabátová Jana
 - ⑩ p.č. **1639/24, 1639/25** – manž. Petr a Kateřina Borovcovi
- tito majitelé po oslovení dopisem reagovali následovně:
- ⑩ p.č. **1495/9** – Petr Jindra a Kabátová Jana
- neragovali ani na dopis, ani na další pokusy o kontakt
- ⑩ p.č. **1639/24, 1639/25** – manž. Ing. Petr a ing. Kateřina Borovcovi
- vzali výzvu na vědomí s tím , že připravují zastavění svých pozemků v souladu s již zastavěnými pozemky svých sousedů

Zbývající majitelé byli pozváni na společnou schůzku, která se uskutečnila v Dašicích dne 15.10.2019 s následujícími výsledky; právník firmy Vitsol se omluvil a požádal o zaslání řešení e-mailem. Zástupci města Dašice se omluvili. Ostatní dva účastníci ve vyjádření napsali, že berou rozpracovanou studii na vědomí a byli vyzváni, aby se do týdne vyjádřili mpřesněji, což se nestalo. Popis dalších jednání níže:

- ⑩ p.č. **1497/7, 1504/15,1543/10, 1543/11, 1539/19** – paní Věra Metelková
- Se zástupcem paní Metelkové, jejím vnukem, panem Janákem probíhají průběžná další jednání. Ústně vyslovil souhlas se zásadami řešení s tím, že v dalším stupni PD bude pravděpodobně žádat dílčí úpravy, spočívající zejména ve snížení počtu RD a zažádal také o změnu ÚPO u pozemků p.č. 1497/7 napojených na Jungmannovu ulici.
- ⑩ p.č. **1539/17** - Libor Sehnoutek
- Pan Libor Sehnoutek vyslovil ústní souhlas s řešením s tím, že řešení je v jeho případě předčasné a zatím nehodlá na svém pozemku nic realizovat
- ⑩ p.č. **1539/16** - Vitsol s.r.o

Zástupce firmy Vitsol JUDr. Jiří Tomek vyslovil s řešením v e-mailu souhlas, ale další postup realizace zřejmě není aktuální.

⑩ p.č. **1539/11** – město Dašice

Se zástupci města Dašice proběhla separátní jednání, popsána níže.

2) s některými majiteli pozemků s lokalitou sousedících

Nejprve byli všichni majitelé pozemků v lokalitě osloveni dopisem, nebo mailem, či telefonicky s žádostí o kontakt a sdělení vlastních záměrů. Podle výsledných odpovědí byl zvolen další postup jednání a jednotlivé výsledky jsou popsány níže.

⑩ p.č. **1497/4** – Jindřich Kadlec – na dopis nereagoval

⑩ p.č. **16 a st.33** – Martin Zmitko – byl seznámen s ÚS a vyslovil souhlas s dalšími jednáními v budoucnu

⑩ p.č. **1495/7, 1490/13, 1490/18** – ing.Radek Pačovský – byl s ÚS seznámen, souhlasí a vyslovil své požadavky, které byly zahrnuty do výkresu č. **10a**, přičemž se jeví jako reálné řešení těchto parcel v ÚŘ paralelně s první etapou řešení lokality.

⑩ p.č. **1517/16** – Libor Sehnoutek, p.č. **1517/1 + další 4** – Myhaylo Dzuhan – ústní jednání o možnosti budoucího napojení na lokalitu. Ta jsou zobrazena jako možná budoucí propojení v situacích výkresové části s tím, že nejsou v platném ÚPO

⑩ p.č. **1546/52** - ing. Heydušková, ing. Zderadíčková, p.č. **1555/37** – Karla a ing. Milan Dlouhý – obojí parcely jsou klíčové pro příjezd a obousměrné napojení dle ÚPO jako veřejné prostranství z JZ koutu lokality přes potok Kostěnka – tyto parcely zakoupil investor.

3) s městem Dašice

Se zástupci města Dašice probíhala průběžně během rozpracovanosti mnohá jednání. Jejich výsledkem je mimo jiné:

⑩ dohoda na minimálních rozměrech pozemků pro RD – 600 m²

⑩ žádost města Dašice, která se týká parcel č. **1555/1 a 1549/19** ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu a souhlas se stavbou dopravního propojení, označeného v platném ÚPO jako stavba veřejného prostranství ve veřejném zájmu pod označením PP3

⑩ dohody o možných společných postupech

⑩ seznámení zastupitelstva města Dašice se záměrem a projednání projednání dílčích bodů na jednání tohoto orgánu.

4) s některými správci sítí a možnými účastníky řízení v dalších stupních PD

Původní řešení, zahrnující pouze část území lokality, bylo ing.Burešem vícekrát projednáváno. Sočasné řešení rozpracované studie bylo předprojednáváno s Policí ČR (příjezdy), s VAK Pardubice (2 trochu odlišná stanoviska), s ČEZ distribuce (vedení VN a možnosti přeložky, s Povodí Labe (požadavky na řešení, podmínky)

Písemná stanoviska budou v dalších stupních PD respektována a dále projednávána v případě nových zjištění a dat v území.

Pardubice 02/2020

.....
ing.arch. Miroslav Petráň

Seznam výkresů – grafická část

Situace širších vztahů – výsek z ÚPO	m 1: 5000	1
Situace širších vztahů – výsek z ÚPO	m 1: 4000	1b
Situace záplavového území	m 1: 6000	2
Katastrální situace	m 1: 2000	3
Koordinační urbanisticko-architektonická situace základní	m 1: 1000	4
Koordinační urbanisticko-architektonická situace s alternativami	m 1: 1000	4a
Urbanisticko-architektonická situace s možnými alternativami	m 1: 1000	5
Situace regulativů	m 1: 1500	6
Situace dopravního řešení a zeleně	m 1: 2000	7
Situace možného řešení infrastruktury	m 1: 2000	8
Situace etapového postupu stavby	m 1: 2000	9
Doplňkové výkresy a náměty		
Možnosti mimo řešenou lokalitu	m 1: 1000	10a
Alternativa více bytových viladomů	m 1: 1000	10b
Možnost umístění parteru – OV	m 1: 1000	10c

Doplňující údaje k výkresům

V grafické části řeší jednotlivé výkresy úkoly ze zadání ÚS v následujícím schématu:

1. , 1b SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ (mapa 1: 5000, 1: 4000, výseky ÚPO)

Ukazuje začlenění území do organismu města Dašice včetně klíčových spojovacích prvků infrastruktury

2. SITUACE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ 1 : 6000

Ukazuje poměr ploch území ohroženého zpětným vzduťm vodotečí a území, které ani v současnosti ohroženo není. Část, která je určena k zastavění činí cca 1,5 % z plošné výměry zastavitelné plochy. Zpětným vzduťm Loučné Q 100 jsou zasaženy pouze tři pozemky – V4, V5, V6

3. KATASTRÁLNÍ SITUACE 1 : 2000

Ukazuje současný stav majetkových poměrů v území lokality a vazbu na značení jednotlivých bloků zástavby **A, B, C, D, E, F, G, H, J, S, V, M, BD**.

Celé řešené území leží na pozemcích několika majitelů – celkem šesti.

1) Největší část území specifikovaná v ÚP jako Z 09b je ve vlastnictví **Yaqouba Al Radhwana**. Jedná se o pozemky **parcelních čísel 1543/1, 1495/1, 1495/10, 1495/11, 1543/8, 1490/25, 1490/23, 1494/2, 1494/5, 260, 42/1, 42/3, 1494/2, 1494/5, 1434/1, 1434/4, 1434/5, 481, 2447, 2448, 1543/9, 1543/12, 1543/14, 1504/17, 2214/7, 1490/25, 1490/26, 1490/27 a 1490/28**. V JZ části Z 09b jsou v jeho vlastnictví pozemky pod parcelními čísly **1539/4 a 1539/13** (původní vlastník Miloslav Ječný, Valdice). Tyto pozemky jsou označeny písmeny **A, B, C, D, E, F, G, H, J a BD** (bytové domy - viladomy)

Všechny pozemky jsou v katastrálním území Dašice, v územním plánu pod označením Z 09b;

2) **Město Dašice** vlastní pozemek **p.č. 1539/11** ... označeno ve výkresech jako **MD**

3) Ve vlastnictví pana **Libora Sehnoutka** z Dašic je **p.č. 1539/17**, označeno ve výkresech jako **S**

4) Ve vlastnictví firmy **VITSOL s.r.o.**, Skrbeň jsou pozemky **p.č. 1539/16 a 2213/2** označeno **V**

5) Ve vlastnictví paní **Věry Metelkové** jsou pozemky **p.č. 1539/19, 1543/10, 1543/11, 2213/6, 2214/1, 1497/7, 1504/15**, označené **M**

6) Ve vlastnictví firmy **V+K ALMON s.r.o.** jsou pozemky **p.č. 1539/1 a 1536/11** (původní vlastník Jindřicha Horák). Mají označení **H**

4. KOORDINAČNÍ URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ SITUACE ZÁKLADNÍ 1:1000

Hlavní výkres řeší urbanisticko-architektonickou stránku území, určuje páteřní komunikaci, šíří veřejných prostor podle páteřní a ostatních komunikací včetně kót, ukazuje zastavitelné plochy jednotlivých parcel, doporučené nejvýhodnější umístění jednotlivých RD na parcelách, stanovuje závazné stavební čáry a specifikuje jednotlivé bloky – **A, B, C, D, E, F, G, H, J, S, V, M**, -celkem max. 147 rodinných domů, které v zásadě vycházejí z majetkových poměrů lokality a v nichž je žádoucí co nejjednodušší charakter zástavby. Blok **BD** značí 3 bytové viladomy. Také je zde zobrazeno, které z parcel jsou zasaženy zpětným rozlivem Loučné Q100 (V4, V5, V6)

4a KOORDINAČNÍ URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ SITUACE VARIANTY 1:1000

V drobných variantách ukazuje možná a přípustná odchýlení od řešení v předchozím hlavním výkresem – základní situací při dodržení maximálního počtu 147 RD. Připouští možnou redukci tohoto počtu. Jedná se o komunikační propojení v bloku S a bloků J a MD, dále vypuštění objízdného propojení bloků M a V a tím odlišného řešení bloku M. Dále je východozápadní příčná komunikace redukována na komunikaci pro pěší a cyklisty, což mj. může přispět ke zklidnění celé lokality. Je základem pro možná odlišná variantní řešení v případě, že nedojde k dohodě majitelů sousedních pozemků, nebo v rámci dalších stupňů projektové dokumentace a podrobnějších vyjádření dotčených správců sítí a jiných organizací bude nutné provést drobné změny základního řešení

5. URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ SITUACE VČETNĚ MOŽNÝCH ALTERNATIV 1:1000

Zobrazuje rozložení jednotlivých skupin zástavby. V dotyku se stávající zástavbou navazuje na strukturu historické stávající zástavby Dašic. Kolem páteřních komunikací a předpokládaného malého centra lokality v návaznosti na bytové viladomy je předpokládána vyšší a o něco kompaktnější zástavba. Uvnitř lokality je zástavba více organizovaná v blocích. Směrem do volné krajiny na západní straně je zástavba rozvolněná. Je také základem pro další možná odlišná variantní řešení jako v případě předchozí situace. Zobrazuje variantní komunikační propojení v bloku S a bloků MD a J. Také ukazuje možné přesuny v počtu RD mezi jednotlivými bloky, přičemž stále dodržuje max. počet 147 RD a varianty pouze připouštějí redukci počtu. Tyto variantní odchylky nemají vliv na podstatu základního řešení.

6. SITUACE REGULATIVŮ 1:1500

Zobrazuje závazné regulativy výškového uspořádání zástavby a stavebních čar. Dále ukazuje doporučená řešení stavebních čar v zástavbě, která ale zároveň může být i uvolněnější.

7. SITUACE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ A ZELENĚ 1 : 2000

Řeší základní systém dopravní infrastruktura včetně navržených, ale i možných budoucích napojení. Ukazuje systém rozmístění veřejné zeleně.

8. SITUACE PRAVDĚPODOBNÉHO ŘEŠENÍ INFRASTRUKTURY 1: 2000

Znázorňuje předpokládaný systém vedení hlavní technické infrastruktury včetně jejího napojení v souladu s předprojednáním s dotčenými správci.

9. SITUACE PRAVDĚPODOBNÉHO POSTUPU ETAP VÝSTAVBY 1: 2000

Řeší možnosti etapizace celé zástavby v souladu s názory získanými od vlastníků pozemků v území. Nevylučuje však ani sloučení jednotlivých etap.

10. DOPLŇUJÍCÍ VÝKRESY A NÁMĚTY

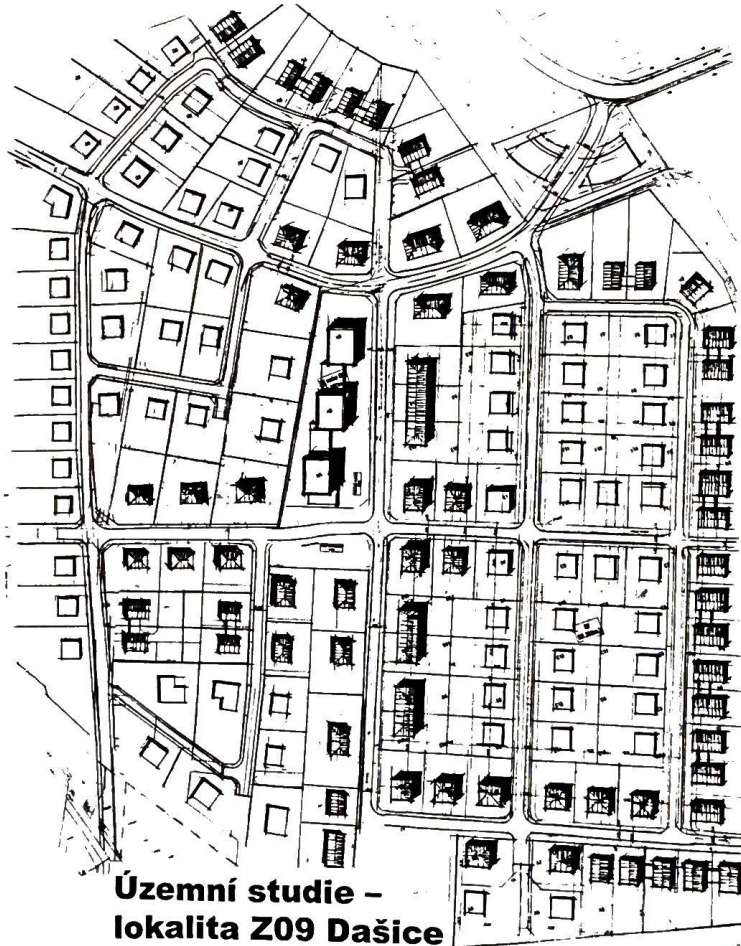
Řeší alternativní možnosti vzniklé při zpracování dalších stupňů PD na základě konkrétních podmínek při projednávání a možných změn v majetkoprávních vztazích. Také zohledňují budoucí možnosti dalšího napojení území.

10a - řeší sousední pozemky pana Pachovského a jejich napojení a také možnost zdvousměrnění jednoho z komunikačních z jihu,

10b . řeší možnost náhrady některých RD viladomy v blocích **S a E** a tím i redukcí počtu RD o 3-5 a možné zvýšení počtu viladomů na 4-5.

10c . ukazuje možnost řešení parcely bloku **M** v dotyku s ulicí Jungmannovou s napojením lokality v případě, že dojde ke změně ÚPO, o kterou majitel požádal a její pořízení bylo zastupitelstvem Dašic schváleno

Územní studie Dašice - S1 zastavitelná plocha Z09



Územní studie –
lokalita Z09 Dašice



Výkresová část

Pořizovatel : Odbor hlavního architekta Magistrátu města Pardubic

Oprávněná úřední osoba : Ing.arch. Dana Mojžíšková

Zpracovatel: Ing.arch. Miroslav Petráň, Ing. Jaroslav Bureš
BP.projekt , Škroupova 585, 530 03 Pardubice

Datum zpracování : říjen, listopad 2019

Bylo konzultováno a předprojednáno se správcí technické infrastruktury – VAK, ČEZ, město Dašice a s Policií ČR a OD MMP, také s majiteli předmětných pozemků nebo jejich zástupci – Vitsol s.r.o., Libor Sehnoutek, Věra Metelková, město Dašice, Jindřich Horák, Miloslav Ječný, Yaqoub Al Radhwan, Almon s.r.o (oba v zast. Numan Al Monasy)
