



# ÚZEMNÍ STUDIE POČÁTKY PRO ZASTAVITELNOU PLOCHU Z2

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Jiří Marek

POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD PELHŘIMOV, Odbor výstavby  
Pražská 127; 393 01 Pelhřimov

tel: 565 351 111  
e-mail: podatelna@mupe.cz

OBJEDNATEL

MĚSTO POČÁTKY  
Palackého náměstí 1; 39464 Počátky

IČO: 00248843  
e-mail: mesto@pocatky.cz

ZHOTOVITEL

Ing. arch. Martin Dobiáš  
Nad Žlábkem 3935; 580 01 Havlíčkův Brod; IČ: 71856544

tel: 728 360 965  
e-mail: projekcedobias@centrum.cz

PROJEKTANT

Ing. arch. Martin Dobiáš

ETAPA

čistopis

DATUM

leden 2020

**Z Á Z N A M O V Y U Ž I T Í Ú Z E M N Í S T U D I E**

Pořizovatel:	Městský úřad Pelhřimov odbor výstavby	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:		
Jméno:	Ing. Jaroslava Hemberová	
Funkce:	úřednice oddělení územního plánu	
Podpis:		
Datum využití:		otisk úředního razítka

## O B S A H :

---

<b>1. Vymezení řešeného území .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Stanovení závazných regulativů .....</b>	<b>3</b>
2.1. Podmínky plošného uspořádání .....	3
2.1.1. Parcelace .....	3
2.1.2. Zastavěnost pozemků .....	3
2.1.3. Uliční čára .....	3
2.1.4. Stavební čára .....	3
2.2. Podmínky prostorového uspořádání .....	4
2.2.1. Výška zástavby rodinných domů .....	4
2.2.2. Výška zástavby bytových domů .....	4
2.3. Specifické podmínky pro realizaci zástavby .....	4
2.3.1. Obvodový plášť .....	4
2.3.2. Oplocení .....	4
2.4. Podmínky napojení na dopravní infrastrukturu .....	4
2.5. Podmínky napojení na technickou infrastrukturu .....	4
2.5.1. Likvidace odpadních vod .....	4
2.5.2. Zásobování vodou .....	5
2.5.3. Zásobování elektrickou energií a plynem .....	5
<b>3. Stanovení závazných částí studie pro navrženou dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství.....</b>	<b>5</b>
3.1. Koncepce řešení dopravní infrastruktury .....	5
3.1.1. Pozemní komunikace .....	5
3.1.2. Parkování .....	5
3.1.3. Pěší komunikace .....	5
3.2. Koncepce řešení technické infrastruktury .....	5
3.2.1. Kanalizace .....	5
3.2.2. Vodovod .....	6
3.2.3. Rozvody plynu .....	6
3.2.4. Rozvody elektřiny .....	6
3.2.5. Veřejné osvětlení .....	6
3.3. Veřejná prostranství .....	7
<b>4. Odůvodnění řešení územní studie .....</b>	<b>7</b>
4.1. Vyhodnocení splnění zadání územní studie .....	7
4.2. Vyhodnocení souladu s Územním plánem .....	9
4.2.1. Specifické podmínky využití plochy Z2 .....	9
4.2.2. Podmínky využití ploch .....	9
4.2.3. Podmínky pro zpracování územní studie .....	10
4.3. Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury s ohledem na etapizaci .....	10
<b>5. Závaznost územní studie a jejího obsahu .....</b>	<b>10</b>
<b>6. bilance navrženého řešení .....</b>	<b>11</b>
6.1. Výměry ploch .....	11
6.2. Délka inženýrských sítí .....	12
<b>7. Seznam grafických příloh.....</b>	<b>12</b>

## S E Z N A M P Ř Í L O H :

---

B1 - výkres vnějších vztahů .....	1:5000
B2 - výkres uspořádání území .....	1:1000
B3 - výkres dopravní infrastruktury .....	1:1000
B4 - výkres technické infrastruktury .....	1:1000

---

## 1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

---

Řešené území se nachází v katastrálním území Počátky, kód katastrálního území 723002. Rozsah řešeného území odpovídá zastavitelné ploše Z2 dle platného územního plánu Počátky, související dopravní a technická infrastruktura je řešena i mimo uvedenou plochu.

---

## 2. STANOVENÍ ZÁVAZNÝCH REGULATIVŮ

---

Závazné jsou pouze ty jevy grafické části, které jsou v této kapitole 2 textové části jako závazné výslovně uvedeny. Ostatní zobrazené jevy mají pouze informativní charakter a slouží jako příklad řešení či odůvodnění závazných jevů.

Níže uvedené regulativy zpřesňují podmínky plošného a prostorového uspořádání, které jsou stanovené v platném Územním plánu Počátky. Grafické vyjádření níže uvedených zpřesněných regulativů je uvedeno ve výkrese B2 – výkres uspořádání území.

---

### 2.1. PODMÍNKY PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ

---

#### 2.1.1. Parcelace

Při rozhodování o dělení či scelování pozemků musí být respektována parcelace navržená v grafické části této studie.

V odůvodněných případech může dojít k úpravě hranic mezi jednotlivými parcelami pro výstavbu rodinných domů, avšak za splnění následujících podmínek:

- stavební pozemek nesmí být menší než 600 m<sup>2</sup>
- stavební pozemek nesmí být větší než 1400 m<sup>2</sup>.
- šířka stavebního pozemku nesmí být menší než 20 m.

#### 2.1.2. Zastavěnost pozemků

Půdorysná plocha největší budovy na stavebním pozemku pro rodinné domy nesmí být menší než 75 m<sup>2</sup>.

Maximální celková půdorysná plocha budov na jednom stavebním pozemku pro rodinné domy nesmí být větší než 250 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.3. Uliční čára

Zástavba musí respektovat uliční čáru. Do uliční čáry musí zasahovat půdorysný průmět alespoň části vnější strany obvodové stěny 1.nadzemního podlaží hlavní budovy na stavebním pozemku. Uliční čára je stanovena ve vzdálenosti 5,0 m od uliční hranice pozemku. Stavební čára vedená souběžně s uliční hranicí stavebního pozemku je na všech pozemcích pro výstavbu rodinných domů současně i uliční čarou.

#### 2.1.4. Stavební čára

Zástavba rodinných domů musí respektovat stavební čáru. Stavební čára je definována jako nepřekročitelná hranice pro umístění veškerých budov na stavebním pozemku. Stavební čára je vyznačena ve výkrese B2 – výkres uspořádání území.

## **2.2. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

---

### **2.2.1. Výška zástavby rodinných domů**

Veškeré budovy na stavebním pozemku pro výstavbu rodinných domů smí mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví. Podlaha prvního nadzemního podlaží smí být v úrovni nejvýše 2,0 m nad rostlým terénem v nejvyšším místě terénu po obvodu budovy.

### **2.2.2. Výška zástavby bytových domů**

Bytové domy smí mít nejvýše tři nadzemní podlaží a podkroví. Podlaha prvního nadzemního podlaží smí být v úrovni nejvýše 2,0 m nad rostlým terénem v nejvyšším místě terénu po obvodu budovy.

## **2.3. SPECIFICKÉ PODMÍNKY PRO REALIZACI ZÁSTAVBY**

---

### **2.3.1. Obvodový plášť**

Obvodový plášť nesmí být srubové konstrukce.

### **2.3.2. Oplocení**

Výškový rozdíl mezi upraveným terénem na uliční hraně stavebního pozemku a úrovní přilehlého uličního prostoru nesmí být vyšší než 0,5 m.

Oplocení musí mít průměrnou výšku v rozmezí 1,4 m až 1,6 m od úrovně přilehlého uličního prostoru.

## **2.4. PODMÍNKY NAPOJENÍ NA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU**

---

Polohy vjezdů na pozemky jsou stanoveny pouze doporučeně, vjezdy mohou být zřizovány všude podél stávajících i navržených komunikací kromě oblouků křižovatek.

Na stavebním pozemku musí být vymezeno alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil, dopravně přístupné z pozemních komunikací.

Bytové domy budou napojeny na pozemní komunikaci sjízdovým chodníkem vedeným ke vstupu do objektu pro příjezd sanitního vozu.

## **2.5. PODMÍNKY NAPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

---

### **2.5.1. Likvidace odpadních vod**

Dešťové a splaškové vody musí být separovány. Dešťové vody musí být likvidovány vsakováním na stavebním pozemku. Přepady ze vsakovacích soustav mohou být napojeny do kanalizace.

Splaškové vody musí být likvidovány centralizovaným způsobem (svedení na ČOV Počátky).

### **2.5.2. Zásobování vodou**

Každý rodinný dům musí být napojen samostatnou vodovodní přípojkou na veřejný vodovod.

### **2.5.3. Zásobování elektrickou energií a plynem**

Na každém pozemku pro výstavbu rodinného domu bude vybudován sdružený přípojkový pilíř pro přípojku a měření elektrické energie a plynu. Poloha sdružených přípojkových pilířů je vyznačena ve výkrese B4 – výkres technické infrastruktury. Součástí přípojkového pilíře bude pojistková skříň rozvodů elektrické energie.

---

## **3. STANOVENÍ ZÁVAZNÝCH ČÁSTÍ STUDIE PRO NAVRŽENOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

---

### **3.1. KONCEPCE ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

---

#### **3.1.1. Pozemní komunikace**

Komunikace, která bude zpřístupňovat řešené území, bude napojena na stávající uliční síť města. Komunikace je navržena jako místní obslužná, kategorie C3, o celkové šířce 5,5 m, umožňující přímou obsluhu objektů.

U komunikace se předpokládá živičný povrch, skladba bude předmětem navazující projektové dokumentace.

#### **3.1.2. Parkování**

Na každém stavebním pozemku pro rodinné domy musí být vymezeno alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil dopravně přístupné z veřejné komunikace.

Protože dosavadní sídliště s obytnými domy, na které řešená lokalita ze západní strany navazuje, má nedostatek parkovacích ploch, byl požadavek na jejich doplnění řešen návrhem parkovacího pásu se 49 parkovacími místy podél navržené místní komunikace mezi dosavadní zástavbou sídliště a navrženou zástavbou plochy Z2.

Povrch veřejných parkovacích ploch se předpokládá z betonové zámkové dlažby. Skladba bude řešena v navazující projektové dokumentaci.

#### **3.1.3. Pěší komunikace**

Podle navržené místní komunikace je navržen jednostranný chodník o šířce 1,5 m. K bytovým domům budou navrženy sjízdné chodníky šířky 3,5 m pro příjezd nezbytné obsluhy (sanitní vozy apod.). Povrch chodníků se předpokládá z betonové zámkové dlažby.

### **3.2. KONCEPCE ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

---

#### **3.2.1. Kanalizace**

Ve městě Počátky funguje systém jednotné kanalizace, který svádí odpadní vody na ČOV Počátky. Kanalizace v řešeném území je proto navržena také jako jednotná.

Variantně může být Kanalizace řešena jako oddílná – splašková kanalizace pro odvádění splaškových vod z rodinných a bytových domů a dešťová kanalizace pro odvádění dešťových vod ze

zpevněných veřejných ploch – pozemních komunikací, veřejných parkovacích stání a chodníků. Obě kanalizace by byly, do doby provedení oddílné kanalizace ve městě (případně městské části), napojeny do jednotné kanalizace v Tyršově ulici (propojením do obou větví vedených po severní a jižní straně ulice).

Likvidace dešťových vod z rodinných a obytných domů (ze střech a zpevněných ploch) bude prioritně řešena zasakováním na jednotlivých stavebních pozemcích. Protože není možné bez detailního geologického průzkumu stanovit zda využitím ekonomicky smysluplných zasakovacích systémů lze dosáhnout úplného odvedení srážkových vod, budou v případě potřeby do kanalizace zaústěny přepady ze zasakovacích systémů.

### **3.2.2. Vodovod**

Napojení řešeného území na vodovodní síť města je navrženo prodloužením dosavadních vodovodních řadů v ul. Tyršova a řadu vedeného v prostoru mezi ul. Sídliště a severním bytovým domem.

Rozvod pitné vody je předpokládán potrubím DN 100 a DN 80. Na řadech budou v dalším stupni přípravy stavby řešeny kalníky, vzdušníky a požární hydranty. Ze zásobovacích řadů budou jednotlivé domy napojeny samostatnými přípojkami.

### **3.2.3. Rozvody plynu**

Je navržena středotlaká rozvodná síť s napojením na dosavadní středotlaký řad d 90, vedený podle západní strany dosavadních bytových domů sídliště směrem k domu čp.572 (st.p. 825).

Jednotlivé domy – rodinné i bytové – budou napojovány středotlakými přípojkami do pilířů měření a regulace umístěnými u rodinných domů na hranici parcel, u bytových domů v nikách na fasádě. Pilíře u rodinných domů budou sdruženy pro plyn a elektrickou energii – provedení bude jednotné. Z pilířů budou rodinné domy připojeny NTL přípojkami.

### **3.2.4. Rozvody elektřiny**

Přes navrhovanou lokalitu prochází zemní kabelové vedení VN z rozvodny do rekonstruované trafostanice umístěné na jižním okraji sídliště. Zástavba je navržena tak, aby toto kabelové vedení nebylo dotčeno a nebylo nutné jej překládat. Uvedená rekonstruovaná trafostanice má dostatečnou kapacitu i pro zásobování navrhované lokality.

Sekundární kabelové rozvody: Z TS bude lokalita napojena novým kabelovým vývodem NN, kabelová trasa bude vedena v chodnících obslužných komunikací a zelených pásích a kabel bude zasmyčkován do jednotlivých pojistkových skříní umístěných v pilířích na hranicích pozemků, u bytových domů do pojistkových skříní umístěných na fasádě objektu. V pilířích budou umístěny rovněž elektroměrové skříně pro jednotlivé rodinné domy (pilíře budou sloučeny i pro plynoměrné skříně).

Detailní řešení rozvodů NN bude součástí dokumentace pro územní řízení jednotlivých etap zástavby v lokalitě.

### **3.2.5. Veřejné osvětlení**

Bude provedeno zemním kabelovým rozvodem v souběhu s kabelovým vedením NN, sadovými stožáry výšky 5 m s krátkými výložníky a výbojkovými svítidly 70W. Napojení bude provedeno ze stávajících rozvodů veřejného osvětlení.

### 3.3. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

---

Plochy veřejných prostranství jsou v této studii vymezeny především pro výsadbu sídelní zeleně, jako odpočinkové plochy, případně plochy pro umístění hřišť (dětské hřiště, víceúčelové hřiště pro míčové hry apod.).

---

## 4. ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

---

### 4.1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

---

Podle požadavku objednatele Města Počátky je v převážné části řešeného území navrženo bydlení v rodinných domech. Požadavek na umístění převážně rodinné zástavby vyplývá z potřeb města saturovat požadavky na umístění rodinné zástavby a na druhé straně ze současného minimálního zájmu o výstavbu bytových domů. Rodinné domy jsou orientovány do střední části zastavitelné plochy k navržené místní komunikaci. Podmínka, aby každá parcela byla přístupná ze stávajících i navržených komunikací je návrhem splněna.

Při návrhu studie byl rovněž splněn požadavek objednatele na zahrnutí nových parkovacích ploch do řešené návrhové plochy, pro sousedící sídliště s obytnými domy, které má parkovacích ploch výrazný nedostatek. Parkovací pás, umístěný mezi dosavadní sídlištní zástavbou a navrženou zástavbu lokality Z2, vytvoří přechod mezi oběma odlišnými typy obytné zástavby.

Jednotlivé kapitoly zadání Územní studie byly splněny následně:

#### Kapitola a) Cíle a účel pořízení územní studie

- Studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Studie vytváří koncepční rámec pro zajištění koordinace výstavby v řešeném území.
- Studie stanovuje optimální trasování nově navržené dopravní a technické infrastruktury (viz kapitola 3) a zároveň vymezuje jednotlivé budoucí stavební parcely v efektivně využitelném tvaru, v přiměřené velikosti, a zároveň vymezuje veřejná prostranství v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. v částech řešeného území, kde má jejich poloha urbanistickou logiku.
- Výchozími podklady pro zpracování studie je Územní plán Počátky, úplné znění po Změně č.1 Územního plánu Počátky.

#### Kapitola b) Rozsah řešeného území

- Studie je zpracována pro celou plochu Z2 o výměře 2,91 ha. Související dopravní a technická infrastruktura je řešena i mimo uvedenou plochu, přesah se týká zejména pozemku parc.č. 3248/60 v KÚ Počátky.
- Studie zohledňuje existenci 2 rodinných na ploše Z2, na pozemcích parc.č.3248/58 a 3248/59 v KÚ Počátky. Tyto pozemky, označené ve studii jako č.1 a 2, jsou v rámci řešeného území vymezeny jako stávající stav.
- Studie zohledňuje vztahy v území v širším kontextu než pouze řešené území (plocha Z2). Navržené řešení zohledňuje pohledovou exponovanost řešeného území. Navržená zástavba bude utvářet severní okraj města směrem a bude se výrazně uplatňovat v pohledech na město z



okolních kopců. Studie proto stanovuje podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby tak, aby byl novou zástavbou a zejména navazujícími zahradami vhodným způsobem utvářen přechod sídla a krajiny, a aby budoucí zástavba nenarušovala panorama Počátek.

#### Kapitola c) Požadavky na obsah řešení územní studie

##### Zástavba:

- Územní studie detailněji řeší uspořádání území a možnost postupu výstavby s ohledem na aktuální vlastnické vztahy v území. Využití vlastnických nedostupných pozemků se předpokládá až ve druhé etapě výstavby.
- Územní studie vymezuje plochy pro výstavbu rodinných domů, které jsou orientovány směrem do nezastavěného území, a bytových domů v návaznosti na stávající sídliště.
- Typická šíře parcely pro výstavbu rodinného domu je 25,5 m, nejmenší šířku má parcela č.18 a to 22,9 m.
- Každá stavební parcela pro výstavbu rodinného domu je přístupná ze stávajících nebo navržených veřejných komunikací.
- Studie obsahuje zpřesňující podmínky plošného a prostorového uspořádání budoucí zástavby.

##### Dopravní a technická infrastruktura:

- Dopravní přístup i navržená infrastruktura odpovídá předpokládanému rozsahu budoucí zástavby i požadavkům příslušných norem.
- Přístup do lokality je navržen ze dvou směrů: 1. Z ulice Tyršova, na kterou se napojuje navržená komunikace obsluhující parcely pro výstavbu rodinných domů. 2. Ze Sídlíště, podél areálu vodotechnických služeb, odkud by byl zajištěn přímý přístup k jednotlivým bytovým domům.
- Komunikace a chodníky jsou navrženy tak, aby byly v rámci navazujících řízení řešitelné dle příslušných norem. Územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství a parkovacích ploch, které budou určeny pro dosavadní sídliště.
- Studie respektuje ochranné pásmo stávajícího kabelu VN a řeší parcelaci a polohu budoucí zástavby tak, aby nebylo nutné provádět jeho přeložku.
- Studie polohopisně řeší rozvoj stávajících inženýrských sítí - vodovodu, kanalizace a plynovodu. Jejich trasy jsou navrženy z míst napojení na stávající inženýrské sítě. Z tohoto důvodu překračují rámeček řešeného území.

##### Občanské vybavení a veřejná prostranství:

- Pro občanské vybavení nejsou vymezovány samostatné plochy, prvky občanského vybavení budou integrovány v rámci parteru obytných domů.
- Studie vymezuje plochy pro veřejná prostranství a zeleň o výměře 2696 m<sup>2</sup>, což splňuje minimální rozsah 2000 m<sup>2</sup> dle ustanovení § 7 odst.2 vyhl.č.501/2006 Sb. Poloha navržených veřejných prostranství má urbanistickou logiku.

##### Sídelní zeleň:

- Studie vymezuje plochy pro výsadbu sídelní zeleně a zároveň předpokládá výsadbu zeleně v rámci navržených uličních koridorů.

Etapizace:

- Studie umožňuje členit zástavbu rodinných domů do dvou dílčích etap: Do první etapy jsou zařazeny pozemky pro výstavbu rodinných domů č.3-10 a 16 a související infrastruktura. Do druhé etapy jsou zařazeny pozemky pro výstavbu rodinných domů č.11-15 a 17-19 a související infrastruktura. Bytové domy je možné umísťovat nezávisle na této etapizační řadě. Podrobněji viz kapitola 4.3.

Podmínky pro využití ploch vyplývající z ÚP Počátky pro plochy Bydlení - v rodinných domech (BI):

- Je vyhodnoceno v kapitole 4.2.2.

#### Kapitola d) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

- Studie je zpracována v souladu s: § 30 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění; vyhláškou č.500/2006Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a Vyhláškou č.501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.
- Obsah studie odpovídá požadavkům zadání.
- Studie je zpracována nad referenčním mapovým podkladem, kterým je aktuální digitalizovaná katastrální mapa.
- Studie je zpracována v požadovaném počtu tištěných par a v požadované elektronické formě.

#### Kapitola e) Další požadavky

- Řešení územní studie vychází z varianty č.2 odsouhlasené v zastupitelstvem města Počátky dne 19.12.2017.

## **4.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM**

---

### **4.2.1. Specifické podmínky využití plochy Z2**

Podmínka „zástavba na této ploše je podmíněna zpracováním územní studie.“ Je splněna zpracováním této studie.

Podmínka „v případě provádění terénních úprav musí být u meliorovaných částí plochy před jejich zahájením provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.“ se týká podrobnosti, která bude řešena až v navazující projektové dokumentaci.

### **4.2.2. Podmínky využití ploch**

Pro plochu Z2 je v Územním plánu Počátky stanoven způsob využití bydlení - v rodinných domech (BI). Hlavním způsobem využití je trvalé individuální bydlení v rodinných domech; zahrady; zeleň. Jako přípustný způsob využití je uvedeno hromadné bydlení v bytových domech; občanské vybavení; nerušící výroba a výrobní služby, pokud jsou tyto funkce integrovány do stavby rodinného domu; stavby a zařízení související dopravní či technické infrastruktury; parkovací plochy a jednotlivé garáže (maximálně 3 stání s jedním společným vjezdem); drobné stavby; veřejná prostranství a sportovní zařízení lokálního významu; malé vodní plochy a bazény.

Územní studie vymezuje plochy pro výstavbu rodinných domů, plochy pro výstavbu bytových domů, místní komunikace (asfaltový povrch), parkovací stání (zámková dlažba), chodníky (zámková dlažba), veřejná prostranství liniová (zatravněné plochy), Veřejná prostranství plošná, veřejná zeleň, výsadba dřevin. Všechny výše uvedené způsoby využití jsou v rámci ploch bydlení - v rodinných domech (BI) přípustné.

#### 4.2.3. Podmínky pro zpracování územní studie

Podmínky pro zpracování územní studie se promítají do zadání územní studie, jehož vyhodnocení splnění je uvedeno v kapitole 4.1.

#### 4.3. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY S OHLEDEM NA ETAPIZACI

---

Územní plán Počátky ve znění po vydání změny č.1 nestanovuje pro řešené území závaznou etapizaci a ani Územní studie etapizaci nestanovuje. Vzhledem k rozsahu lokality je ale zřejmé, že výstavba bude z investičních a organizačních důvodů členěna do dílčích etap. Předpokládá následující postup výstavby:

- 1. Stavební pozemky č.1 a 2 jsou již využity. Aktuálně (bez realizace další infrastruktury) může být využit stavební pozemek č.16.
- 2. Dále může být realizována základní technická vybavenost pro stavební pozemky č.3-10.
- 3. Po umožnění využití pozemku parc.č.3248/43, který je momentálně vlastnický nedostupný, může být realizována základní technická vybavenost pro stavební pozemky č.11-19. Pozemek parc.č.3248/43 je pro výstavbu základní technické vybavenosti pro stavební pozemky č.11-19 nezbytný z důvodu potřeby vedení gravitační kanalizace přes něj.
- 4. Bytové domy je možné umísťovat nezávisle na výše uvedené etapizační řadě rodinných domů.
- 5. V případě, že bude dlouhodobě nevyužita plocha pro výstavbu bytových domů, může být její část změněna na stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů č.20 a 21.

---

### 5. ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE A JEJÍHO OBSAHU

---

Územní studie se po schválení a zanesení do evidence územně plánovací činnosti stane neopomenutelným podkladem pro rozhodování o využití řešeného území. Závazné jsou pouze ty jevy grafické části, které jsou v textové části jako závazné výslovně uvedeny (viz kapitoly 2 a 3). Ostatní jevy mají pouze informativní charakter a složí jako příklad řešení či odůvodnění závazných jevů.

## 6. BILANCE NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

### 6.1. VÝMĚRY PLOCH

druh plochy		výměra (m <sup>2</sup> )		
		stávající stav	návrh	výhled
stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů	č.1	781		
	č.2	741		
	č.3		1002	
	č.4		1200	
	č.5		986	
	č.6		971	
	č.7		971	
	č.8		971	
	č.9		959	
	č.10		1033	
	č.11		900	
	č.12		900	
	č.13		1003	
	č.14		1076	
	č.15		1336	
	č.16		1343	
	č.17		1124	
	č.18		1087	
	č.19		932	
	č.20			840
	č.21			976
součet		1522	17794	1816
<b>plocha pro výstavbu bytových domů</b>			5096	
zpevněné plochy	pozemní komunikace (asfaltový povrch)		2827	
	parkovací stání (zámková dlažba)		674	
	chodníky (zámková dlažba)		930	
	součet		4431	
veřejná prostranství, zeleň	veřejná prostranství liniová (zatravněné plochy)		1472	
	veřejná prostranství plošná (možnost umístění hřiště)		1017	
	veřejná zeleň		207	
	součet		2696	
<b>celkový součet</b>		<b>1522</b>	<b>30017</b>	<b>1816</b>

## 6.2. DÉLKA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

---

Délka navržené veřejné kanalizace	577 m
Počet navržených kanalizačních šachet	17
Délka navrženého veřejného vodovodu:	438 m
Délka navrženého plynovodu:	406 m

Rozvody nízkého napětí a komunikačních kabelů budou vedeny v okrajových částech uličních koridorů. Přesná délka tras bude upřesněna v podrobnější dokumentaci.

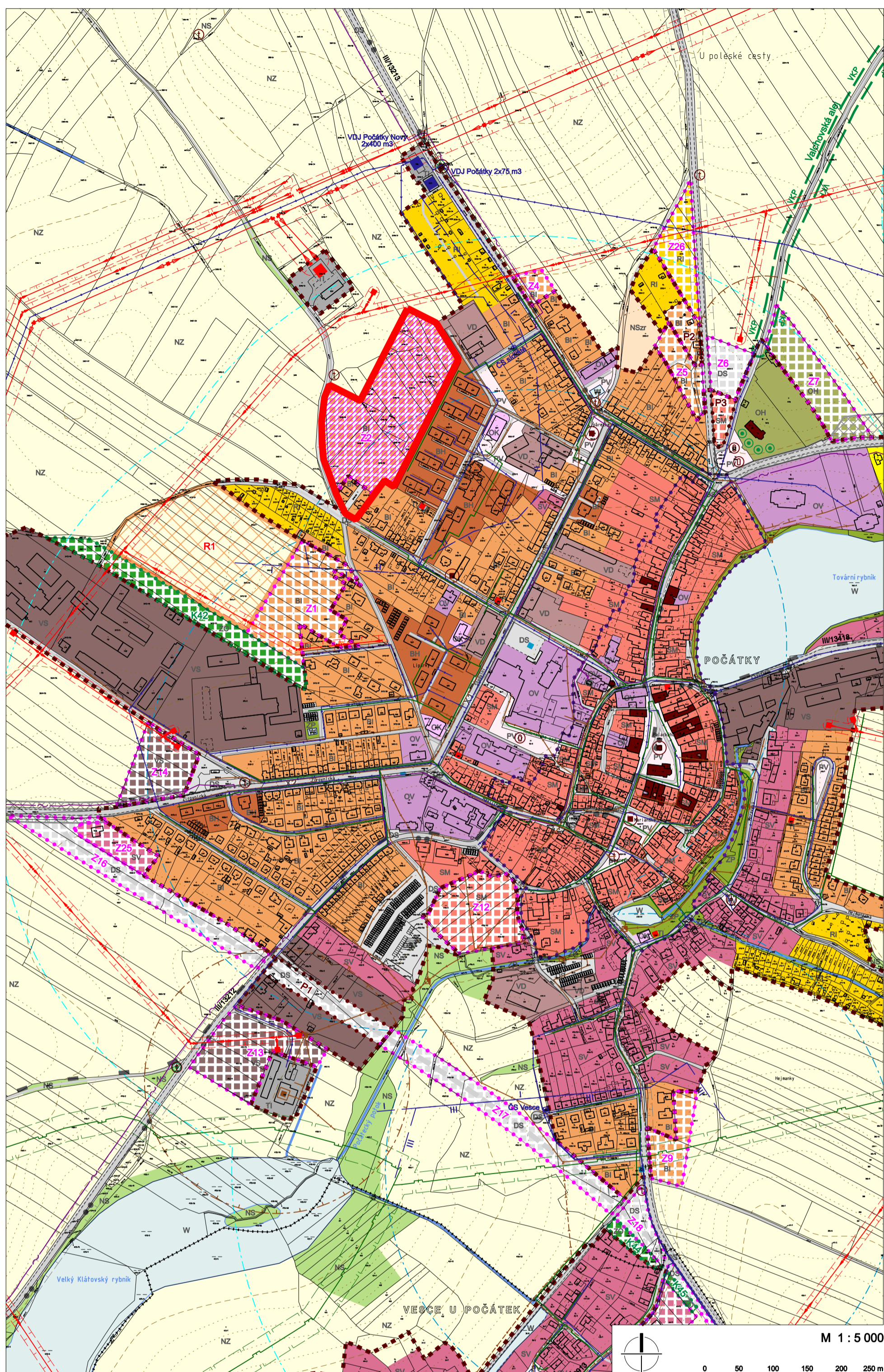
---

## 7. SEZNAM GRAFICKÝCH PŘÍLOH

---

Součástí územní studie jsou následující grafické přílohy (označení, název, měřítko zpracování):

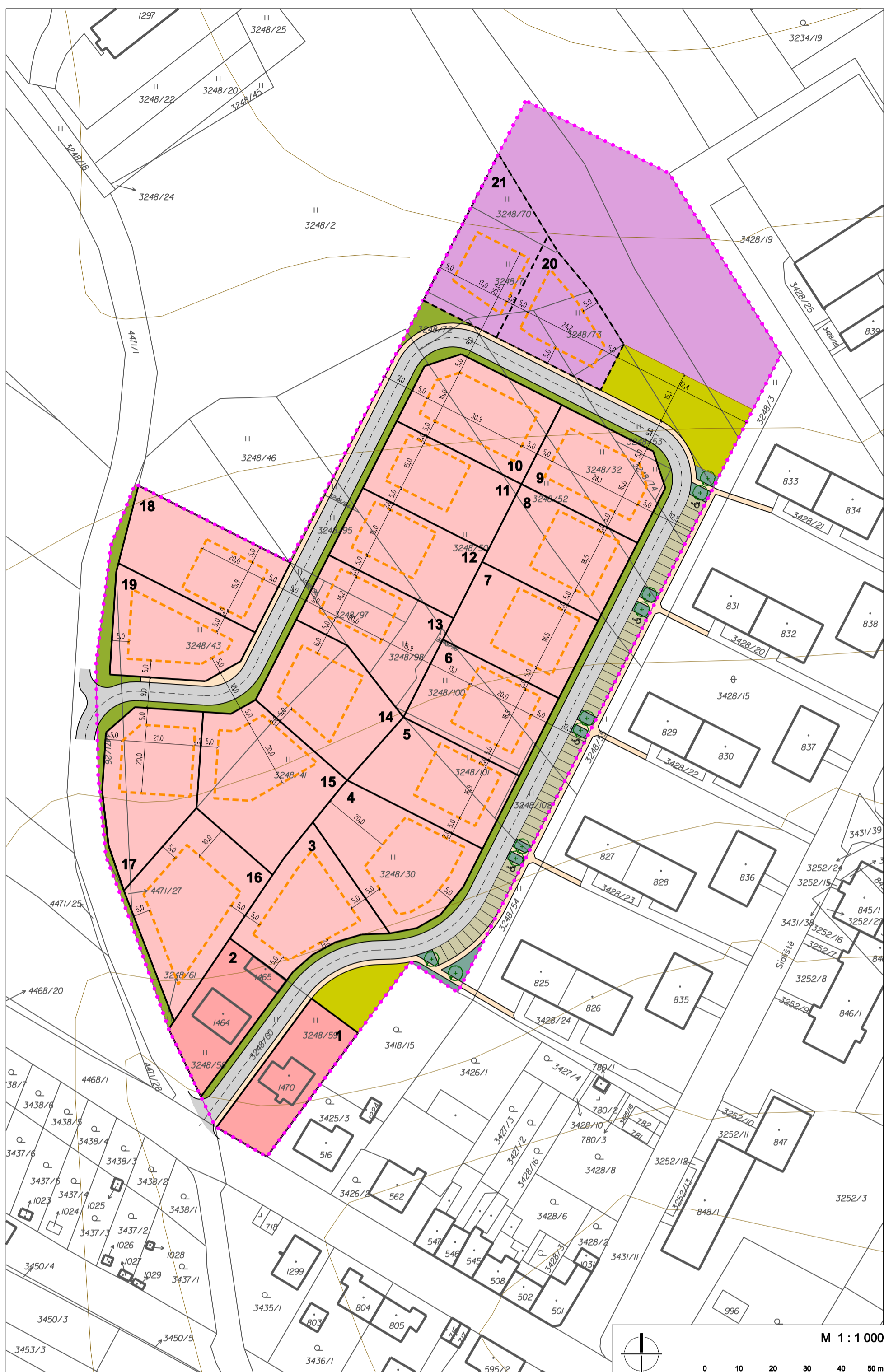
- B1 - výkres vnějších vztahů 1:5000
- B2 - výkres uspořádání území 1:1000
- B3 - výkres dopravní infrastruktury 1:1000
- B4 - výkres technické infrastruktury 1:1000



**LEGENDA**

 Hranice řešeného území

Jako podklad je použit výřez koordinčního výkresu Územního plánu Počátky, zhotovitel Drupos projekt, v.o.s., 11/2012



#### MAPOVÝ PODKLAD

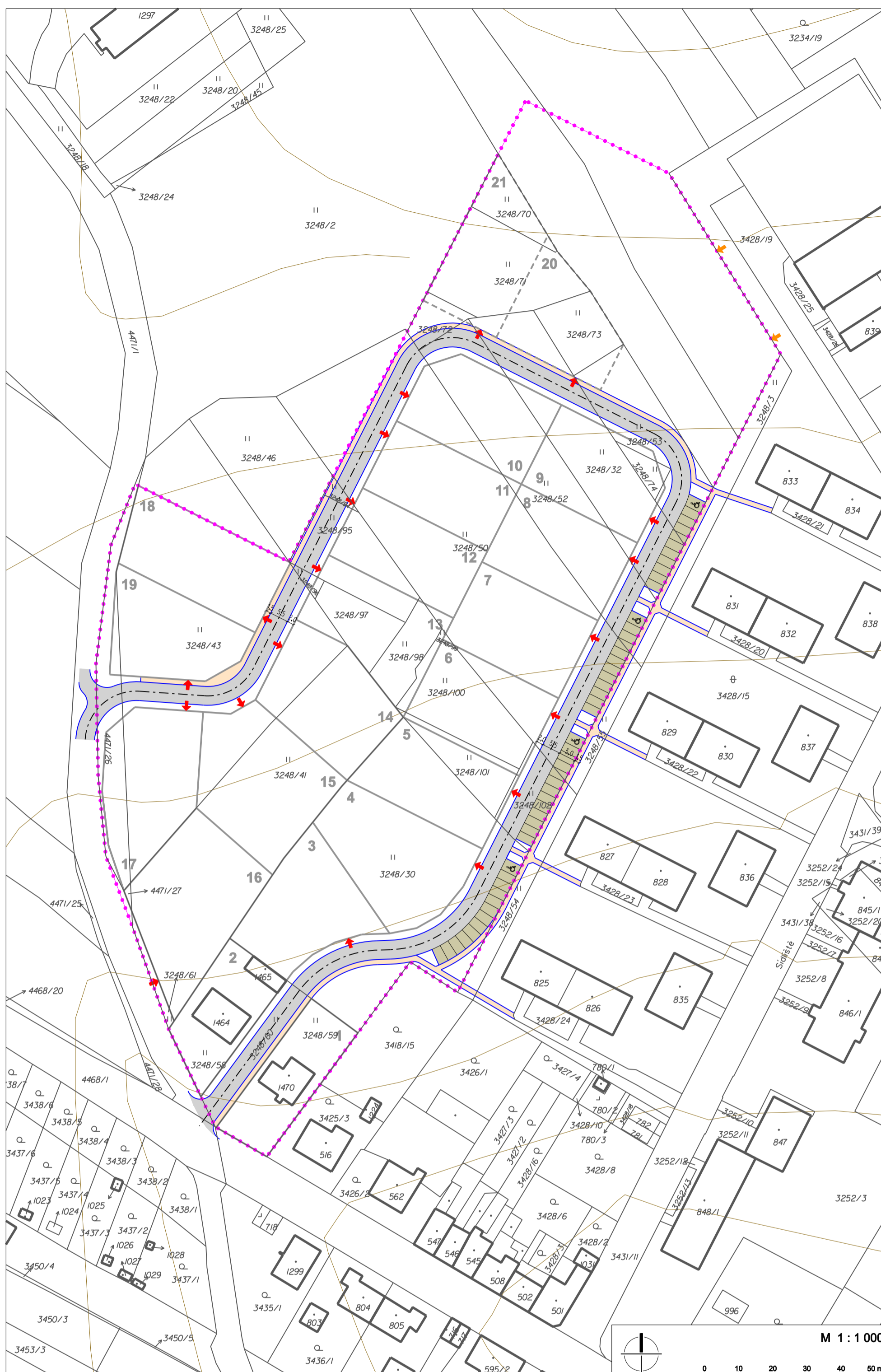
	Katastrální mapa - hranice pozemkových parcel
	Katastrální mapa - hranice budov
	Vrstevnice po 2 m
	Hranice zastavitelné plochy Z2

#### ÚZEMÍ ŘEŠENÉ TOUTO STUDIÍ - ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ PLOCH

stávající stav	návrh	výhled	
			Pozemky pro výstavbu rodinných domů, označení pozemku
			Plochy pro výstavbu bytových domů
			Místní komunikace (asfaltový povrch)
			Parkovací stání (zámková dlažba)
			Chodníky (zámková dlažba)
			Veřejná prostranství liniová (zatravněné plochy)
			Veřejná prostranství plošná
			Veřejná zeleň, výsadba dřevin
			Stavební čára

#### TABULKA PARCEL PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

druh plochy	výměra (m <sup>2</sup> )		
	stávající stav	návrh	výhled
č.1	781		
č.2	741		
č.3		1002	
č.4		1200	
č.5		986	
č.6		971	
č.7		971	
č.8		971	
č.9		959	
č.10		1033	
č.11		900	
č.12		900	
č.13		1003	
č.14		1076	
č.15		1336	
č.16		1343	
č.17		1124	
č.18		1087	
č.19		932	
č.20			840
č.21			976
součet	1522	17794	1816



#### MAPOVÝ PODKLAD

- Katastrální mapa - hranice pozemkových parcel
- Katastrální mapa - hranice budov
- Vrstevnice po 2 m

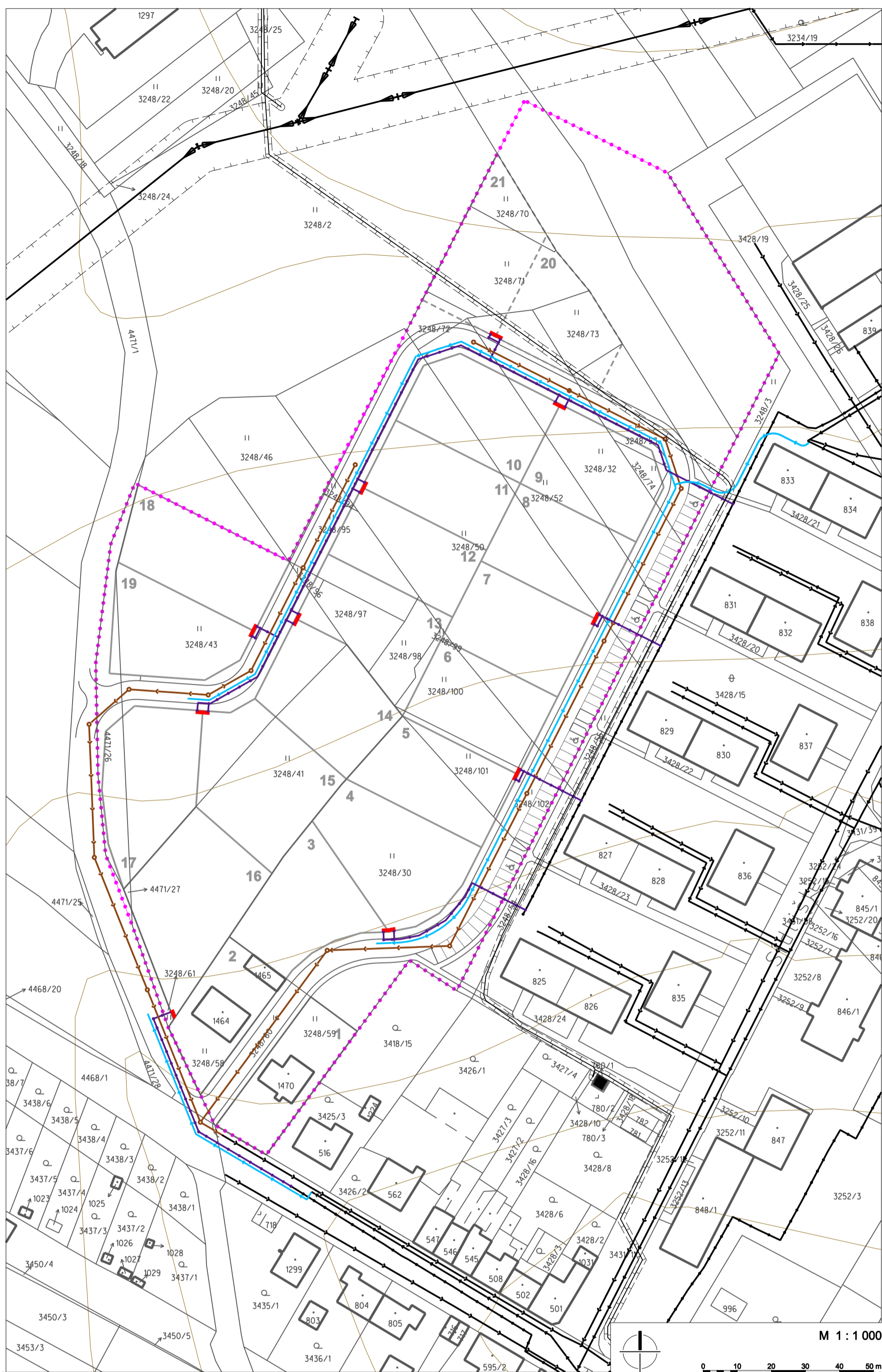
#### PLOŠNÉ USPOŘADÁNÍ ÚZEMÍ

- Hranice zastavitelné plochy Z2
- Pozemky pro výstavbu izolovaných rodinných domů - návrh, označení pozemku
- Pozemky pro výstavbu izolovaných rodinných domů - výhled, označení pozemku

#### NAVŘENÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Místní komunikace třídy III
- Parkovací stání
- Chodníky
- Doporučená poloha vjezdu na pozemek pro výstavbu rodinných domů
- Doporučený dopravní přístup na plochy pro výstavbu bytových domů





#### MAPOVÝ PODKLAD

- Katastrální mapa - hranice pozemkových parcel
- Katastrální mapa - hranice budov
- Vrstevnice po 2 m
- Zaměřené jevy

#### PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

- Hranice zastavitelné plochy Z10
- Pozemky pro výstavbu izolovaných rodinných domů, označení pozemku

#### LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- Ochranné pásmo vedení VN

#### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Místní komunikace třídy III, parkovací stání
- Chodníky

#### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- | Stav | Návrh |   |
|------|-------|---|
|      |       | Vodovod                                     |
|      |       | Jednotná kanalizace gravitační, šachta      |
|      |       | Plynovod STL                                |
|      |       | Nadzemní vedení VN 22 kV, sloup             |
|      |       | Podzemní kabelové vedení VN 22 kV           |
|      |       | Trafostanice 22/0,4 kV                      |
|      |       | Sdružený přípojkový pilíř (elektřina, plyn) |

Rozvody nízkého napětí a komunikačních kabelů budou vedeny v okrajových částech uličních koridorů. Přesná trasa bude upřesněna v podrobnější dokumentaci.