



SURPMO

PROJEKTOVÉ STŘEDISKO
HRADEC KRÁLOVÉ



**ÚZEMNÍ STUDIE
ZASTAVITELNÉ PLOCHY
Z2.12 A Z2.13
– LOKALITA BELVEDER
V DOBRUŠCE**

PROSINEC 2016

OBJEDNATEL: Město Dobruška
ORP Dobruška

POŘIZOVATEL: Městský úřad Dobruška,
Odbor rozvoje města

ZHOTOVITEL: SURPMO, a.s.
Projektové středisko Hradec Králové

Vedoucí Projektového střediska: Ing. arch. Alena Koutová
(odpovědný zástupce projektanta
– autorizovaný architekt – ČKA poř. č. 00750)

Zástupce vedoucí: Ing. arch. Miroslav Baťa

PROJEKTANT – KOLEKTIV ZHOTOVITELE

Ing. arch. Miroslav Baťa
Ing. arch. Alena Koutová
Ing. Josef Smíšek
Ing. Lucie Teslíková Hurdálková
Jan Vodvárka
Ing. Marie Zajícová

OBSAH ELABORÁTU

I. Textová část

Vymezení řešené plochy	4
Urbanistická koncepce	5
Koncepce dopravní infrastruktury	6
Koncepce technické infrastruktury	7
Koncepce zeleně	10

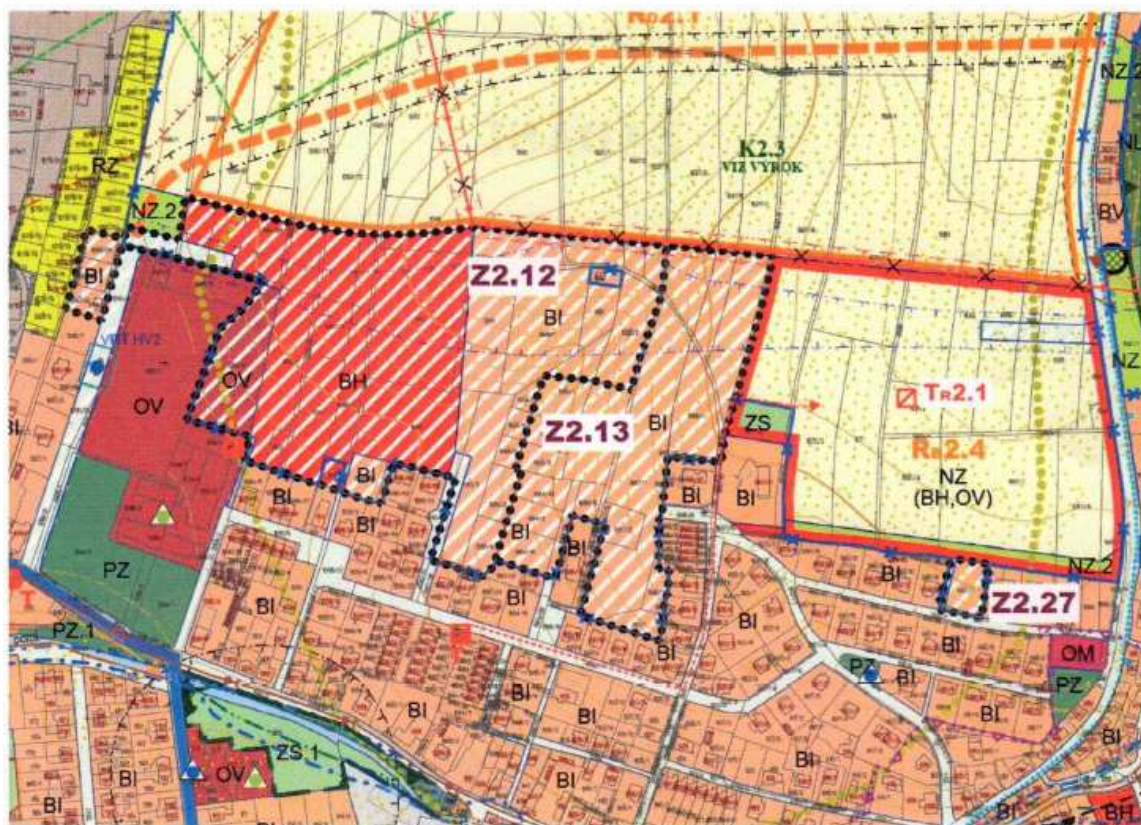
II. Grafická část

1. Situační výkres	1 : 1 000
2. Výkres technické infrastruktury	1 : 1 000
3. Podélné profily navržených komunikací – M1, M2	1 : 1 000 / 1 : 100
4. Podélné profily navržených komunikací – M3 – M5	1 : 1 000 / 1 : 100

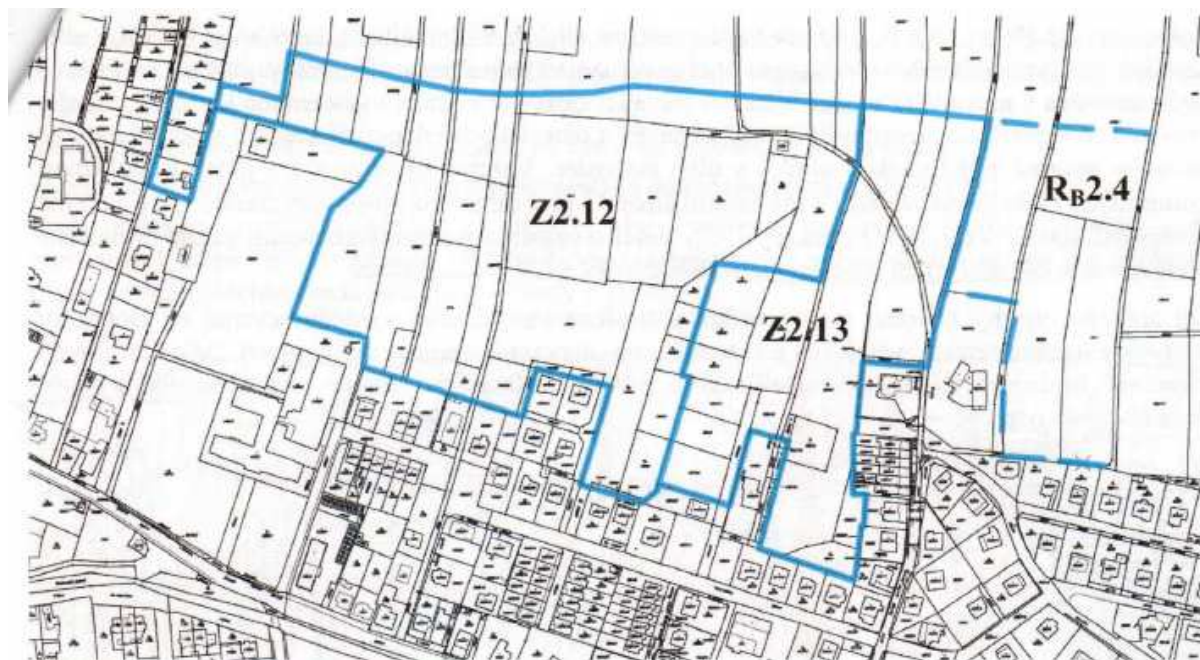
VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Umístění plochy:	katastrální území Dobruška – severně od kompaktně zastavěného území centra města Dobruška, lokalita Belveder (dle KN „K Halínu“)
Město:	DOBRUŠKA
Správní obvod stavebního úřadu:	Dobruška
Správní obvod obce s rozšířenou působností:	Dobruška
Kraj:	Královéhradecký
Nadmořská výška:	281,5 – 313,5 m n. m.
Svažitost terénu:	východní část rovinatá, střední a západní část svažité k jihu a západu
Rozloha lokality:	dle Zadání Územní studie 16,09 ha, rozšířená řešením Územní studie 17,23 ha

Řešené území leží severně souvisle zastavěného území části Dobruška se způsobem využití bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, bydlení v bytových domech a občanské vybavení – veřejná infrastruktura (dle v současnosti účinného Územního plánu Dobruška – dále jen „ÚP“). Je vymezeno v rozsahu, který odpovídá dle tohoto ÚP zastavitelným plochám Z2.12, Z2.13.



Obrázek č. 1 – výřez hlavního výkresu ÚP Dobruška



Obrázek č. 2 – zakres řešeného území

Tabulka č. 1

Označení lokality	Z2.12	Z2.13
Název lokality	Za Pulickým gymnáziem	Za Belvederem
Rozloha lokality	6,985 ha	3,220 ha
Využití lokality	OV, BH, BI, PD	BI
Podmínky pro rozhodování o změnách v území	schválená územní studie, dílčí dohody o parcelaci	schválená územní studie, dílčí dohody o parcelaci
Požadavky na urbanistickou koncepci	území bude řešeno územní studií v koordinaci s lokalitou Z2.13 a RB2.4	území bude řešeno územní studií v koordinaci s lokalitou Z2.12 a RB2.4

Poznámky:

OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

BH – bydlení v bytových domech

BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

PD – veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravní

RB2.4 – lokality územní rezervy

Svažitost lokality jižním až západním směrem je výhodná pro situování obytné zástavby nejen z důvodů možné optimální realizace její dispozice, ale i dalekého výhledu na centrum města a protější svahy území, ve kterém je město rozloženo.

Územní studie (dále jen „ÚS“) je zpracována především v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění. Vychází z požadavků Zadání Územní studie zastavitelné plochy Z2.12 a Z2.13 – lokalita Belveder v Dobrušce ze srpna 2016.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

S ohledem na situování řešeného území ve vztahu k organismu města, především blízkost k jeho centrální části a vyvýšená poloha nad ní, je řešené území považováno za velmi cennou lokalitu. Její způsoby využití je třeba s ohledem na sousední plochy stabilizované zástavby podřídit požadavkům na kvalitu životního prostředí, odpovídající současnému využití těchto sousedních ploch, požadavkům vycházejícím z působení určitého charakteru zástavby v dálkových pohledech, kterým bude toto území vždy vystaveno, a požadavkům vycházejícím z blízkosti centra města.

Sousední na jihu navazující stabilizované plochy jsou využívány pro bydlení v rodinných domech, na západě navazující stabilizované plochy pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu. V souladu s ÚP se na nejzápadnějším pozemku také navrhuje využití pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu, protože je zde konkrétní záměr města ve vysokém stupni projekční přípravy. Ve zbývající části území se navrhuje preferovat bydlení s přípustným využitím pro různé druhy občanského vybavení a s nezbytným podílem pozemků využívaných jako veřejná prostranství. Ta jsou navržena ve větších celcích celkem na dvou místech – v prostoru rokle ve východní části řešeného území a severně této rokle na návrší na severní hranici řešeného území. Využití rokle pro veřejnou zeleň optimálně využije tohoto hodnotného prvku krajiny, veřejné prostranství na severu poslouží ke vhodnému propojení s krajinou. Celková koncepce navrženého plošného uspořádání území zohledňuje i předpokládaný další budoucí rozvoj zástavby města severním směrem, tedy v návaznosti na lokalitu Belveder, kde lze i ve výhledu očekávat stejný způsob využití.

Z hlediska prostorového uspořádání lze řešené území rozdělit na dvě části – západní níže položené a tedy méně pohledově exponované území a východní výrazně více pohledově exponované území. Téměř v celém řešeném území se navrhuje zástavba nízkopodlažní se sklonitými střechami (plochy BI1 až BI11), v západní části se navrhuje zástavba středněpodlažní se sklonitými střechami (plochy BH1 a BH2). V území je navrženo celkem 46 stavebních pozemků o celkové výměře cca 45 595 m², které lze využít pro stavby rodinných domů (při cca 1/5 rodinných domů dvoubytových tedy cca 55 bytů). V případě výstavby izolovaných rodinných domů tak připadá na 1 rodinný dům v průměru cca 991 m².

V případě výstavby řadových rodinných domů odpovídající podlažnosti lze zvýšit ekonomickou návratnost veřejných investic, které budou v budoucnosti do území vloženy.

V plochách BH1 a BH2 o celkové rozloze 19 432 m² se navrhuje umístění bytových domů (cca 55 bytů) pro intenzivnější využití terénně vhodných lokalit navazujících na plochy občanského vybavení.

Umístění staveb je obecně regulováno v celém řešeném území těmito nástroji:

Uliční čára – hranice mezi soukromými, resp. veřejně nepřístupnými pozemky a veřejným prostranstvím – je dána hranicí pozemků ve vlastnictví veřejného sektoru, které se v souladu se zákonem o obcích považují za veřejně přístupné, s pozemky ve vlastnictví soukromém (či veřejného sektoru, avšak veřejně nepřístupnými), případně hranou (stěnou) zástavby či oplocením, oddělujícím soukromé pozemky (či veřejného sektoru, avšak veřejně nepřístupné) od veřejně přístupných pozemků (případně i v soukromém vlastnictví).

Stavební čára – vymezuje hranici části stavebního pozemku, kterou nelze zastavět nadzemní částí stavby hlavní – vlastní stavby pro bydlení. Před tuto čáru smějí v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, balkonů, arkýřů, rizalitů apod. Vytváří nezastavitelný prostor předzahrádek a místo pro případné odstavení a parkování automobilů před areálem hlavní stavby, případně uvnitř areálu. Umístění staveb doplňkových ke stavbě hlavní, souvisejících s bydlením nebo podmiňujících bydlení, podléhá požadavkům obecně platných právních předpisů.

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

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Vzhledem k tomu, že řešené území severně od centra Dobrušky je v současné době přístupné pouze prostřednictvím obslužných komunikací, které nebyly dimenzovány na vyšší dopravní zatížení, je v ÚP navrženo hlavní dopravní zpřístupnění novou pátevní komunikací, na západě mimo řešené území navazující na vedení současné silnice II/309, která je vedena ulicí Pulickou, a na východě rovněž mimo řešené území navazující na vedení ulice Novoměstské.

Tento základní systém je výchozím i při zpracování ÚS. Vedení této komunikace je zde navrhováno v trase M1, a to především s ohledem na složitou konfiguraci terénu. Další přístupy v jižní a východní části řešeného území jsou vázány na propojení se současnými místními komunikacemi, tedy s ulicemi Karla Michla a Belveder. Nejsou tedy podmíněny realizací komunikace propojující ulice Pulická a Novoměstská. Nové napojení na ulici K. Michla se předpokládá v její západní části u areálu základní školy z důvodu zajištění příjezdu k ploše navrhovaného parkoviště pro veřejnou infrastrukturu – viz níže.

Prostor místní komunikace (PMK) byl u komunikace M1, propojující ulice Pulickou a Novoměstskou, stanoven v minimální šíři 15 m. U ostatních navrhovaných komunikací M2 – M5 pak činí minimálně 12 m. V rámci PMK byl vymezen hlavní dopravní prostor se základním šířkovým uspořádáním obslužné komunikace (funkční skupina C) s 2x2,75 m jízdními pruhy + 2x0,25 m odvodňovacími a vodícími proužky. V místech navrhovaných parkovacích pásů je hlavní dopravní prostor rozšířen o 2,00 m. V rámci vymezeného PMK mimo hlavní dopravní prostor jsou situovány plochy pro pěší a zeleň. Výškové řešení komunikací (viz podélné řezy M1 – M5) je závislé na konfiguraci terénu a je navrženo tak, aby bylo možné zpřístupnění všech navržených jednotlivých stavebních pozemků. Největší podélné sklony dosahují 6,5% (v případě úseku na M4) – 7% (v případě úseku na M1), nepřesahují tedy hodnotu 9% stanovenou ČSN 736110 pro obslužné komunikace funkční třídy C. Tam, kde je navrhován sklon nižší než 0,5%, je nutno tuto minimální hodnotu dodržet alespoň v odvodňovacích proužcích k uličním vpustím.

Pro dopravní napojení budoucích rozvojových ploch severně od Dobrušky jsou vymezena veřejná prostranství při severní hranici řešeného území, kde je možné realizovat napojení z navrhované komunikace P1. V západním cípu řešeného území se na ni lze napojit přímo (viz R_D 2.1 dle ÚP).

S ohledem na konfiguraci terénu a s ohledem na odpovídající zpřístupnění pozemků jsou komunikace M4 a M5 ukončeny okružním obratištěm a komunikace M2 obratištěm tvaru T. Ostatní komunikace jsou navrhovány jako průjezdné.

Polohy komunikací ve veřejném prostoru je nutno v rámci navazující územní přípravy prověřit na základě polohopisného a výškopisného zaměření.

Trvalá odstavňovací stání a garáže residentů budou buď součástí staveb pro bydlení nebo umístěny na jednotlivých stavebních pozemcích. Pro návštěvníky lokality budou v rámci nově navržených komunikací v obytné zóně navržena parkovací stání spolu s vjezdy na pozemek. Minimální počet parkovacích stání je (dle ČSN 736110) 1 stání na 20 obyvatel. Tato stání budou v případě potřeby využívána pro odstavení vozidel složek integrovaného záchranného systému. V jihozápadním cípu plochy Z2.12 je navržena parkovací plocha pro veřejnou infrastrukturu v sousedství, která bude z jihu napojena místní komunikací mimo řešené území na ulici K. Michla a následně napojena prostřednictvím komunikace pro motorovou dopravu M2 na komunikaci pro motorovou dopravu M1. Jeho kapacita může dle míry intenzity využití plochy dosáhnout až 80 parkovacích míst pro osobní automobily.

Navrhované vedení pozemních komunikací pro motorovou dopravu M1 – M5, M8 a pozemních komunikací pro nemotorovou dopravu P1 – P4, P7 – P11 a lokalizace veřejných prostranství s vazbou na současný systém širšího území dostatečně zabezpečuje i

nemotorovou prostupnost území. Při návrhu nových komunikací pro nemotorovou dopravu byly částečně zohledňovány i majetkové vztahy v území, jako např. poloviční podíl vlastníků pozemků pro komunikaci mezi stavebními pozemky 16 a 17. V jižním souběhu s M1 je veden chodník s cílem zabezpečení bezpečného pohybu chodců podél této budoucí páteřní komunikace. V rámci PMK M2 – M5 a M8 se s ohledem na jejich obytný charakter nepředpokládá oddělený pohyb chodců, lze jej však realizovat v rámci navržených ploch veřejných prostranství.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Zásobování vodou

Zásobování lokality Belveder bude realizováno stejně jako zásobování celého města Dobruška ze skupinového vodovodu Dobruška. Současný využívaný vodní zdroj V3 Semechnice (mimo správní území) zůstane zachován. S dalším využitím vodního zdroje HV2 (mimo řešené území) se nepočítá, proto je navržen ke zrušení a jeho pozemek navržen k využití pro vedení komunikace M1.

Řešené území bude zásobováno gravitačně vodou z vodojemu U Ducha. Z vodojemu bude pitná voda vedena do vodovodní sítě, která bude propojena zaokruhováním s vodovodní sítí centrální části města (viz napojovací body vodovodu).

Bilance potřeby vody

Nárůst počtu obyvatel (minimální)	110 bytů x 3 = 330 obyvatel
Denní potřeba vody	330 x 130 l/ob.den 42 900 l = 42,9 m ³ /d
Upraveno koeficientem denní nerovnoměrnosti 2,3	98,67 m ³
Výhledová maximální denní spotřeba celkem	98,67 m ³ /d = 1,14 l/s

Vydatnost zdroje pokryje plánovanou potřebu vody pro celé řešené území.

System zásobování pitnou vodou bude proveden doplněním vodovodní sítě a napojením jednotlivých staveb pro bydlení na vodovodní síť přípojkami.

Požární zabezpečení

Jak zásobování ZÚ, tak území řešeného ÚS požární vodou bude zajištěno dle ČSN 730810, ČSN 730873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou a ČSN 752411 Zdroje požární vody. Přístupové komunikace musejí splňovat požadavky na vjezd požárních vozidel v souladu s ČSN 730802, ČSN 730804 a § 2 odst. d) vyhlášky č. 246/2001 Sb. a č. 23/2008 Sb. Zabezpečení řešeného území požární vodou bude zajištěno pomocí podzemních požárních hydrantů osazených na vodovodní síti, v případě výpadku vodovodu z nedalekých vodních toků a ploch.

Zneškodňování odpadních vod

Nárůst počtu obyvatel	330
Nárůst produkce odpadních vod	330 x 120 l/den, tj. 39,6 m ³ /den
Nárůst denního maxima	39,6 x 1,5 = 59,4 m ³ /den

ÚS navrhuje v souladu s pořizovaným ÚP výstavbu nových oddílných gravitačních kanalizačních řadů, které budou odvádět splaškové odpadní vody na čistírnu odpadních vod Pulice.

Vymezené stavební pozemky v ploše řešené touto územní studií budou napojeny v napojovacích bodech navrhovanou oddílnou kanalizací, která bude v řešeném území doplněna, na současný kanalizační řad.

Zneškodňování dešťových vod

V ÚP stanovené minimální procento zeleně v plochách BI, BH a OV v souladu s obecně platnou právní úpravou zajišťuje vsakování dešťových (srážkových) vod v rámci vlastních (vymezených) pozemků těchto způsobů využití. Stejně tak v plochách PZ se s ohledem na jejich charakter předpokládá vsakování přímo v rámci těchto ploch.

Dešťové vody z ploch komunikací pro motorovou i nemotorovou dopravu a odstavných a parkovacích stání včetně vjezdů na stavební pozemky se doporučuje odvádět oddílnou dešťovou kanalizací vybudovanou v rámci PMK M2 – M5 přes PMK K. Michla do Brtevského potoka a jeho prostřednictvím do Dědiny (Zlatého potoka)..

ELEKTROENERGETIKA

Předpokládaná obytná výstavba zahrnující celkem 110 bytů v prostoru řešeném v ÚS je z hlediska zásobování el. energií otázkou současné sítě NN v daném prostoru, která bude posílena z nové TS navrhované v severovýchodní části řešeného území.

Z hlediska zajištění dodávky el. energie lze u navrhované výstavby předpokládat běžný bytový odběr vzhledem k tomu, že v rámci města je realizováno dvoucestné zásobování energiemi (elektřina a zemní plyn) a v rámci řešeného území se takové zásobování navrhuje. Elektrické vytápění u navrhované výstavby se nepředpokládá. Očekávaný soudobý el. příkon jednoho bytu s vybavením zaměřeným na el. spotřebiče je předpokládán ve výši 2,3 kW/byt. To znamená, že navrhovaná výstavba bytů si vyžádá zajištění el. příkonu ve výši cca 330 kW nesoudobě.

Napojení jednotlivých staveb na rozvodný systém NN si vyžádá vybudování místní kabelové sítě NN.

TELEKOMUNIKACE, DATOVÉ SÍŤ

Komunikační kabel procházející východní částí řešeného území bude při využití území respektován, a to včetně jeho ochranného pásma.

PLYNÁRENSTVÍ

Přílehlé území města je plynofikováno sítí STL plynovodu.

V ÚS1 je navrženo 46 stavebních pozemků pro RD (cca 55 bytů) a dvě plochy pro bytové domy s celkem cca 55 byty.

Za předpokladu plynofikace 90 % navrhovaných bytů lze předpokládat následující spotřebu plynu v kategorii obyvatelstva:

• vaření: 100 bytů × 120 m ³	12 000 m ³ /rok
• příprava teplé užitkové vody: 100 bytů × 600 m ³	60 000 m ³ /rok
• vytápění bytu 100 bytů: × 3 000 m ³	300 000 m ³ /rok
Celkem	372 000 m ³ /rok

V případě plynofikace 90 % navrhovaných bytů bude nárůst roční spotřeby zemního plynu činit cca 372 000 m³.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Zneškodňování směsného odpadu z ploch BI se předpokládá prostřednictvím vyvážení nádob na odpady (popelnic), které budou uloženy v rámci jednotlivých pozemků. Zneškodňování směsného odpadu z ploch BH a OV se předpokládá prostřednictvím vyvážení nádob na odpady (kontejnerů), které budou uloženy v místech pro kontejnery umístěných a vybudovaných na základě navazující podrobnější projektové přípravy. Stejně tak směsný odpad z ploch veřejných prostranství bude zneškodňován vyvážením košů na odpadky umístěných v souladu s navazující podrobnější projektovou přípravou. Zneškodňování tříděného odpadu z celého území bude realizováno vyvážením kontejnerů na tříděný odpad umístěných v plochách BH či veřejných prostranství na základě navazující podrobnější projektové přípravy.


KONCEPCE ZELENĚ

Pořizovaný ÚP vymezuje samostatně plochy systému sídelní zeleně. Za účelem zajištění podmínek pro zachování a rozvoj zeleně v zastavitelných plochách v řešeném území budou do systému sídelní zeleně zahrnuty jak plochy veřejných prostranství a parkoviště v jihozápadním cípu řešeného území, tak plochy zeleně soukromé a vyhrazené – tedy zeleně na jednotlivých vymezených stavebních pozemcích pro RD (v soukromých zahradách) v rámci ploch BI1 až BI11 nebo na plochách pro bytové domy BH1 a BH2, a to buď jako součást projektu stavby nebo budou realizovány individuálně.

ÚS navrhuje umístění ploch veřejných prostranství s převahou veřejné zeleně optimálně dle konfigurace terénu. Ideálním prostorem pro každodenní oddech obyvatel řešeného území je roklinka ve střední části řešeného území, kterou se oddálením trasy místní komunikace M1 severním směrem podařilo zachránit od devastace. Pro pozvolné napojení na volnou krajinu v současnosti či na nový obytný prostor v budoucnosti je navržena plocha zeleně na veřejných prostranstvích na návrší severně roklinky. Zde je předpoklad výsadby vysoké zeleně mimo ochranná pásma veřejné infrastruktury.

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích budou převážně nezpevněné, tvořené zelení nízkou – zatravněnými plochami s parkovými úpravami a prvky každodenní rekreace, včetně několika nevelkých vodních ploch. Pro možnost optimálního využití ploch veřejných prostranství pro oddechový pobyt a každodenní rekreaci se navrhuje zeleň střední k vytvoření pocitové intimity prostředí a zeleň vysoká pro zajištění dostatečného poměru stinných ploch. Zeleň střední a vysokou je třeba vysazovat tak, aby nebyly narušeny hodnotné dálkové pohledy a došlo k vytvoření esteticky vyvážených scénických průhledů. Přitom je třeba respektovat současné i navrhované vedení sítí technické infrastruktury.

Pro realizaci systému sídelní zeleně je třeba s ohledem na dosavadní přírodní a krajinářské hodnoty řešeného území a jeho exponovanost v dálkových pohledech využívat výhradně místně příslušných druhů dřevin.

ZODPOVĚDNÝ ZÁSTUPCE PROJEKTANTA Ing.arch. Alena Koutová	PROJEKTANT kolektiv zhotovitele	SPOLUPRÁCE	 SURPMO, a.s. 110 00 Praha 1 Opletalova 1626/36
OBJEDNATEL/POŘIZOVATEL Město Dobruška / Městský úřad Dobruška	KRAJ Královéhradecký	OBEC Dobruška	Projektové středisko 500 03 Hradec Králové Třída ČSA 219
Územní studie zastavitelné plochy Z2.12 a Z2.13 lokalita Belveder v Dobrušce			Zakázkové číslo 03835612
			ÚČELOVÝ STUPEŇ ÚS
			FORMÁT
			PROFESE URB
			DATUM 12/2016
TEXTOVÁ ČÁST			MĚŘÍTKO ČÍSLO I.