



AKTUALIZACE ÚZEMNÍ STUDIE VOSTELČICE, CHOCEŇ

6/2022

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

CHOCEŇ, ÚS VOSTELČICE

název : **AKTUALIZACE ÚZEMNÍ STUDIE VOSTELČICE, CHOCEŇ**

místo : CHOCEŇ



zadavatel: Městský úřad Choceň
Jungmannova 301
565 01 Choceň

zhotovitel: ATELIÉR KLOSE s.r.o.
Husova 214
530 03 Pardubice
atelier.klose@seznam.cz

autor: Ing. arch. Aleš Klose
číslo autorizace 3315

autor původní studie:  laboro
atelier
Laboro atelier s.r.o.
Bj. Krawce 1130
565 01 Choceň
tel.: 775 977 606
e-mail: ropek@laboroatelier.cz
leden 2019

datum: 06/2022

datum zpracování
původní studie: leden 2019

stupeň: územní studie - AKTUALIZACE

paré:



OBSAH

A - TEXTOVÁ ZPRÁVA

A.01 PRŮVODNÍ ZPRÁVA

B - VÝKRESOVÁ ČÁST

B.01 KATASTRÁLNÍ MAPA M 1: 3000

B.02 KATASTRÁLNÍ MAPA + ORTOFOTO M 1: 3000

B.03 ÚZEMNÍ PLÁN M 1: 3000

B.04 ÚZEMNÍ PLÁN - HRANICE ÚS M 1: 3000

B.05 MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY M 1: 3000

B.06 PŮVODNÍ STUDIE - KOORDINAČNÍ VÝKRES M 1: X

B.07 KONCEPCE ŘEŠENÍ M 1: 3000

B.08 NÁVRH ETAPIZACE M 1: 3000

B.09 PROSTOROVÁ REGULACE M 1: 3000

B.10 PROSTOROVÁ REGULACE ETAPA 1 M 1: 3000

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Územní studie ÚS4 – Choceň - **AKTUALIZACE**

1 ÚVOD

1.1 Základní pojmy

1.2 Zhodnocení předcházejících podkladů

1.3 Vymezení zájmového území

2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

2.1 Urbanistická koncepce řešeného území

2.2 ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

2.3 Bydlení

2.4 Technická infrastruktura

2.5 Regulační prvky pro prostorové a architektonické řešení

2.5.1 Vymezení ploch pro umístění staveb

2.5.2 Šířka uličního prostoru

2.5.3 Vymezení hranic stavebních pozemků

2.5.4 Uliční čáry

2.5.5 Stavební čáry

2.5.6 Umístění vjezdů resp. vstupů na stavební pozemky

2.5.7 Poloha napojovacích bodů technické infrastruktury

2.5.8 Koeficient zastavitelnosti stavebních pozemků

2.5.9 Koeficient ploch zeleně

2.5.10 Typy rodinných domů

2.5.11 Podlažnost objektů

2.5.12 Možnosti využití podzemí

2.5.13 Doplnkové objekty

2.5.14 Výšková regulace zástavby

2.5.15 Tvar a sklon střech

2.5.16 Orientace hřebenů střech

2.5.17 Oplocení v uliční frontě

2.5.18 Etapizace

3 DOPRAVA

3.1 Širší vztahy

3.2 Návrh řešení

3.3 Komunikace vozidlová

3.4 Intenzita silniční dopravy

3.5 Kategorie a funkční třídy

3.6 Plochy pro umístění technické infrastruktury

1. ÚVOD

3. změna územního plánu vymezila plochu, pro kterou je stanovena podmínka pro rozhodování v území – zpracování územní studie a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti (Změna č. 3 byla vydána 16.06.2021. Platnost nabytí účinnosti od 14.07.2021.). V rámci 3. změny ÚP došlo i k úpravě hranice pro zpracování územní studie. Aktualizace územní studie toto řešené území reflektuje. Aktualizace územní studie uspořádání lokality Vostelčice se zabývá částí strategické rozvojové plochy Choceň – Severozápad, ta je územně plánovací dokumentací určena jako plocha pro rozvoj bydlení a v návaznosti na to i občanské vybavenosti. Předmětem aktualizace je řešení další etapy rozvoje území (viz výkres etapizace – etapa 1). Cílem je dle navrženého řešení připravit území pro další výstavbu rodinných domů. Změny a aktualizovaný text je v průvodní zprávě označen červeně a tučně.

1.1 ZÁKLADNÍ POJMY

- stavební pozemek: je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.

- uliční čára: vzdálenost od hranice stavebního pozemku směrem k ulici pro umístění staveb hlavních

- stavební čára: čára ohraničující část stavebního pozemku, ve které lze umísťovat stavby hlavní a stavby doplňkové

1.2 ZHODNOCENÍ PŘEDCHÁZEJÍCÍCH PODKLADŮ

Pro město Choceň je zpracovaný územní plán a vydaný dne 25. 6. 2008 s účinností od 14. 7. 2008, změna č. 1 vydaná 2. 3. 2011 s účinností od 19. 3. 2011 a změna č. 2 vydaná 27. 4. 2016 s účinností od 13. 5. 2016, který navrhovanou zastavitelnou plochu ZII/1 vyčleňuje pro plochu BI – PLOCHY BYDLENÍ – RODINNÉ DOMY – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ.

Změna č. 3 byla vydána 16.06.2021. Platnost nabytí účinnosti od 14.07.2021.

1.3 VYMEZENÍ ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ

Lokalita stavby se nachází v obci Choceň, ve strategické rozvojové ploše severozápad (36,4ha). Ta je určena pro rozvoj obytné funkce v návaznosti pro rozvoj občanské vybavenosti. Lokalitou prochází trasa VTL plynovodu a páteřní síť kanalizace a je vymezena stávající zástavbou, dále povodňovou křivkou Q100 a plánovaným severozápadním obchvatem silnice II/312 (Choceň - Žamberk). **Aktualizovaný rozsah územní studie dle změny č. 3 je v grafické příloze – Územní plán – hranice ÚS.**

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

2.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Respektuje původní koncepci a drobně ji dle aktuálních potřeb a změn v území aktualizuje.

Plocha je určena ÚPD jako plocha pro rozvoj bydlení a v návaznosti na to i občanské vybavenosti. Jedná se o lokalitu, která navazuje na v současnosti se rozvíjející zástavby rodinných domů a dřívější zástavbu RD a bytových domů. Lokalita je územně vymezená na jižním a jihovýchodním okraji stávající zástavbou BD a RD (ulice Marš. Žukova a M. Alše) a rozvíjející se zástavbou RD (ulice Muchova, Mánesova, Špálova), dále pak ulicí Újezdskou, která odvádí dopravu směrem na Holice, severní strana lokality je vymezená plánovaným přivaděčem budoucího obchvatu silnice II/312 (Choceň – Žamberk). Západní hranici území pak tvoří vodní tok Tichá Orlice, respektive její povodňová křivka Q100. V rámci takto vymezeného území je naplánována a umístěna rozvojová výstavba, členěná do 5 základních lokalit (A, B, C, D a E). **V současné době je naplňována etapa A a B.** Návrh urbanistické studie členění lokality vychází principiálně z dřívějšího návrhu uspořádání severozápadního okraje města.

V rámci aktualizace územní studie došlo k rozdělení původní lokality D. Nově se formálně dělí na D a F (etapa 1 je prioritou dalšího řešení)

Lokalita A

Lokalita A navazuje na stávající probíhající zástavbu podél ulic Muchova, Mánesova a Špálova. Samotná část A je pak těmito ulicemi rozdělena na části A1, A2, A3 a A4, a to ve směru od východu na západ.

Tato lokalita není součástí této územní studie, jedná se již o část, na kterou je vydáno rozhodnutí o umístění stavby. **V současné době je naplněna plně lokalita A2 a ve výstavbě je A3 a A4. Bytové domy v lokalitě A1 jsou již také v přípravě.**

Lokalita B – v současné době je již etapa naplňována výstavbou lokalita B1

Lokalita B řeší centrum lokality Vostelčice a jeho propojení východním směrem k ulici Újezdská. Dělí se se na B2a a B2b. Příjezd do centrální části bude z jihu po ulici Mánesova, hlavní komunikace Mánesova pak povede severovýchodním směrem podél stávající trasy VTL plynovodu dále k ulici Újezdská (budoucí hranice lokalit C a D).

V centrální části je počítáno s umístěním 3-4 polyfunkčních objektů, které kromě vytvoření základního dominantního prvku zástavbové lokality mají zajistit umístění a rozvoj služeb a občanského vybavení. Z centra lokality Vostelčice je to ke stávajícímu náměstí téměř 1 km, většina ostatních služeb je v podobné vzdálenosti, tudíž navrhujeme možnost umístění služeb či obchodů právě do polyfunkčních objektů, které budou vytvářet nově vzniklý centrální prostor. V rámci polyfunkčních objektů navrhujeme možnost umístění služeb veřejné správy či objekty využít pro potřeby mateřské školy (vzhledem k velkému budoucímu nárůstu obyvatel v této lokalitě). Polyfunkční objekty by byly třípodlažní. Přízemí využité na služby a obchody, horní dvě patra by byla využívána pro byty, případně pro kanceláře (nepředpokládáme však poptávku). Centrální veřejný prostor vymezený těmito budovami bude sloužit pro setkávání obyvatel, pro možnost malých hudebních produkcí, měl by zde být umístěn menší živý vodní prvek, prostor musí být vhodně doplněn mobiliářem, zatravněním a okrasnou zelení. Prostor by měl být koncipován především jako prostor pro pěší. Jakékoliv ztvárnění a řešení centrální části musí být podmíněno samostatnou Architektonickou soutěží vycházející z požadavků budoucího rozvoje a potřeb místních obyvatel. Stávající návrh členění centrální části je poměrně velkorysý, i vzhledem k porovnání plošného rozměru náměstí v Chocni k navrhovanému centru lokality Vostelčice bude vhodné do budoucna uvažovat o možném zmenšení celé centrální části či vhodné doplnění o další třeba i malé objekty.

REGULATIVY B2a:

- Polyfunkční bytový dům
- BD budou dvou až třípodlažní, popř. podsklepené (parking)
- Střechy ploché, pultové či sedlové s okapovou orientací, výška střechy max. 9 m od úrovně chodníku
- 1.NP BD bude min. 0,10m na úrovni chodníku, max. 0,60m nad úrovní chodníku
- 1 NP určeno pro obchody a služby, 2 + 3. NP pro byty
- V přízemí umožnit průchody

REGULATIVY B2b:

- Objekty budou dvou až třípodlažní, popř. podsklepené (parking)
- Střechy ploché, pultové či sedlové s okapovou orientací, výška střechy max. 9 m od úrovně chodníku
- 1.NP BD bude min. 0,10m na úrovni chodníku, max. 0,60m nad úrovní chodníku
- 1 NP určeno pro veřejné služby, 2 + 3. NP pro byty
- Případně možno objekt celý vyčlenit pro veřejné služby (např. školka, veřejná správa, klubovny apod.)

Lokalita C

Lokalita C je vyčleněna mezi ulicemi vedoucí od centrálního prostoru podél vedení VTL plynovodu k ulici Újezdská na severovýchodě, a částí B na jihu. Dělí se na části C1a, C1b a C1c. Vzniká tak trojúhelníková lokalita, která bude na jižní straně zastavěna 4-mi dvojdomy stejného stylu jako v části B, podél ulice s plynovodem budou umístovány solitérní rodinné domy se sedlovými střechami (s možností kombinace s plochými střechami na částech objektů – sedlové střechy v okapové orientaci) a východní hrana části C je tvořena stávající ulicí Újezdská, kde je umožněno umístit 4 solitérní rodinné domy o 1-2 NP s plochými či sedlovými střechami (vzhledem k charakteru stávající zástavby naproti přes silnici). V části C tak budou umístěny 4-dvojdomy (8 jednotek) a 15 solitérních RD.

REGULATIVY C1a:

- Solitérní rodinné domy
- 1.NP RD bude min. 0,10m na úrovni chodníku, max. 0,60m nad úrovní chodníku
- Oplocení k chodníku bude v jednotné výšce 1,30m s podezdívkou, v průhledném stavebním provedení.

REGULATIVY C1b:

- solitérní rodinné domy
- 1.NP RD bude min. 0,10 m na úrovni chodníku, max. 0,60m nad úrovní chodníku
- Uliční čára nepřekročitelná - 6 (4) m od hranice pozemků
- Oplocení k chodníku bude v jednotné výšce 1,30m s podezdívkou, v průhledném stavebním provedení.

REGULATIVY C1c:

- Solitérní rodinné domy

- 1.NP RD bude min. 0,10m na úrovni chodníku, max. 0,60m nad úrovní chodníku
- Oplocení k chodníku bude v jednotné výšce 1,30m s podezdívkou, v průhledném stavebním provedení.
- Brány a branky směřované na chodník a ostatní veřejný prostor budou otevírány směrem na pozemek stavebníka.

Lokalita D – **pro potřeby aktualizace územní studie Vostelčice je lokalita D rozdělena na D a F**

Lokalita D se rozkládá podél celé západní a severní hranice celého území Vostelčice a navazuje na všechny dříve zmíněné lokality (A, B, C). Dále za částí D směrem do krajiny bude uvažováno s ochrannou a bariérovou zelení pro omezení vlivu hluku z plánovaného přivaděče na budoucí obchvat silnice II/312 vedoucí severně od lokality Vostelčice. **Tato plocha by měla plnit i funkci veřejného prostranství plnící pobytovou a rekreační funkci.**

V části D jsou rozmístěny jednotlivé parcely pro solitérní rodinné domy. Tyto domy budou jednopodlažní, případně s podkrovím, tvar střech bude převážně sedlový s možností kombinace s plochými či pultovými. V okrajových částech zástavby a ve vnitřních částech bude umožněno umístění domů typu bungalov či atriových domů.

REGULATIVY D :

- Solitérní rodinné domy
- 1.NP RD bude min. 0,10m na úrovni chodníku, max. 0,60m nad úrovní chodníku
- Oplocení k chodníku bude v jednotné výšce 1,30m s podezdívkou, v průhledném stavebním provedení.

REGULATIV - F1a - SOLITÉRNÍ RD

> RD budou jednopodlažní s obytným podkrovím

Nepřípustné stavby typu bungalov.

> garáže a krytá stání budou součástí RD

> stavební čára nepřekročitelná viz situace prostorová regulace - (6 m)

> střecha hlavní hmoty RD bude sedlová, doplňkové objemy mohou mít plochou střechu

> případné oplocení k chodníku bude v jednotné výšce 1,30 m, a to v průhledném stavebním provedení (nepřipouští se neprůhledné masivní prvky typu betonové plotové dílce a gabiony na předepsanou výšku) s případnou podezdívkou do výšky 0,5 m

REGULATIV - F1b - SOLITÉRNÍ RD

> RD budou jednopodlažní s obytným podkrovím, nebo dvoupodlažní.

Nepřípustné stavby typu bungalov.

> garáže a krytá stání budou součástí RD

> stavební čára nepřekročitelná viz situace prostorová regulace (6 m) - platí pro hlavní hmotu objektu (v odůvodněných případech lze po konzultaci architektonického řešení udělit výjimku z regulativu - lze předsunout objem garáže, přístřeškového stání, či jiných částí stavby před stavební čáru maximálně o 3m)

> střechy RD budou ploché nebo sedlové

> případné oplocení k chodníku bude v jednotné výšce 1,3 m, a to v průhledném stavebním provedení (nepřipouští se neprůhledné masivní prvky typu betonové plotové dílce a gabiony na předepsanou výšku) s případnou podezdívkou do výšky 0,5 m

REGULATIV - F1c - DVOJDOMY (2x dvojům)

> Dvoudomy RD budou jednopodlažní s obytným podkrovím, nebo dvoupodlažní.

Nepřípustné stavby typu bungalov.

> garáže a krytá stání budou součástí RD

> stavební čára nepřekročitelná viz prostorová regulace (3 m)

> případné oplocení k chodníku bude v jednotné výšce 1,3 m, a to v průhledném stavebním provedení (nepřipouští se neprůhledné masivní prvky typu betonové plotové dílce a gabiony na předepsanou výšku) s případnou podezdívkou do výšky 0,5 m

Lokalita E

Lokalita E se nachází v jižní části řešeného území. V této ploše je vyčleněno území pro objekty občanské vybavenosti. V návrhu je uvažováno s rozvojem stávajících sportovních aktivit na přilehlých plochách (Z44).

2.2 ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Zelené plochy veřejných prostor budou zatravněny, v prostoru centrálním bude zatravnění doplněno o okrasné záhony a nízkou okrasnou zeleň. Zelené plochy v jednotlivých ulicích budou osazeny vzrostlými stromy (listnaté, okrasné), solitérní stromy mohou být umístěny i v rámci centrálního prostoru.

Prostor vsakovací zeleně bude řešen formou městského parku **(v západní části území sousedící s řekou a náhonem)** s pobytovou a rekreační funkcí – zatravnění bude formou včetně lučních travin, plochy budou osázeny okrasnými listnatými a jehličnatými stromy, případně vodními rostlinami dle konkrétního řešení vodních ploch.

Rekreační zeleň v místech průchodů z lokality do volné krajiny bude řešena s ohledem na vhodné propojení se zelení v otevřené krajině - předpoklad osázení listnatými stromy.

Centrální prostor je umístěný v prodloužení hlavní osy ulice Mánesova uprostřed celé zástavbové lokality. Celý prostor má vytvářet vhodné místo pro setkávání obyvatel dané lokality. Hlavním architektonickým prvkem prostoru budou 2-3 patrové polyfunkční objekty se službami v přízemí a byty v patrech či podkroví. Samotný prostor je řešen s centrálním prvkem kašny, která jakožto živý vodní prvkem vytváří přirozené centrum daného místa.

Plocha bude vydlážděna v kombinaci se zatravněním a drobnou okrasnou zelení. Celá plocha je propojena pěšími cestami na všechny přístupové body v rozích centra.

Lokalita A

Není v řešení této územní studie.

Lokalita B – B2a a B2b

Centrální veřejný prostor vymezený mezi budovami B2a a B2b bude sloužit pro setkávání obyvatel, pro možnost malých hudebních produkcí, měl by zde být umístěn menší živý vodní prvek, prostor musí být vhodně doplněn mobiliářem, zatravněním a okrasnou zelení.

2.3 BYDLENÍ

V částech C1a, C1b a C1c jsou rozmístěny jednotlivé parcely pro solitérní rodinné domy, celkem se jedná o 14 rodinných domů.

V části D **a F** jsou rozmístěny jednotlivé parcely pro solitérní rodinné domy **a dvojdomy**.

2.4 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

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

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

Komunikace

Bude nově vybudovaná křižovatka v místě napojení na stávající komunikaci ul. Újezdská. Křižovatka bude usměrněna pomocí směrových ostrůvků.

Vodovod

Napojovací body budou na stávajících vodovodních řadech pro celou zastavovanou oblast. Navrhované řady budou převážně z PVC DN 100.

Kanalizace

Dokumentace řeší likvidaci dešťových vod z veřejných prostranství, bude provedena zasakováním dešťových vod do horninového prostředí. Dešťové vody z jednotlivých rodinných domů budou řešeny zásakem přímo na pozemcích jednotlivých RD.

Zasakovací objekty budou umístěny dle situace, a to v západní části plánované výstavby kde je plánovaná veřejná

zeleň. Dalším místem, kde bude umístěn zasakovací objekt je prostor budoucího náměstíčka.

Dokumentace dále řeší odvedení splaškových vod z plánované nové výstavby. Město Choceň má veřejnou jednotnou kanalizační síť s městskou čistírnou odpadních vod. V místě navrhované zástavby je kmenová stoka jednotné kanalizace „E“ DN 1000. Do této stoky budou napojeny nove navržené kanalizační stoky a přípojky, které budou odvádět splaškové vody z plánované nové výstavby.

Plynovod

Je řešena výstavba STL plynovodu PE D63 a plynovodních přípojek pro lokality C, D výstavby RD a napojení jednotlivých stavebních parcel plynovodními přípojkami.

Veřejné osvětlení

Dokumentace řeší rozvod veřejného osvětlení v dané lokalitě a specifikovaném rozsahu. Osvětlení bude provedeno LED svítidly umístěnými na stožárech ve výšce 5 m.

Sdělovací kabely

Součástí plánované technické infrastruktury budou též telekomunikační optické sdělovací rozvody. Nová lokalita pro výstavbu rodinných a bytových domů bude napojena na stávající telekomunikační síť v místech dříve ponechaných kabelových rezerv. K pokládce budou použity HDPE trubky a HDPE mikrotrubičky pro budoucí zafouknutí optických kabelů.

Silové kabely

Pro potřeby napájení elektrickou energií nově navrženou zástavbu rodinných domů v lokalitě je nutné vybudovat novou distribuční trafostanici včetně kabelové přípojky VN a distribučních kabelových rozvodů NN.

Trafostanice je dodávána jako kompletní, je tříprostorová a je tvořena dvěma trafokomorami pro jeden transformátor do výkonu 630kVA a společnou rozvodnou VN a NN.

V chodníku ulice M. Alše bude stávající kabel VN přerušen a budou provedeny dvě hybridní kabelové spojky s navrženými kabely VN pro novou trafostanici. Kabelové vedení VN pro novou trafostanici bude provedeno dvěma kabely 3x 35-AXEKVCE 1x120/16mm².

Nové distribuční vedení NN bude provedeno z nové trafostanice kabely AYKY 3Jx240+120mm². Kabely budou vedeny po obou stranách komunikací v chodníku na straně k oplocení. Přípojkové skříně budou umístěny vedle nebo mezi HUP.

V rámci rozvoje optických kabelů pro ovládání distribučních trafostanic budou položeny v souběhu s kabelovým vedením VN dvě trubky HDPE Ø 40 mm s optickým kabelem. Vedení bude začíná v distribuční trafostanici v rozvaděči optického kabelu ve společné rozvodně VN, NN a končí ukončením (zaslepením) trubek těsnícím uzávěrem u kabelových spojek vn v ulici M. Alše.

2.5 REGULAČNÍ PRVKY PRO POROSTOROVÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

2.5.1 Vymezení ploch pro umístění staveb

Plocha pro umístění hlavních a doplňkových staveb je stanovena uvnitř jednotlivých stavebních pozemků dle výkresové části. Vzdálenosti jednotlivých objektů od hranic stavebních pozemků jsou navrženy tak, aby bylo zachováno dostatečné vzájemné soukromí jednotlivých objektů a co nejvolnější charakter zástavby. Odstupy ploch pro umístění staveb od hranic stavebních pozemků jsou stanoveny 6 m.

2.5.2 Šířka uličního prostoru

U hlavní ulice vedoucí v trase VTL plynovodu je stanovena 18,0 m. Z toho je 2 x jízdní pruh 3,5 m, oboustranný chodník 2,0 m, zelený (parkovací) pás 2,5 a zelený pás 4,5 m. U dvou ulic je stanovena 12,0 m. Z toho je 2 x jízdní pruh 3,0 m, oboustranný chodník 2,0 m, zelený (parkovací) pás 2,0 m. U ostatních ulic je stanovena 9,0 m – ulice obytné. Z toho je jízdní pás 3,5 m, pobytový prostor (zelený pás) 2,0 m, parkovací pás 2,0 m a zelený pás 1,5 m. **U západní ulice v lokalitě F je šířka 14,0 m.**

2.5.3 Vymezení hranic stavebních pozemků

Hranice pozemků jsou vymezeny v souladu s mapovým podkladem pro celou lokalitu. Jednotlivé pozemky jsou naznačeny v situacích.

2.5.4 Uliční čáry

Uliční čára nepřekročitelná – 6 m od hranice pozemků.

2.5.5 Stavební čáry

Stavebními čarami jsou u jednotlivých stavebních pozemků vymezeny plochy pro umístování staveb hlavních a doplňkových. Odstupy těchto ploch od hranic stavebních pozemků jsou stanoveny 6 m, není-li ve výkrese okótováno jinak **(grafická část – prostorová regulace – etapa 1)**.

2.5.6 Umístění vjezdů resp. vstupů na stavební pozemky

Vzdálenost vjezdů na stavební pozemky od jejich hranic musí být rovna minimálně vzdálenosti plochy pro umístění hlavních a doplňkových staveb od příslušné hranice stavebního pozemku.

2.5.7 Poloha napojovacích bodů technické infrastruktury

Je dána polohou již vybudovaných inženýrských sítí. Bude řešeno v dalších stupních dokumentace.

2.5.8 Koeficient zastavitelnosti stavebních pozemků

Koeficient zastavitelnosti stavebního pozemku nebude vyšší jak 35 % plochy celého stavebního pozemku tzn. plocha staveb hlavních a vedlejších (rodinné domy, zpevněné plochy, garáže, kolny, bazény, skleníky apod.) nepřevyšší 35 % plochy celého stavebního pozemku.

2.5.9 Koeficient ploch zeleně

Koeficient ploch zeleně je určen min. 65 % tzn. plocha zeleně bude zahrnovat min. 65 % plochy celého stavebního pozemku.

2.5.10 Typy rodinných domů

Lokalita B2a

Jedná se o polyfunkční bytové domy dvou až třípodlažní.

Lokalita B2b

Jedná se o polyfunkční bytové domy dvou až třípodlažní.

Lokalita C1a – podél ul. Újezdská

Jedná se o solitérní rodinné domy.

Lokalita C1b – podél hlavní ulice

Jedná se o solitérní rodinné domy.

Lokalita C1c – střed

Jedná se o solitérní rodinné domy.

Lokalita D

Jedná se o solitérní rodinné domy.

Lokalita E

Jedná se o objekty občanské vybavenosti dvoupodlažní nebo jednopodlažní s podkrovím.

Lokalita F

Jedná se o solitérní rodinné domy a dvojdomy.

2.5.11 Podlažnost objektů

Viz bod 2.5.10.

2.5.12 Možnosti využití podzemí

Lokalita B2a

BD mohou být podsklepené (parking) či nepodsklepené.

Lokalita B2b

BD mohou být podsklepené (parking) či nepodsklepené.

Lokalita C1a – podél ul. Újezdská

RD mohou být podsklepené či nepodsklepené.

Lokalita C1b – podél hlavní ulice

RD mohou být podsklepené či nepodsklepené.

Lokalita C1c – střed

RD mohou být podsklepené či nepodsklepené.

Lokalita D **a F**

RD mohou být podsklepené či nepodsklepené.

Lokalita E

RD mohou být podsklepené či nepodsklepené.

2.5.13 Doplňkové objekty

Tyto objekty (garáže, kůlny, přístřešky, zimní zahrady, bazény, skleníky apod.) mohou být jak součástí hlavních objektů rodinných domů, tak mohou být samostatně umístěné v rámci ploch, určených k zastavění.

U lokality C1b podél hlavní ulice budou garáže a krytá stání, pokud nebudou umístěny do suterénních prostor, součástí RD, střechy sedlové stejného sklonu jako RD.

2.5.14 Výšková regulace zástavby

1.NP rodinných domů bude min. 0,1 m nad úrovní chodníku a max. 0,6 m nad úrovní chodníku. Výška bude určena dle podlažnosti dle bodu 2.5.10.

2.5.15 Tvar a sklon střech

Lokalita B2a

Střechy ploché, pultové či sedlové s okapovou orientací, výška střechy max. 9 m od úrovně chodníku.

Lokalita B2b

Střechy ploché, pultové či sedlové s okapovou orientací, výška střechy max. 9 m od úrovně chodníku.

Lokalita C1a – podél ul. Újezdská

Není určeno

Lokalita C1b – podél hlavní ulice

Není určeno.

Lokalita C1c – střed

Není určeno.

Lokalita D

Není určeno.

Lokalita E

Není určeno.

Lokalita F

Není určeno.

2.5.16 Orientace hřebenů střech

Viz bod 2.5.15.

2.5.17 Oplocení v uliční frontě

Případné oplocení k chodníku bude v jednotné výšce 1,30m s podezdívkou, v průhledném stavebním provedení.

Nepřipouští se neprůhledné masivní prvky typu betonové plotové dílce a gabiony na předepsanou výšku.

2.5.18 Etapizace

Viz grafická část návrh etapizace zástavby.

3 DOPRAVA

3.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalita C

V návrhu se jedná o jednu komunikaci – hlavní ulice. Ta je pokračováním místní komunikace lokality B a je napojena na stávající místní komunikaci – ul. Újezdská.

Lokalita D **a F**

Všechny komunikace jsou napojeny na místní komunikace z předchozích etap.

Lokalita E

Komunikace je napojena na stávající místní komunikaci (ul. Smetanova) **a nově propojena s lokalitou F.**

3.2 NÁVRH ŘEŠENÍ

Komunikace jsou navrženy tak, aby obsluhovaly všechny navržené parcely.

3.3 KOMUNIKACE VOZIDLOVÁ

Komunikace lokality C – hlavní ulice je navržena v šířce 7,0 m. Komunikace lokality D **a F** jsou navrženy v šířce 6,0 m. Pokud se bude jedná o obytnou zónu, tak budou komunikace navrženy v šířce 3,5 m. Komunikace lokality E je navržena v šířce stávající komunikace (ul. Smetanova) – 6 m.

3.4 INTENZITA SILNIČNÍ DOPRAVY

V řešeném území je předpokládán pouze provoz pro místní potřeby a obsluhu. Dopravní zátěž je tedy uvažována pro obslužný charakter tzn. max. 200 osobních vozidel za 24 hod. Množství nákladních vozidel je zanedbatelné.

3.5 KATEGORIE A FUNKČNÍ TŘÍDY

Jedná se o místní komunikace. Část komunikací je funkčně zařazena jako obslužná komunikace funkční skupiny C. Část komunikací navržených jako obytná zóna je funkčně zařazena jako komunikace se smíšeným provozem funkční skupiny D1.

3.6 PLOCHY PRO UMÍSTĚNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Předpokládá se umístění technické infrastruktury v zelených pásech podél komunikace, nebo umístění v chodnících. Je možné i umístění v jízdním pásu.

KATASTRÁLNÍ MAPA

CHOCEŇ, ÚS VOSTELČICE

legenda:

- katastrální mapa
- hranice řešeného území

poznámka:



M 1:3 000

KATASTRÁLNÍ MAPA + ORTOFOTO

CHOCEŇ, ÚS VOSTELČICE

legenda:

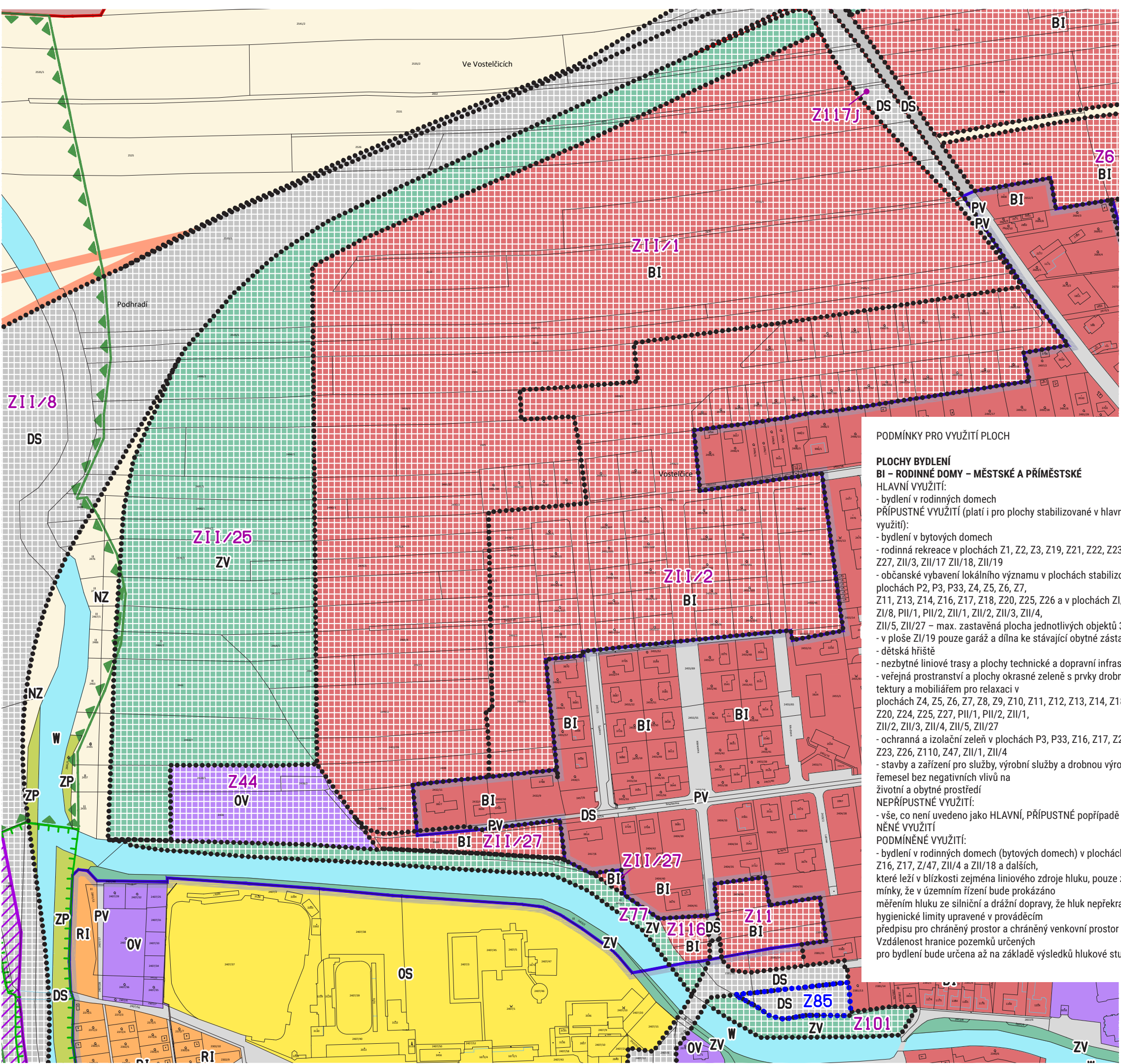
- katastrální mapa
- - - hranice řešeného území

poznámka:



M 1:3 000





ÚZEMNÍ PLÁN

CHOCEŇ, ÚS VOSTELČICE

legenda:

- katastrální mapa
- hranice řešeného území

poznámka:

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

PLOCHY BYDLENÍ BI – RODINNÉ DOMY – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ

- HLAVNÍ VYUŽITÍ:
- bydlení v rodinných domech
- PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ (platí i pro plochy stabilizované v hlavním využití):
- bydlení v bytových domech
 - rodinná rekreace v plochách Z1, Z2, Z3, Z19, Z21, Z22, Z23, Z24, Z27, ZII/3, ZII/17 ZII/18, ZII/19
 - občanské vybavení lokálního významu v plochách stabilizovaných, v plochách P2, P3, P33, Z4, Z5, Z6, Z7, Z11, Z13, Z14, Z16, Z17, Z18, Z20, Z25, Z26 a v plochách ZI/3 ZI/4, ZI/8, PII/1, PII/2, ZII/1, ZII/2, ZII/3, ZII/4, ZII/5, ZII/27 – max. zastavěná plocha jednotlivých objektů 300 m2
 - v ploše ZI/19 pouze garáž a dílna ke stávající obytné zástavbě
 - dětská hřiště
 - nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
 - veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci v plochách Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z18, Z19, Z20, Z24, Z25, Z27, PII/1, PII/2, ZII/1, ZII/2, ZII/3, ZII/4, ZII/5, ZII/27
 - ochranná a izolační zeleň v plochách P3, P33, Z16, Z17, Z21, Z22, Z23, Z26, Z110, Z47, ZII/1, ZII/4
 - stavby a zařízení pro služby, výrobní služby a drobnou výrobu na bázi řemesel bez negativních vlivů na životní a obytné prostředí
- NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:
- vše, co není uvedeno jako HLAVNÍ, PŘÍPUSTNÉ popřípadě PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ
- PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ:
- bydlení v rodinných domech (bytových domech) v plochách P33, Z16, Z17, Z47, ZII/4 a ZII/18 a dalších, které leží v blízkosti zejména liniového zdroje hluku, pouze za podmínky, že v územním řízení bude prokázáno měřením hluku ze silniční a drážní dopravy, že hluk nepřekračuje hygienické limity upravené v prováděcím předpisu pro chráněný prostor a chráněný venkovní prostor staveb. Vzdálenost hranice pozemků určených pro bydlení bude určena až na základě výsledků hlukové studie

- bydlení v rodinných domech (bytových domech) v ploše Z47 pouze na základě hydrogeologického posouzení možného ovlivnění jakosti a vydatnosti centrálního zdroje vody
 - pokud pozemek disponuje dostatečnou plošnou rozlohou a je prokázáno, že negativní důsledky činnosti neovlivňují sousední plochy bydlení a nesnižují pohodu bydlení v kontaktním území:
 - o stavby a zařízení pro chov domácích, malých a drobných hospodářských zvířat
- PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:
- stavby budou respektovat prostorovou kompozici sídla a charakter krajiny (měřítko, výškové uspořádání a kontext okolní zástavby)

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- ZV - VEŘEJNÁ ZELEN'**
- HLAVNÍ VYUŽITÍ:
- dotváření krajinného rázu a urbanistické kompozice
- PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
 - veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci.
- V zastavitelné ploše Z118, která leží v rozsahu záplavového území, bude „vybavenost“ veřejné zeleně (drobná architektura, mobiliář pro relaxaci – např. lavička, zařízení pro rekreační sport – discgolf, petanque, zařízení pro venkovní fitness apod.) realizována v takovém rozsahu a formě, aby se nezhoršily odtokové poměry. Nebudou realizovány ani jiné překážky – např. ploty, a to ani živé ploty.
- NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:
- ochranná a izolační zeleň
- NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:
- vše, co není uvedeno jako HLAVNÍ a PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ:
- PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:
 - stavby budou respektovat prostorovou kompozici sídla a charakter krajiny (měřítko, výškové uspořádání a kontext okolní zástavby)

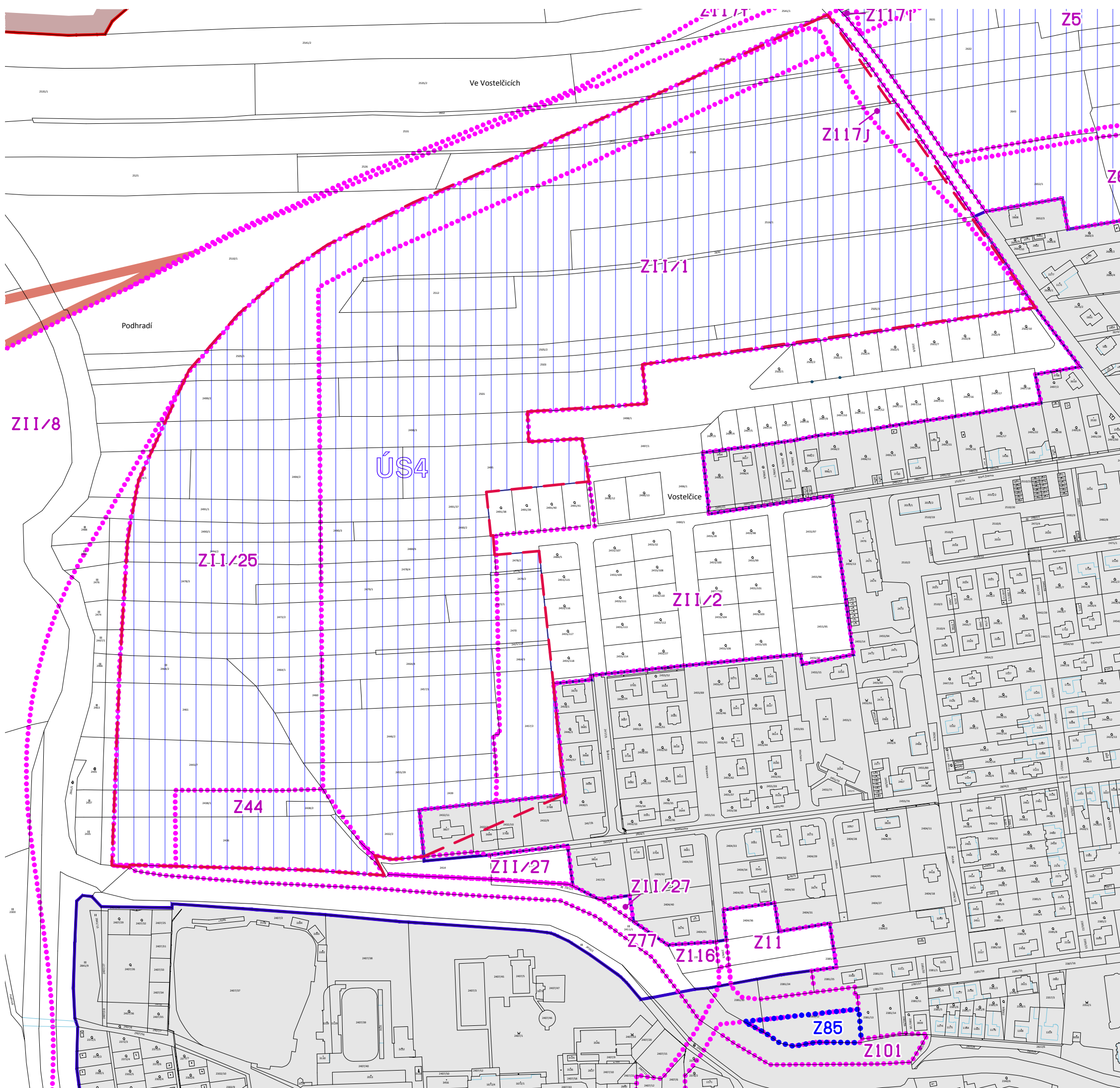


M 1:3 000

legenda:

hranice řešeného území

poznámka:



M 1:3 000

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

CHOCEŇ, ÚS VOSTELČICE

legenda:

- katastrální mapa
- hranice řešeného území
- město Choceň
- Česká republika, Státní pozemkový úřad
- Fialová Lucie
- jiné

poznámka:

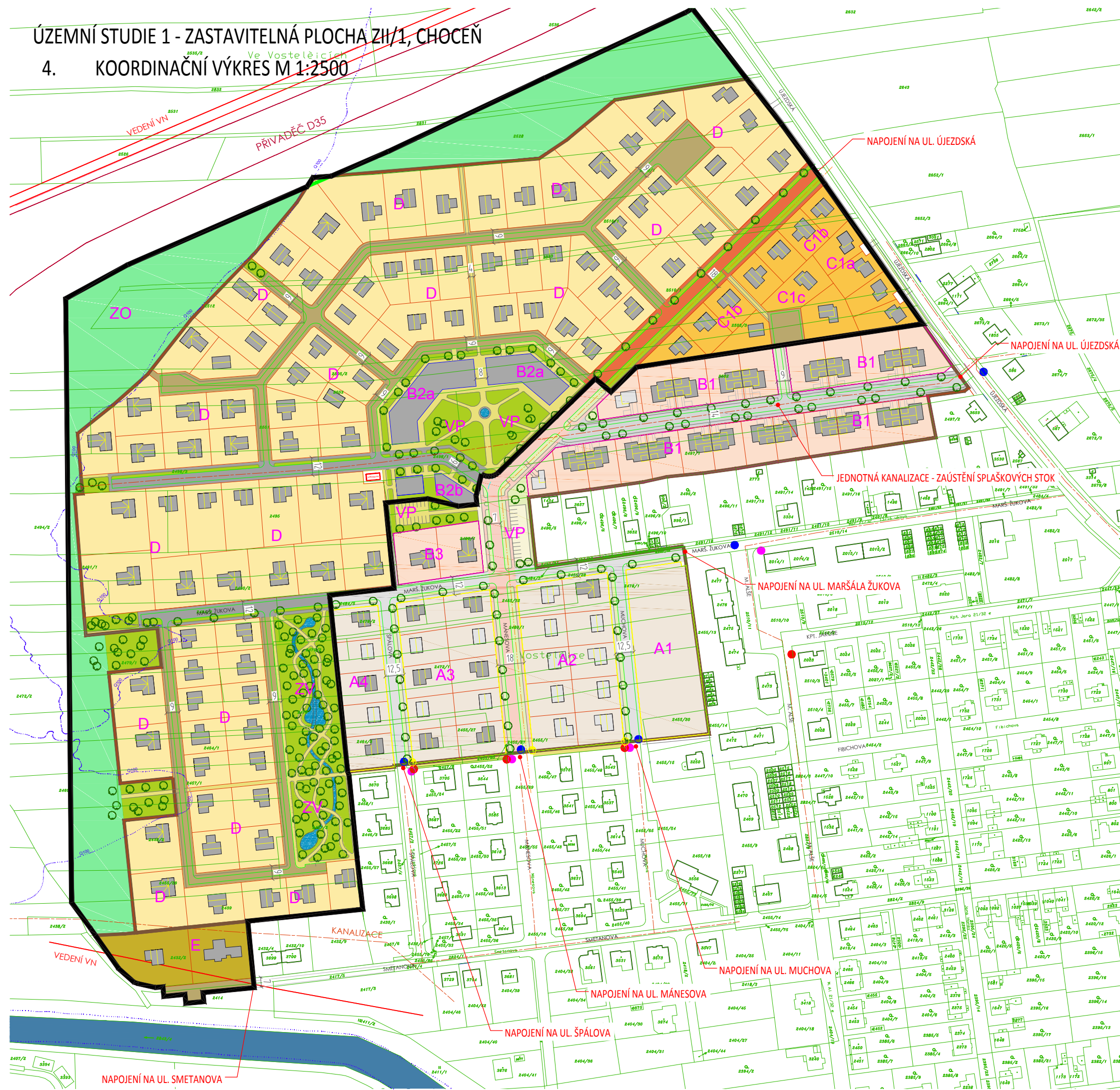


M 1:3 000



ÚZEMNÍ STUDIE 1 - ZASTAVITELNÁ PLOCHA ZH/1, CHOCEŇ

4. KOORDINAČNÍ VÝKRES M 1:2500

PŮVODNÍ ÚZEMNÍ
STUDIE - KOORDINAČNÍ
VÝKRES

CHOCEŇ, ÚS VOSTELČICE

LEGENDA :

— VYMEZENÍ PLOCHY, VE KTERÉ JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

LOKALITA A - NENÍ SOUČÁSTÍ ŘEŠENÍ ÚS

LOKALITA B1, B3 - NENÍ SOUČÁSTÍ ŘEŠENÍ ÚS

LOKALITA B2 - BYTOVÉ DOMY POLYFUNKČNÍ
CELKEM 4 BD, CELKOVÁ PLOCHA = 9 339 m²
ZASTAVITELNÁ PLOCHA = 2 939 m²

LOKALITA C - RODINNÉ DOMY SOLITÉRNÍ
CELKEM 14 PARCEL, CELKOVÁ PLOCHA = 12 403 m²
ZASTAVITELNÁ PLOCHA = 8 965 m²

LOKALITA D - RODINNÉ DOMY SOLITÉRNÍ
CELKEM 95 PARCEL, CELKOVÁ PLOCHA = 108 015 m²
ZASTAVITELNÁ PLOCHA = 83 371 m²

LOKALITA E - RODINNÉ DOMY SOLITÉRNÍ
CELKEM 2 PARCELY, CELKOVÁ PLOCHA = 3 794 m²
ZASTAVITELNÁ PLOCHA = 3 339 m²

ZV - VSAKOVAČÍ ZELENĚ - REKREČNÍ ZELENĚ, VEŘEJNÁ ZELENĚ
CELKOVÁ PLOCHA = 8 416 m²

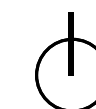
ZO - OCHRANNÁ ZELENĚ - REKREČNÍ ZELENĚ, VEŘEJNÁ ZELENĚ
CELKOVÁ PLOCHA = 25 299 m²

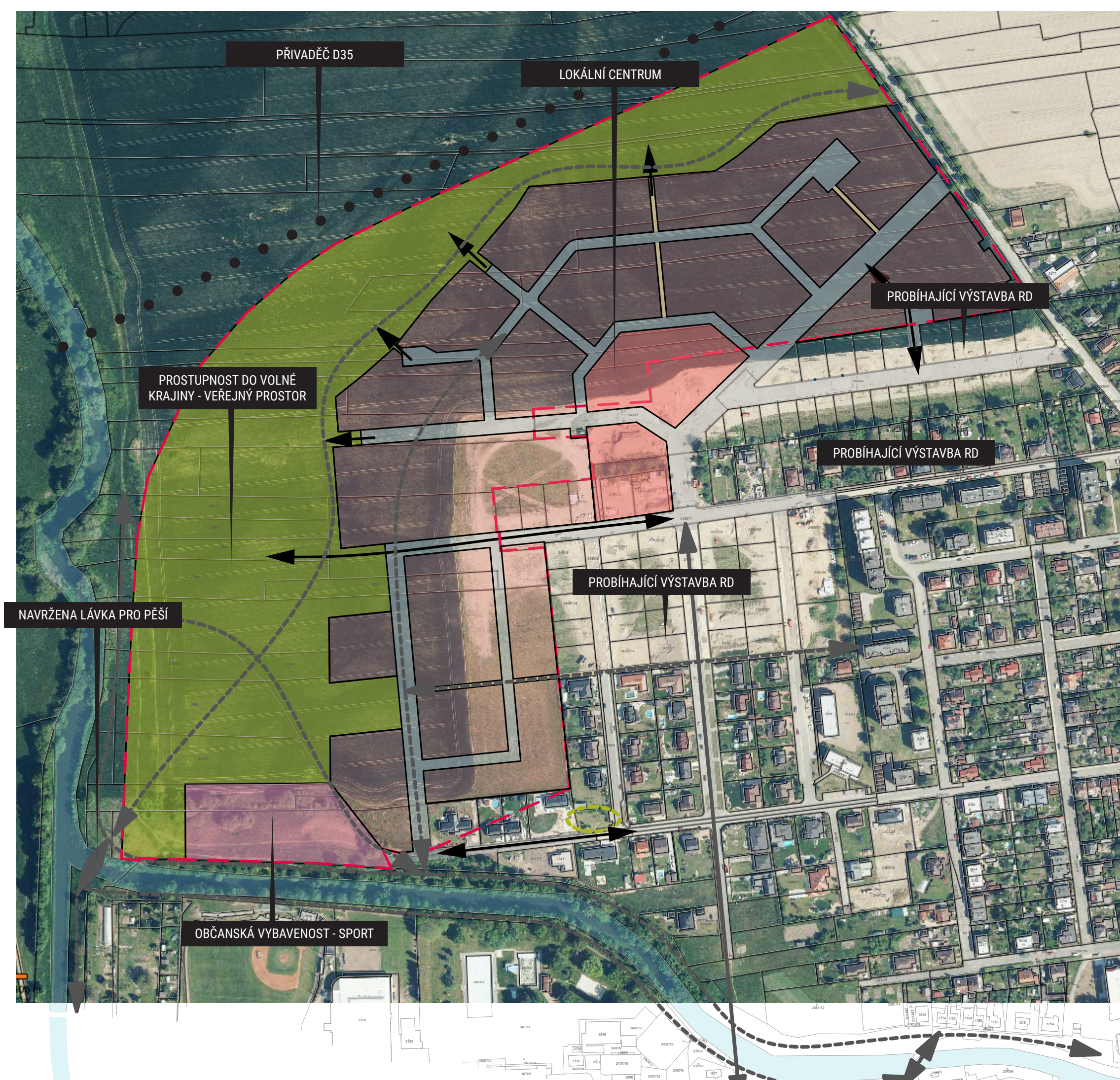
OTEVŘENÉ VODNÍ PLOCHY (KAŠNA, POTOK, JEZÍRKO)

HRANICE UVAŽOVANÉ ZÁSTAVBY

KŘIVKA POVODŇOVÉ HLADINY VODY Q100

ZPRACOVATEL PŮVODNÍ ÚZEMNÍ STUDIE:





KONCEPCE ŘEŠENÍ

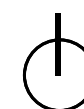
CHOCEŇ, ÚS VOSTELČICE AKTUALIZACE

legenda:

-  katastrální mapa
-  hranice řešeného území
-  RODINNÉ DOMY SOLITÉRNÍ /DVOJDOMY/ŘADOVÉ D
-  BYTOVÉ DOMY POLYFUNKČNÍ / SLUŽBY / OBCHOD
-  PLOCHY PRO OBČANSKOU VYBAVENOST
-  VEŘEJNÁ A REKREAČNÍ ZELEŇ
-  KOMUNIKACE

poznámka:

-  navržená průchodnost/prostupnost územím



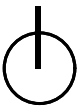
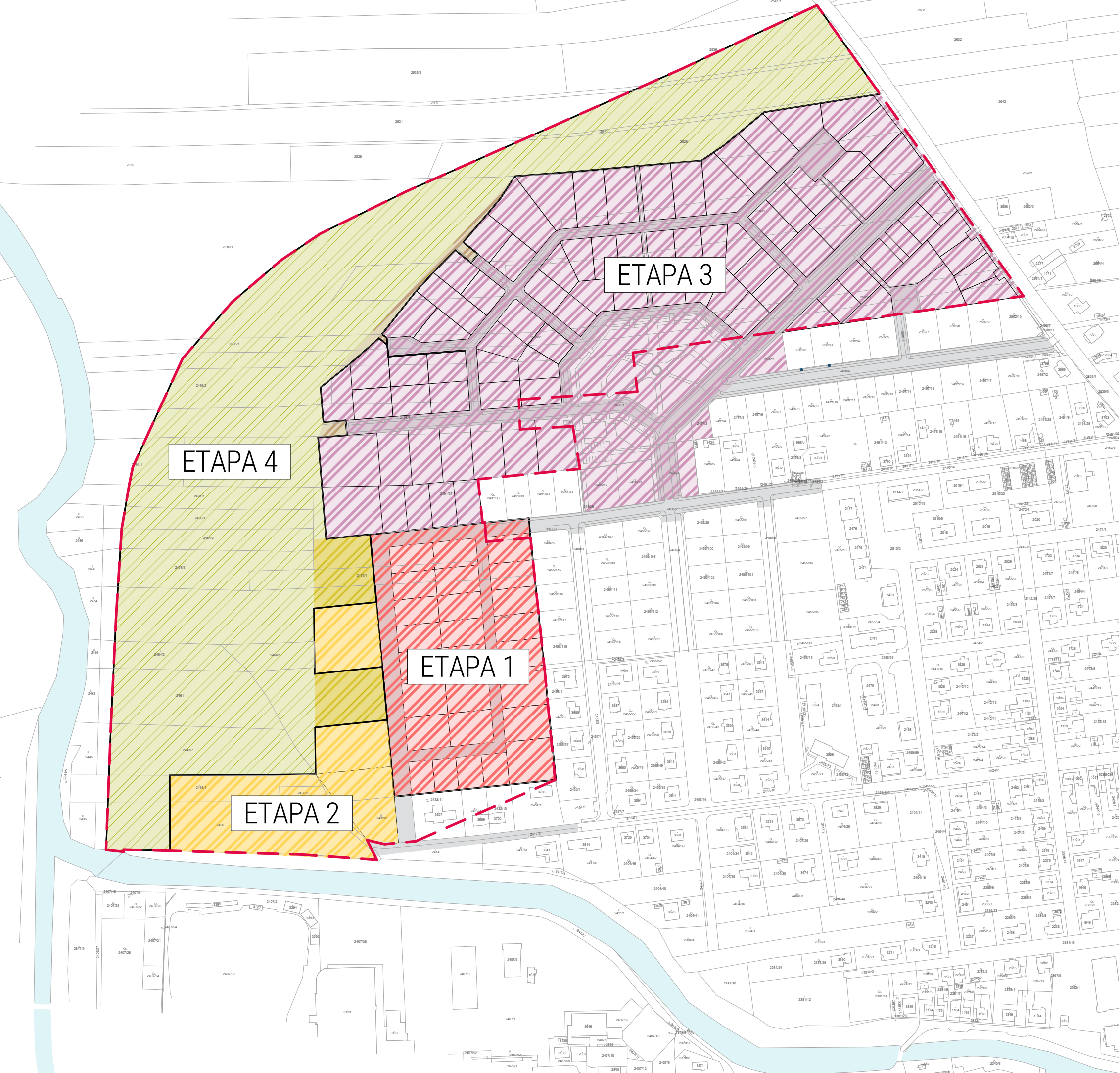
M 1:3 000

NÁVRH ETAPIZACE ZÁSTAVBY CHOCEŇ, ÚS VOSTELČICE AKTUALIZACE

- legenda:
- katastrální mapa
 - hranice řešeného území

- ETAPA 1
- ETAPA 2
- ETAPA 3
- ETAPA 4

poznámka:
PRIORITU ŘEŠENÍ MÁ ETAPA 1



M 1:3 000

PROSTOROVÁ REGULACE

CHOCEŇ, ÚS VOSTELČICE AKTUALIZACE

legenda:

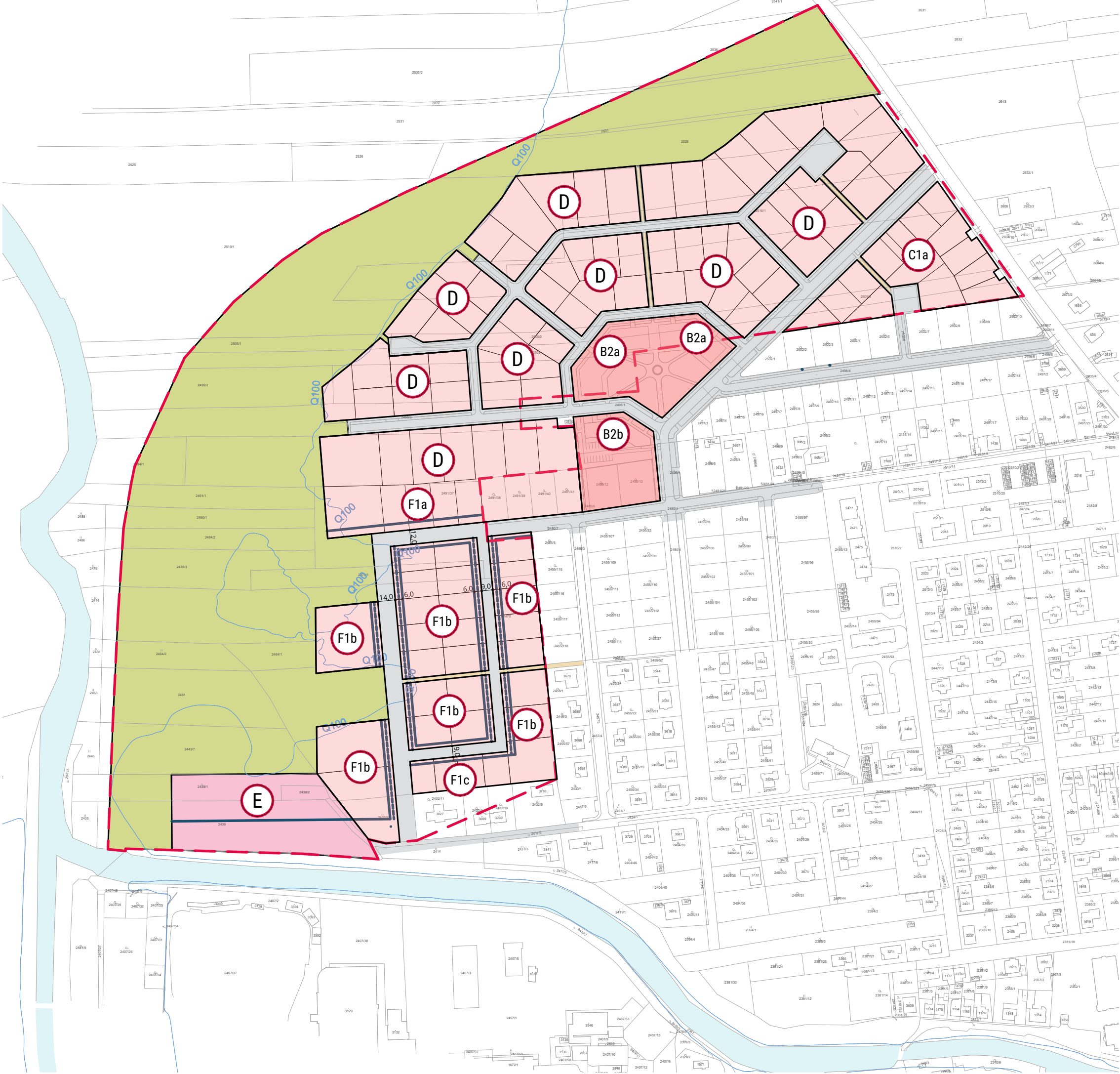
- katastrální mapa
- hranice řešeného území
- stavební čára otevřená
- stavební čára - předstupující o 3m - doplňkové hmoty
- hranice Q100
- RODINNÉ DOMY SOLITÉRNÍ / DVOJDOMY/ŘADOVÉ D
- BYTOVÉ DOMY POLYFUNKČNÍ / SLUŽBY / OBCHOD B2a, B2b
- PLOCHY PRO OBČANSKOU VYBAVENOST F1a, F1b, F1c
- VEŘEJNÁ A REKREAČNÍ ZELEN' E
- KOMUNIKACE

poznámka:

**REGULATIVY JEDNOTLIVÝCH PLOCH JSOU
UVEDENY V TEXTOVÉ ZPRÁVĚ !**



M 1:3 000



PROSTUPNOST DO VOLNÉ KRAJINY

OBYTNÁ ZÓNA

F1a

F1b

F1b

F1b

F1b

F1b

F1b

F1c

PRŮCHOD PRO PĚŠÍ

REGULATIV - F1a - SOLITÉRNÍ RD

> RD budou jednopodlažní s obytným podkrovím

Nepřípustné stavby typu bungalov.

> garáže a krytá stání budou součástí RD

> stavební čára nepřekročitelná viz situace prostorová regulace - (6 m)

> střecha hlavní hmoty RD bude sedlová, doplňkové objemy mohou mít plochou střechu

> případné oplocení k chodníku bude v jednotné výšce 1,30 m, a to v průhledném stavebním provedení (nepřipouští se neprůhledné masivní prvky typu betonové plotové dílce a gabiony na předepsanou výšku) s případnou podezdívkou do výšky 0,5 m

REGULATIV - F1b - SOLITÉRNÍ RD

> RD budou jednopodlažní s obytným podkrovím, nebo dvoupodlažní.

Nepřípustné stavby typu bungalov.

> garáže a krytá stání budou součástí RD

> stavební čára nepřekročitelná viz situace prostorová regulace (6 m) - platí pro hlavní hmotu objektu (v odůvodněných případech lze po konzultaci architektonického řešení udělit výjimku z regulativu - lze předsunout objem garáže,

přístřeškového stání, či jiných částí stavby před stavební čárou maximálně o 3m)

> střechy RD budou ploché nebo sedlové

> případné oplocení k chodníku bude v jednotné výšce 1,3 m, a to v průhledném stavebním provedení (nepřipouští se neprůhledné masivní prvky typu betonové plotové dílce a gabiony na předepsanou výšku) s případnou podezdívkou do výšky 0,5 m

REGULATIV - F1c - DVOJDOMY (2x dvojdům)

> Dvoudomy RD budou jednopodlažní s obytným podkrovím, nebo dvoupodlažní.

Nepřípustné stavby typu bungalov.

> garáže a krytá stání budou součástí RD

> stavební čára nepřekročitelná viz prostorová regulace (3 m)

> případné oplocení k chodníku bude v jednotné výšce 1,3 m, a to v průhledném stavebním provedení (nepřipouští se neprůhledné masivní prvky typu betonové plotové dílce a gabiony na předepsanou výšku) s případnou podezdívkou do výšky 0,5 m



M 1:1 000

legenda:

- katastrální mapa
- hranice ETAPY 1
- stavební čára otevřená (6/3 m)
- stavební čára - předstupující o 3m - doplňkové hmoty
- navržený vjezd na pozemek
- RODINNÉ DOMY SOLITÉRNÍ / DVOJDOMY/ŘADOVÉ D
- BYTOVÉ DOMY POLYFUNKČNÍ / SLUŽBY / OBCHOD
- PLOCHY PRO OBČANSKOU VYBAVENOST
- VEŘEJNÁ A REKREAČNÍ ZELENĚ
- KOMUNIKACE

poznámka: