

A – Textová část

A1 – Základní údaje

A2 – Koncepce řešení územní studie

A3 – Odůvodnění koncepce včetně vyhodnocení důsledků na zábor pozemků

B – Grafická část

B1 – Situace širších vztahů

B2 – Komplexní urbanistický návrh, včetně dopravy a regulací

B3 – Výkres koordinace inženýrských sítí

B4 – Výkres prostorového uspořádání (parcelace, umístění RD)

B5 – Vzorové příčné řezy komunikací

B6 – Podélný řez komunikace A

B7 – Podélný řez komunikace B

B8 – Podélný řez komunikace C

B9 – Podélný řez komunikace D

C – Dokladová část

Urbanistické řešení: Ing. arch. Jiránek Investor: Obec Úlibice Číslo zakázky: 841/01	Vypracoval: Projektservis Jičín s.r.o. Stupeň PD: ÚS Číslo archivní: 841/01/A	Datum: II/2019 Měřítko:
ÚLIBICE - ÚZEMNÍ STUDIE - LOKALITA BV - Z01 TEXTOVÁ ČÁST		<i>Příloha č.:</i> A

A. Textová část

A.1 Základní údaje

A.1.1 Identifikační údaje území

Území:	Lokalita BV-Z01
Obec:	Úlibice, katastrální území Úlibice
Kraj:	Královéhradecký

A.1.2 Identifikační údaje pořizovatele

Název:	Městský úřad Jičín – odbor územního plánování a rozvoje města, oddělení – Úřad územního plánování
Sídlo:	Žižkovo nám. č.p.18, 506 47 Jičín
IČO:	00271632
DIČ:	CZ 00271632
Druh organizace:	obec s rozšířenou působností
Zastoupení:	Ing. Ondřej Bodlák – vedoucí odboru ÚP a RM Jičín

A.1.3 Identifikační údaje objednatele

Název:	Obec Úlibice
Sídlo:	Úlibice 53, 507 07, Úlibice
IČO:	00578631
Zastoupení:	PhDr. Michal Kovář, tel.: 777 231 605

A.1.4 Identifikační údaje zhotovitele – zpracovatele

Název:	Ing. arch. Radek Jiránek
Sídlo:	Jiráskova 86, 506 01 Jičín – Holínské Předměstí
IČO:	88363848
Číslo autorizace:	ČKA 03895
Autorský kolektiv:	SO 100 Komunikace – Projektservis Jičín s.r.o. SO 301 Vodovod – Jan Příbyl SO 302 Kanalizace splašková – Jan Příbyl SO 303 Kanalizace dešťová – Jan Příbyl SO 400 Veřejné osvětlení – Elprom Hořice SO 402 Kabelové rozvody NN – Elprom Hořice

A.1.5 Charakteristika území

Území bezprostředně navazuje na zastavěnou centrální část obce Úlibice, nachází se na východním okraji obce. Území je Územním plánem Úlibice v ploše Z01 určené k využití pro Plochy bydlení – venkovské BV a Plochy veřejných prostranství PV. Území je mírně sklonité k jihu s celkovou výměrou 2,9 ha.

Funkční využití plochy je dle platného Územního plánu z roku 2017 klasifikováno jako plochy bydlení venkovského – BV a plochy veřejných prostranství PV. Plochy bydlení venkovské (BV) mají hlavní účel využití plochy pro bydlení venkovského charakteru – venkovské usedlosti, rodinné a bytové domy s hospodářským zázemím a připojenou zahradou. Plochy

veřejných prostranství PV mají hlavní účel využití plochy ulic, návsí, jsou koridorem pro vedení technické a dopravní infrastruktury.

A.1.6 Důvody pořízení a zpracování územní studie

Důvodem pořízení a zpracování územní studie je vytvoření územně plánovacího podkladu, který bude sloužit pro stanovení koncepce dopravní, technické infrastruktury pro související plánované umístění individuální bytové výstavby v lokalitě BV – Z01 – Úlibice (Úlibice) podle platného územního plánu z roku 2017. Tato dokumentace bude v procesu plánování projednána s vybranými dotčenými orgány a správci inženýrských sítí tak, aby odpovídala aktuálním požadavkům těchto orgánů a související legislativě.

A.1.7 Účel zpracování územní studie

Účelem územní studie je stanovení podmínek pro návrh umístění staveb v řešeném území, návrh komunikací v lokalitě a jejich napojení na stávající komunikace, napojení na inženýrské sítě a jejich vynucené přeložky a stanovení regulačních podmínek pro zástavbu v dotčené ploše.

Vymezení nových pozemků je patrné zejména z výkresu č. B4 – Výkres prostorového uspořádání. Pro vyměření pozemků bylo využito digitální zaměření území předané investorem.

Pozemky jsou vymezeny tak, aby jejich velikost odpovídala střednímu a vyššímu standardu ploch pro bydlení, tedy v rozmezí 803 až 1425 m². Přesné výměry se upřesní až po zpracování geometrických plánů v dalších stupních přípravy území pro výstavbu na základě této územní studie.

A.1.8 Vymezení řešeného území

Řešené území v územním plánu označené jako lokalita BV – Z01 leží většinou v místě stávající plochy zemědělské půdy (orná, ovocný sad, zahrada na východním okraji zástavby v obci Úlibice).

Z jihu je lokalita ohraničena stávající zástavbou podél silnice III/28438 Úlibice – Lužany. Na západním okraji jsou zahrady směrem k centru obce, na severním okraji je údolí vodoteče – Úlibický potok a další zemědělské pozemky stejně jako na západním okraji lokality. Podél západního okraje obce je plánovaná trasa D35. Pokračují zde stávající zemědělské pozemky směrem k plánované D35.

A.2 Koncepce řešení územní studie

A.2.1 Návrh urbanistické koncepce

Územní studie stanovuje základní zásady řešení lokality s respektováním schváleného územního plánu obce. Celková plocha určená pro zastavění rodinnými domy včetně komunikací činí 2,9 ha. Z toho plocha veřejného prostranství je 1.621 m².

Stavební pozemky byly rozděleny na celkem 23 parcel o velikosti 803 až 1425 m².

Celou lokalitu BV-201 je možné rozdělit na 3. etapy, a to jak z důvodů vlastnictví pozemků, tak s ohledem na časovou souslednost při zpracování hlukové studie pro plánovanou dálnici D35 dle požadavku KHS.

V 1. Etapě se předpokládá realizace rod. domů na pozemcích obce – tedy pozemky A.05 až A14 (10RD), ve 2 etapě realizace R.D. na soukromých pozemcích B.01 až B.09 (9RD) a nakonec 3. etapa A01 až A04 (4RD). K první etapě patří i upravená plocha veřejného prostranství PV1 o ploše 1033 m² a PV2 o ploše 294 m². K druhé etapě patří PV3 o ploše 294 m². Tvar a plochy PV byly upraveny s ohledem na trasu vodovodních řadů THL 400 a THL 200 a jejich ochranná pásma (tak, aby ani ochranná pásma těchto řadů nezasahovala do pozemků u rod. domů, které dle předpokladů budou oplocené – požadavek VOS a.s. Jičín).

Ve studii je řešena v rámci kompletní plochy k prověření i část území mimo zastavitelnou plochu vymezenou v ÚP. A to druhá část komunikace B (podél jižní části 1. etapy – což je pozemek obce a kde je stávající příjezdová komunikace ke stávající zástavbě od silnice III/28438. Dále propojení začátku komunikace B (ve 2. etapě) na stávající místní komunikaci v jihozápadní části lokality – komunikace A.

Plochy parcel R.D. dle části lokality

lokality – etapa	celková plocha (m ²)	počet parcel (ks)	průměrná plocha parcel (m ²)
1	9 949	10	995
2	9 040	9	1004
3	4 986	4	1246,5
celkem	23 975	23	1042

Celkový součet ploch v řešeném území

Druh parcely	plocha m²
Parcely RD	=23975
Komunikace (1605(BpoA) + 1896 (C+ApoB) + 537 (D))	=4038
<u>Plochy veřejného prostranství</u>	<u>=1621</u>
	Celkem 29 634
Zbytek vozovky komunikace B (od A – mimo Z01)	=991
Zelené pásy podél zbytku B	=276

A.2.2 Charakteristika staveb

a) Obytné a související stavby

V rámci územní studie jsou lokalizovány obytné stavby individuální bytové nízkopodlažní výstavby a stavby s funkcí bydlení související. Obytnou stavbou se v této studii rozumí stavba hlavní, a to jak svou dominantní proporcí, tak i charakterem využití. Obytné stavby jsou navrženy typově výhradně jako venkovské usedlosti, nebo rodinné domy, zpravidla s integrovaným hospodářským zázemím.

b) Veřejné prostranství

V této studii je veřejné prostranství řešeno ve střední části lokality o ploše 1.621 m² (min. velikost plochy pro dané území je 1.505 m²). Veřejné prostranství by mělo sloužit pro místní obyvatele obce. Mělo by být využíváno především pro setkávání obyvatel obce, zejména pak pro děti – dětská hřiště. Plocha by zároveň měla být využívána jako odpočinková, jelikož bude z části doplněna vzrostlou zelení a může sloužit jako stinný park. Bylo by vhodné doplnit park o vodní prvek. Jelikož bude plocha částečně zpevněná, ve formě malé návsi, může být využita i pro pořádání společenských akcí typu – jarmark, dětský den, vystoupení. Stejně tak lze zpevněnou plochu využít jako drobná sportoviště (petanque, minigolf,...). Navržené veřejné prostranství není možné zastavět stavbami!

c) Dopravní infrastruktura

Stávající dopravní systém v této části Úlibic tvoří silnice III/28438 Úlibice – Lužany. Stávající místní komunikace do středu lokality BV – 201 se napojuje na silnici III/28438 na konci stávající zástavby obce a vede v trase vodovodních řadů THL 400 a 200 a jejich ochranných pásem – proto je zde veřejný prostor stávající zástavby v šířce cca 17 m mezi hranicemi pozemků. Tato komunikace ve studii označená jako A umožňuje napojení celé lokality.

Dopravní řešení vychází z požadavků na řešení dopravní infrastruktury v zadání studie. Lokalitu napojit ze silnice III/28438 a z místních komunikací jejich prodloužením, čemuž návrh odpovídá. Hlavní příjezd do lokality je po komunikaci A z III/28438, komunikace B začíná na místní komunikaci v jihozápadním rohu lokality a končí na místní komunikaci od vodojemu ze silnice III/28438 na východní straně lokality. Dopravní řešení uvnitř lokality je navrženo s ohledem na co nejkratší systém komunikací, který však zabezpečí dopravní napojení všech stavebních parcel při dodržení parametrů šířek veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky RD – což je při obousměrném provozu min 8 m.

Pozemky RD v 1 a 3 etapě zpřístupňuje komunikace C, která propojuje komunikaci A a B.

Pozemky v 2 etapě zpřístupňuje začátek komunikace B a komunikace D.

Šířka vozovky komunikací C, D a B (po 2 etapě) je 5,5m. Vozovka komunikace A a zbytku B je 6 m.

Doprava v klidu bude řešena pro jednotlivé RD na vlastních pozemcích, pro návštěvníky lokality v profilu dopravně zklidněných komunikací.

I z tohoto důvodu je celá zóna dopravně řešena jako obytná zóna a jednotlivé komunikace jako obytné ulice. Vjezd do zóny ze všech 3 možných stran je řešen přes zvýšené široké přejezdové prvky – dovolená rychlost vozidel zde bude 20 km/h.

Parkovací stání byla navrhována podél vozovky s ohledem na dodržení rozhledů pro vozidla vyjíždějící z vjezdů od jednotlivých RD (požadavek Policie ČR – DI Jičín).

Počet navržených stání v ulicích je 31ks, což je více než počet RD (23ks).

Nové komunikace – B v 2 etapě, D a C jsou ve veřejném prostoru š. 8 m – jsou řešeny jako obytné ulice bez chodníků – povrch je v jedné výškové úrovni.

Vozovka je navržena šířky 5 m (2 jízdní pruhy a' 2,75 m), po jedné straně vozovky je vždy parkovací pruh š. 2,0 m a po druhé straně bezpečnostní odstup od hranic vedlejších pozemků (oplocení) – š. 0,5 m.

Povrch vozovky je navržen ze zámkové dlažby v šedé barvě v tl. 100 mm, dlažbu o rozměru 200/200 v kombinaci s 200/100 – bez hran, tak aby v obytné ulici bylo možno i využít kolečkové brusle atd. Parkovací pruh bude ze zámkové dlažby v černé barvě (antracit) opět 200/200/100 s hranami. Bezpečnostní odstup černá barva, dlažba 1000/200/100 s hranami.

Povrch ulice bude mít dostředný sklon – mezi vozovkou a parkovacím pruhem bude nejnižší místo tvořené zapuštěným obrubníkem betonovým (250/1000/100). Tyto zapuštěné obrubníky budou i po obou stranách veřejného prostoru, těsně vedle hranice vedlejších pozemků RD.

Komunikace B v 1.etapě má šířku veřejného prostoru 10 m, zde je navržena vozovka šířky 6 m (2x3 m) a podél ní oboustranné zelené pásy š. a'2,0 m s vjezdem a parkovacím stáním pro RD na pozemku A13.

Komunikace A má šířku veřejného prostoru 17 m (vodovodní řady a jejich ochranná pásma). Vozovka je navržena v šířce 6 m a podél ní oboustranné zelené pásy.

Délka komunikace A je od hranice PV1 po začátek prahu 58 m, zbytek je po silnici III/28438 v délce 124 m

Komunikace B po křižovatku s A (pro 2.etapu) je 164 m, zbytek po okraj lokality je 154 m.

Komunikace C má délku 210 m a komunikace D má délku 70 m.

Odvodnění

Odvedení dešťových vod z povrchu nových komunikací uvnitř lokality (C, začátek A, B a D) bude zajištěno přes uliční vpusti do nové dešťové kanalizace. Voda z vozovky druhé části B (pro 1. etapu) a A od přejezdového prahu po silnici III/28438 bude zajištěna vsakováním do zelených pásů podél vozovky, která bude mít střežovitý sklon.

A.2.3 Stanovení základní plošné a prostorové regulace

Vysvětlení základních pojmů:

Stavba hlavní

Stavba hlavní je v případě této územní studie vždy stavba s hlavním funkčním využitím pro bydlení, která je svou plošnou i výškovou proporcí dominantní vůči stavbám vedlejším.

Uliční čára

Uliční čára je hranice mezi stavebním pozemkem a uličním prostorem, dle územní studie závazný regulativ. Uliční čáry u jednotlivých pozemků jsou vyznačeny v projektové dokumentaci (viz. výkres B4).

Stavební čára

Stavební čára je linie odsazená ve vzdálenosti 5 metrů od uliční čáry směrem do hloubi stavebního pozemku, dle územní studie závazný regulativ. Stavební čáry u jednotlivých pozemků jsou vyznačeny v projektové dokumentaci (viz. Výkres č. B4 – Výkres prostorového uspořádání).

Parcelní čára

Parcelní čára je hranice mezi jednotlivými pozemky, vyjma uliční čáry. Parcelní čára je dle územní studie závazný regulativ. Parcelní čáry u jednotlivých pozemků jsou vyznačeny v projektové dokumentaci (viz. Výkres č. B4 – Výkres prostorového uspořádání).

Uliční fasáda

Fasáda stavby orientovaná směrem do veřejného prostoru ulice.

Kóta ±0

Kóta ±0 je základním bodem relativního výškového systému, na který se dále odkazují regulativy Územní studie. U všech objektů je kóta ±0 stanovena 0,25 m nad úroveň vozovky v místě vjezdu na pozemek.

Podmínky základní plošné a prostorové regulace jsou následující:

a) Koeficient zastavěnosti

- Intenzita využití stavebních pozemků maximálně 0,2 (poměr celkové plochy pozemku k ploše zastavěné nadzemními stavbami). Minimální plocha zeleně 70% plochy stavebního pozemku.

b) Umístění staveb na pozemku

- Stavba hlavní musí být umístěna svou uliční fasádou na stavební čáře, jiné umístění se nepřipouští;
- minimální vzdálenost mezi dvěma obytnými stavbami na sousedních pozemcích je 7 m.;
- minimální vzdálenost obytné stavby od hranice sousedního pozemku je stanovena na 3,5 m (2 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností);
- v lokalitě není přípustné stavět více, než jeden objekt určený pro bydlení na jedné parcele definované pro zástavbu (viz. Výkres č. B4 – Výkres prostorového uspořádání);
- stavby se musí osazovat na terén, nesmí být umístěny na vyvýšeném soklu.

Pozn.: Detaily vyžadující upřesnění individuálně posoudí příslušný odbor územního plánování a rozvoje města.

c) Orientace

- Doporučeno je, aby objekty měly půdorys ve tvaru obdélníka, nebo půdorys sestavený kombinací takových tvarů, (typický prvek pro vesnickou zástavbu), nikoli půdorys blízký se tvarem čtverci.
- Je doporučeno, aby objekty byly orientovány delší stranou půdorysu rovnoběžně se stavební čarou.

d) Výšková hladina zástavby

- Objekty musí hmotovým členěním a výškou římsy odpovídat charakteru okolní zástavby.
- Maximální výška objektu je dána úrovní jednoho nadzemního podlaží a obytného podkroví. Výška hřebene střechy musí být navržena v rozmezí 7 – 9m nad úrovní kóty ± 0 .

e) Typy a sklony střech

- Doporučený směr hlavního hřebene střechy je rovnoběžný s uliční čarou (hřeben je orientován s delší stranou domu).
- Z důvodů zachování vesnického charakteru zástavby nelze připustit pro stavbu hlavní plochou, valbovou či stanovou střechu.

Pozn.: Individuální řešení střešní krajiny posoudí místně příslušný odbor územního plánování a rozvoje města.

f) Podmínky pro stavby hlavní

- Navržené stavby by měly rozvíjet charakter místních staveb, jak svým hmotovým uspořádáním, tak i architektonickým detailem. Zásadní je v tomto ohledu dodržení koeficientu zastavěnosti, regulace výškové hladiny zástavby a typu střech.
- Venkovská usedlost či rodinný dům může mít nejvýše 2 samostatné byty.
- Vzhledem k charakteru okolních staveb je navrženo realizovat pouze izolované domy (viz. výkres parcelace). Nepočítá se s řadovou zástavbou rodinnými domy nebo s výstavbou bytových domů ani dvojdomů.
- Jedná se o vesnický charakter zástavby, proto není vhodné používat prvky měšťanských vil – arkýře, balkony, balustrády na zábradlí, přídavné mnohostěnné tvary k základnímu objemu domu.

g) Podmínky pro stavby vedlejší

- Stavby vedlejší o maximálně jednom podlaží mohou být realizovány až v rámci výstavby hlavní stavby na pozemku.
- Stavby vedlejší budou umístěny dle stavebního zákona. V ojedinělých případech lze tyto stavby umístit i na společnou hranici v případě, že dojde před realizací k dohodě majitelů obou sousedních pozemků.
- Je vyloučena stavba samostatné garáže. Garáž musí být hmotově součástí hlavní stavby.

h) Podmínky pro stavby oplocení

- Vnější oplocení pozemků směrem k veřejnému prostoru /ulici/ musí být umístěno vždy v linii uliční čáry.
- Podezdívka oplocení bude z pevných stavebních materiálů. Neprůhledná část může dosahovat výšky max. 40 cm /kromě pilířů/ nad úroveň upraveného terénu.
- Vyšší část oplocení musí být z opticky průhledných konstrukcí, případně doplněná vhodnou izolační zelení. Maximální výška stavební části oplocení je stanovena na max. 150 cm nad upraveným terénem, další zvýšení možno řešit zelení.

Pozn.: Pozor na řešení rozhledů pro vjezdy od jednotlivých RD – musí být posouzeno v rámci návrhu RD se schválením Policie ČR – DI Jičín.

a) **Podmínky pro stavby související technické infrastruktury**

- Objekty skříňových rozvaděčů technické infrastruktury musí být integrovány jako součást oplocení.

A.2.4 Trasy a kapacity technické infrastruktury a podmínky pro jejich řešení a umístění

Technická infrastruktura

Technická infrastruktura se skládá z těchto stavebních objektů:

SO 100 Komunikace
SO 301 Vodovod
SO 302 Kanalizace splašková
SO 303 Kanalizace dešťová
SO 400 Veřejné osvětlení
SO 401 Kabelové rozvody NN

Řešení technické infrastruktury opět vychází z požadavků v zadání studie.

Ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury jsou respektována – zde se jedná hlavně o ochranná pásma vodovodu THL 400 a 200 (3 m na obě strany).

Z důvodů dodržení ochranného pásma těchto vodovodů byla upravena i poloha PV1 až PV3 – tak, aby ochranné pásmo nezasahovalo do pozemků RD.

Vodovodní řady (SO301)

Pro zásobování jednotlivých pozemků pitnou vodou jsou řešeny prodloužením stávajících řadů a jejich propojením dle požadavku správce vodovodní sítě – VOS a.s. Jičín.

Přípojky na jednotlivé pozemky jsou řešeny předběžně a budou řešeny v dalším stupni PD po dalším ujasnění zástavby RD na jejich pozemcích, a i s ohledem na financování přípojek – to platí i pro kanalizační přípojky (dešťové i splaškové).

Kanalizace (SO302-splašková, SO303 – dešťová)

Je řešena z části napojením na stávající kanalizační síť (jednotná kanalizace v majetku i správě obce Úlibice). To platí pro 1 a 3 etapu. Pro druhou etapu musí být navrženo nové zaústění do Úlibického potoka z důvodů výškových poměrů terénu.

U nových komunikací je navržena dešťová i splašková kanalizace, která je pro 1 a 3 etapu zaústěna do stávající kanalizace.

Pro 2 etapu se musí realizovat nová splašková a dešťová kanalizace v začátku komunikace B a v komunikaci D s novým vyústěním do Úlibického potoka.

Do vybudování centrální ČOV budou mít nové RD vlastní čistírny a nové dešťové kanalizace budou na konci řešené lokality zaústěny do splaškové kanalizace. Po vybudování centrální ČOV budou splaškové vody svedeny na čistírnu a kanalizace s vyústěním do potoka budou sloužit pouze pro dešťové vody.

Do dalšího stupně PD - dokumentace pro územní řízení budou zahrnuty požadavky z vyjádření správce toku Povodí Labe s.p.:

- Nová a stávající kanalizace bude provozována oprávněnou osobou v souladu se schváleným kanalizačním řádem a provozním řádem.
- Jednotlivé DČOV budou odborně instalovány, řádně provozovány a udržovány tak, aby odpadní vody odváděné do kanalizace pro veřejnou potřebu splňovaly emisní limity stanovené kanalizačním řádem, a aby na výpustech do povrchových vodních toků nebyly překročeny emisní limity stanovené vodoprávním povolením.
- Výustní objekt bude proveden tak, aby nezasahoval do průtočného profilu vodního toku a spodní hrana vyústění byla umístěna min. 0,2 m nad běžnou hladinou. Dále pak samotná výustní trubka bude situována mírně šikmo po směru proudění v toku.
- Technické řešení a přesné umístění výustního objektu bude v přípravné fázi dokumentace pro další stupeň řízení (územní řízení) konzultováno a odsouhlaseno s provozním střediskem Jičín.
- Kanalizaci požadujeme do vzdálenosti 8 m od břehové hrany toku provést tak, aby byla zabezpečena a ochráněna na možnost přejezdu těžkou technikou správce vodního toku a to bez omezení zatížení.
- Likvidace dešťových vod z řešené lokality bude v souladu s normami TNV 75 9011 „Hospodaření se srážkovými vodami“ a ČSN 75 9010 „Vsakovací zařízení srážkových vod“.
- Dešťové vody z komunikace a střech objektů požadujeme likvidovat zasakováním v místě stavby a nezatěžovat jimi vodní tok. V případě, že není možné likvidaci dešťových vod z povrchu komunikace a střech objektů řešit zasakováním v místě stavby a to na základě hydrogeologického posudku, je možné uvažovat s redukováním odtokem dešťových vod ze zájmového území v množství 15 l/s*ha. Upozorňujeme, že na odvodňovacím zařízení musí být osazeno kapacitní retenční zařízení pro zabezpečení stejného odtoku dešťových vod ze zájmového území jako před navrhovanou výstavbou. Případná retenční kapacita bude dimenzována na pětilitý déšť o maximálním objemu (výpočet z dob trvání a intenzit návrhových dešťů).
- Při prováděných stavebních pracích nesmí dojít k sesypávání zeminy a stavebních materiálů do koryta vodního toku.
- Požadujeme technologii prací volit tak, aby byla minimalizována rizika vzniku znečištění povrchových vod.
- Projektovou dokumentaci pro další stupeň řízení požadujeme předložit k vyjádření.
- Zahájení a ukončení prací bude s předstihem oznámeno na Povodí Labe, státní podnik – provozní středisko Jičín (Jarošovská 103, 506 01 Jičín, (493 533 968) a zástupce provozního střediska bude přizván ke kontrole po provedení prací (Ing. Jan Sutner, (607 503 351).
- Z hlediska majetkoprávních vztahů sdělujeme, že se navržený záměr dotkne majetku státu (pozemek p.č. 550/2 v k.ú. Úlibice), k němuž vykonává právo vlastníka Povodí Labe, státní podnik, a z tohoto důvodu bude nutné s naším podnikem předmětnou akci majetkoprávně vypořádat.

Dle vyjádření MěÚ Jičín odboru životního prostředí je realizování studie z vodohospodářského hlediska možné při splnění následujících podmínek:

- zásobování budoucích nemovitostí vodou bude provedeno vodovodními přípojkami napojenými na stávající nebo nové vodovodní řady,
 - čištění odpadních vod bude individuální v čistících zařízeních umístěných u jednotlivých nemovitostí,
 - přečištěné odpadní vody budou odváděny kanalizačními přípojkami do stávající nebo nově navržené splaškové kanalizace,
 - se srážkovými vodami z jednotlivých nemovitostí a souvisejících zpevněných ploch musí být nakládáno v souladu s platnou legislativou, tedy přednostně budou zasakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí,
 - v případě nemožnosti vsakování celého objemu těchto vod je možné srážkové vody akumulovat pro další využití a jejich přebytek vypouštět do horninového prostředí nebo do kanalizace srážkových vod,
 - v případě odvádění přebytku srážkových vod do kanalizace srážkových vod, musí být akumulční nádrže provedeny s regulací odtoku srážkových vod,
 - odvodnění komunikací bude provedeno v co největší míře do zelených ploch podél komunikací a dále do nově navržené kanalizace srážkových vod, na této kanalizaci musí být před místem vypouštění do vodního toku realizováno retenční zařízení umožňující regulaci odtoku srážkových vod, retenční zařízení musí být na kanalizaci srážkových vod umístěno před jejím napojením na kanalizaci splaškových vod,
 - uliční vpusti srážkových vod doporučujeme v místech parkovacích stání navrhnout jako sorpční,
 - v dalším stupni projektové dokumentace studie musí být prověřeno, zda je stávající kanalizační systém v místě záměru kapacitní pro napojení nemovitostí a ploch řešených touto studií,
 - detaily vodohospodářského řešení jednotlivých stavebních objektů bude vodoprávní úřad přezkoumávat až po předložení dalších stupňů projektové dokumentace studie a projektových dokumentací vodohospodářských objektů.
- Podmínky z vyjádření Povodí Labe a MěÚ Jičín - Životní prostředí, budou zahrnuty do dalšího stupně projektové dokumentace.

Kabelové rozvody NN (SO401)

V místě budoucí zástavby RD na parcelách č. 431/50, 431/51, 431/4 a 431/3 v k.ú. Úlibice dojde k zasíťování jednotlivých plánovaných stavebních parcel. Zasíťování bude provedeno novým vývodem ze stávající skříně SS200 (č. SJZ P134) a SD822 (č. SJZ R122), které jsou v KM 0,140 komunikace B, kabelem typu AYKY-J 3 x 240+120 mm². Vývod ze skříně SS200 bude veden pod plánovanou místní komunikací do nově umístěného rozpojovacího pilíře SR502 (č. SJZ R7), ze kterého budou realizovány čtyři vývody směrem k budoucí zástavbě RD. Nové vývody budou jištěny v rozpojovací jistící skříně SR502 (č. SJZ R7) výkonovými pojistkami (s ampérsekundovou charakteristikou gG) proti zkratu i přetížení ve smyslu ČSN 33 2000 – 5 – 52 ed. 2. Samotné zasíťování bude provedeno kabelem typu AYKY-J 3 x 240+120 mm² a pomocí kompaktních pilířů SS200, které jsou většinou na hranicích sousedních parcel, v předpokládaném počtu jedenácti kusů. Z důvodu zabezpečení spolehlivé dodávky el. energie bude na opačné straně provedeno propojení se stávající sítí ve skříně SD822 (č. SJZ R122), která je u silnice III/28438 (na odbočce místní komunikace k začátku komunikace B). Kabelové vedení bude umístěno ve vzdálenosti cca 0,6 m od hranic budoucích stavebních parcel.

Komunikační vedení

Po dotazu na správce telekomunikační infrastruktury nám bylo sděleno, že vzhledem ke vzdálenosti možnosti posílení optické trasy se napojení této lokality fyzickým kabelem neplánuje. V tomto místě je pokrytí vysokorychlostním internetem přes mobilní síť.

Plynové řady

Neřeší se, obec není zasíťována

Veřejné osvětlení (SO400)

Napojení bude provedeno kabelovým vedením z rozvaděče RVO, který je umístěn u napojovacího pilíře NN - SR 502 v KM 0,140 komunikace B.

V rámci stavby veřejného osvětlení dojde k uložení kabelového vedení do společného výkopu s rozvody nn. Kabel VO typu AYKY-J 4 x 16 mm² bude uložen v ochranné trubce koruflex. Dále bude do výkopu položen zemnicí drát, který propojí jednotlivé stožáry VO. Zákryt kabelu ve výkopu bude mj. proveden výstražnou fólií červené barvy. Pro osvětlení dané lokality se předpokládá použití 16 ks osvětlovacích stožárů o výšce 6 m a osvětlovacích těles typu Philips Luma.

A.2.5 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Návrh studie byl projednán s KHS KHK – viz vyjádření v dokladové části. Obec Úlibice musela zajistit hlukovou studii pro vyhodnocení hlukové zátěže z dopravy z plánované dálnice D35 a měření hluku ze silniční dopravy silnice I/35, I/16, a III/28438. Z hlukové studie vyplynulo, že při realizaci protihlukových opatření (PHO) navržených v rámci DÚR D35 Úlibice – obchvat, jsou hlukové limity splněny v celé ploše BV – ZO1 mimo čtyři nejbližší parcely na východním okraji lokality.

Proto byla navržena etapizace výstavby v lokalitě s tím, že 3. etapa – 4 parcely na východním okraji budou posuzovány zvlášť.

Obec Úlibice bude usilovat při projednávání dalšího stupně projektové dokumentace oD35 (pro stavební povolení) o zvýšení navržených protihlukových stěn ze 4 m na požadovaných 5,5m dle hlukové studie. Pozdější zvyšování protihlukových stěn by bylo problematické. Další možností je v 3. etapě realizovat výstavbu dle podmíněně přípustného využití dle ÚP – např. integrované zařízení a stavby nerušících služeb a dílen, stavby pro obchod do 1000 m², nebo stavby a zařízení občanského vybavení. Tato vhodně navržená výstavba by zároveň mohla přispět ke snížení hlukové zátěže na zbytku lokality.

A.2.6 Vymezení veřejného prostranství

V této studii je veřejné prostranství řešeno ve střední části lokality o ploše 1.621 m² (min. velikost plochy pro dané území je 1.505 m²). Poloha veřejného prostranství byla upravena i s ohledem na trasu vodovodních řadů THL 400 a 200 a jejich ochranná pásma. Návrh polohy veřejného prostranství dále odpovídá i předpokladu realizace výstavby po etapách, převážná část veřejného prostranství proto bude realizována v rámci první etapy a zbytek v rámci druhé etapy.

Veřejné prostranství by mělo sloužit pro místní obyvatele obce. Mělo by být využíváno především pro setkávání obyvatel obce, zejména pak pro děti – dětská hřiště. Plocha by zároveň měla být využívána jako odpočinková, jelikož bude z části doplněna vzrostlou zelení a může sloužit jako stinný park. Bylo by vhodné doplnit park o vodní prvků. Jelikož bude

plocha částečně zpevněná, ve formě malé návsi, může být využita i pro pořádání společenských akcí typu – jarmark, dětský den, vystoupení. Stejně tak lze zpevněnou plochu využít jako drobná sportoviště (petanque, minigolf,...). Navržené veřejné prostranství není možné zastavět stavbami!

A.2.7 Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

K nejvýznamnějším hodnotám území patří příznivá lokalizace místa blízko od Jičína a rovinný terén mírně skloněný k SZ. V řešeném území se nenachází žádná nemovitá kulturní památka.

Území bezprostředně navazuje na centrální část obce, která byla významně formována již v období 18. století. Původní struktura obce se rozvíjela podél komunikace Hradec Králové – Úlibice. Struktura se nachází v drobné kotlině, vzniklé důsledkem přítomnosti Úlibického potoka. V místě průniku této vodoteče a komunikace vznikla postupem času široká nepravidelná návěs a v blízkosti ní na mírném ostrohu místní sakrální stavba kostela. V pozdějších letech byla tato struktura narušena úpravou trasování páteřní komunikace procházející obcí. Obec má zachovalý charakter vesnické zástavby s mnoha zajímavými stavbami usedlostí. Tyto hodnoty je třeba respektovat.

V dalších stupních projektové dokumentace budou respektovány podmínky týkající se dodržení limitů chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb.

Řešené území je nutno chápat jako „území s archeologickými nálezy“ ve smyslu § 22 odst.2 zák. č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, přičemž upozorňujeme, že z této skutečnosti vyplývá pro stavebníky povinnost již v době přípravy stavební činnosti, resp. zemních prací, tento jejich záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR, Praha, v.v.i., a umožnit oprávněné organizaci provést na dotčeném území archeologický výzkum.

A.2.8 Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Ve vymezené ploše území je možné situovat pouze nízkopodlažní formy bydlení venkovského charakteru.

Ve střední části plochy je navrženo veřejné prostranství, navazující a rozšiřující stávající plochy stabilizovaných přírodních prostor podél vodoteče v ploše 1.621 m² a podél komunikací další menší plochy pro zeleň.

Přechod zástavby do krajiny musí respektovat podmínku, že zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V lokalitě BV-ZO1 není přípustné stavět více, než jeden objekt určený pro bydlení na jedné parcele definované pro zástavbu (viz. výkres parcelace).

Veřejná zeleň bude hlavně v plochách veřejného prostranství pro 1 i 2 etapu výstavby. Výstavba v plochách PV je ale omezena trasou vodovodů THL 400 a 200 a jejich ochranným pásmem. Do obytných ulic se zeleň vzhledem k malým šířkám veřejného prostoru a poloze inženýrských sítí a potřebě parkovacích stání již nedá umístit mimo okraje PV1, PV2 a PV3. Nechá se ale předpokládat, že na parcelách u jednotlivých RD zeleň bude – keře i stromy.

A.2.9 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Ve smyslu §2, odst. 1, písm. I zákona č. 183/2006 Sb. /stavebního zákona – dále jen SZ/ není v řešeném území žádná veřejně prospěšná stavba.

Veřejně prospěšná opatření nestavební povahy nejsou stanovena. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanační opatření nejsou v rámci území řešeného studií navrhovány.

A.3 Odůvodnění koncepce včetně vyhodnocení důsledků na zábor pozemků

A.3.1. ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE

Navržená koncepce vychází primárně ze stávající struktury zástavby obce v souvislosti s hlavním účelem využití dotčených pozemků pro bydlení venkovského charakteru. Z těchto důvodů jsou stavby navrženy formou individuální nízkopodlažní obytné zástavby na vlastním pozemku. Stavby jsou obdobně, jak je tomu ve stávající struktuře obce, typově navrženy jako venkovské usedlosti, nebo rodinné domy, ty pak zpravidla s integrovaným hospodářským zázemím.

Stavby jsou navrženy podél doplněné uliční sítě, která navazuje na stávající připojovací komunikační síť obce. Navržená uliční síť a související veřejné prostranství je z velké části ovlivněno uliční sítí stávající. Dominantním veřejným prostorem je svou šířkou stávající komunikace na p.č. 431/28. Dominantní šířku této ulice ovlivnila ochranná pásma inženýrských sítí. Uvedená ulice je v návrhu zakončena na své severozápadní straně veřejným prostranstvím, které bude sloužit pro relaxaci a odpočinek obyvatel nově vznikající části obce. Od tohoto veřejného prostranství je směrem na východ i západ navržena již zmíněná obytná zástavba. Veřejné prostranství je tedy koncipováno v centrální části, ze tří stran obklopené zástavbou, ze severní strany pak umožňuje přístup do přírodních prostor kolem Úlibického potoka.

Prostorové a výškové uspořádání staveb ctí tradiční principy vesnické zástavby. Proto jsou stavby navrženy jako jednopodlažní s obytným podkrovím. Koncepce upřednostňuje stavby navržené na protáhlém půdorysu ve tvaru obdélníka, nebo jejich kombinace naproti stavbám na půdorysu ve tvaru čtverce. Střecha staveb hlavních by měla být sedlová. Stavby by měly být prosté architektonických řešení typických pro městskou zástavbu (arkýře, balkony, balustrády na zábradlí, přídavné mnohostěnné tvary k základnímu objemu domu).

A.3.2. ZÁBOR POZEMKŮ

LOKALITA BV - 201 je v K.Ú. Úlibice na těchto pozemcích:

etapa	p.č.	výměra	kultura	vlastník
1 a 3	431/50	15663	orná půda	Obec Úlibice
	431/28	4367	orná půda	Obec Úlibice
2	431/51	3204	orná půda	Obec Úlibice
	431/4	2492	orná půda	Hnízdo Miloň, č.p. 90, 50601 Nemyčeves
	431/3	4665	ovocný sad	Svatošová Jana, Gagarinova 800/53, Liberec VI., 46006
	431/2	2861	ovocný sad	Trnková Zdeňka, č.p. 13 , 50707 Úlibice
	431/7	260	ostatní plocha	Obec Úlibice
	81	222	zahrada	Svatošová Jana, Gagarinova 800/53, Liberec VI., 46006

Všechny pozemky lokality BV - 201 jsou vedeny jako zemědělský půdní fond - převážně orná půda, ovocný sad a zahrada.

Kabely NN a VO se navíc uloží do části p.č. 543 - výměra 3469, ostatní plocha, Obec Úlibice.

Kanalizace je vedena s vyústěním do Úlibického potoka.

	p.č.	výměra	kultura	vlastník
	430/1	897	ovocný sad	Nýdrle Stanislav, Nad Cihelnou 1088, Vald. Předměstí, 50601 Jičín
	430/4	3797	ovocný sad	Nýdrle Stanislav, Nad Cihelnou 1088, Vald. Předměstí, 50601 Jičín

Úlibický potok	550/2	3500	vodní plocha	Česká Republika, Povodí Labe
----------------	-------	------	--------------	------------------------------