

OBSAH

A. Textová část

B. Výkresová část:

1. Situace širších vztahů 1:5000
2. Komplexní urbanistický návrh, prostorové uspořádání 1:1000
3. Technická infrastruktura 1:1000
4. Řez vzorový

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o objednateli:

Městys Podhradí, Čejkovice 17, 506 01 Jičín, IČ 00271951
kontakt: tel.493532892, mestys.podhradi@seznam.cz

Údaje o zpracovateli dokumentace:

Regio s.r.o., Hořická 50, 500 02 Hradec Králové
Ing.arch.Jana Šejvlová, Ing.arch.Robert Chládek
kontakt: tel.:603721556, e-mail: chladek.r@volny.cz

Označení stavby a pozemku

Název : Územní studie
Místo stavby : Městys Podhradí, část Čejkovice, lokalita P5
Katastrální území : Čejkovice u Jičína
Dokumentace stavby: Územní studie
Datum: 5/2020

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Základní údaje

Cílem bylo prověřit možnosti a podmínky rozvoje v řešené lokalitě P5 a sousedních navazujících lokalit v obci Čejkovice. Návrhem je zohledněna zejm. provázanost na zastavěné území, na komunikační systém obce a stanovení regulace zástavby. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa a informace o vedení inženýrských sítí, které jsou aktuální k datu vydání územní studie, a to nejen z údajů, které obsahuje územní plán, ale také z územně analytických podkladů a od jednotlivých správců. Pro další stupeň je nutné zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření, včetně inž.sítí.

Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií je vymezeno dle ÚP Podhradí jako lokalita P5 o velikosti 4,98ha. Vymezení řešeného území je uvedeno v grafické části studie. Jedná se o plochu pro bydlení vymezenou na jižním okraji zastavěného území části Čejkovice, v místě původního zemědělského areálu. Lokalita je napojena na místní komunikaci, nachází se zde stávající objekty, které budou demolovány. Jedná se o pozemky parc.č. 445, 41/2, 446, 617/4, 448/1, 448/2, 449, 617/2, 450/2, 827, 830, 828, 829, 826, 119, 117, 116, 115, 110, v kú. Čejkovice u Jičína. Řešená lokalita se nenachází v poddolovaném území ani v záplavovém území. V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce

Funkční využití řešeného území dle ÚP Podhradí a podmínky využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití:

SV – smíšené obytné - venkovské

zahrnují zejména pozemky rodinných domů, souvisejících hospodářských objektů a objektů řemeslné a drobné výroby, zemědělské výroby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, dále zahrnují pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech spojené se zemědělskou a drobnou výrobou

Přípustné:

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a s chovem drobného domácího zvířectva, garáže jednotlivé

- stavby pro řemeslnou výrobu, služby mající charakter výroby, stavby zemědělské výroby, které svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení (stavby a zařízení maloobchodu, ubytovací, veřejné správy a administrativy, zdravotnické a sociální péče, kulturní místního významu)
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu, domovní a sídlištní ČOV, veřejná prostranství, odstavné a parkovací plochy sloužící obyvatelům vymezené plochy a souvisejícím stavbám a zařízením
- dětská hřiště, veřejná zeleň
- stavby pro rodinnou rekreaci

Nepřípustné:

- bytové domy
- stavby pro průmyslovou výrobu
- čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné a řadové garáže

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby – u zástavby pro bydlení max. 1.NP a podkroví, u zástavby ostatní výška nepřesáhne 10 m, kromě zástavby technické infrastruktury
- struktura zástavby – izolované RD, zástavba musí respektovat urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a architektonický charakter tradiční zástavby apod.
- výměra pro vymezování stavebních pozemků min. 1000 m², intenzita jejich využití celkem – max. 40%

PV - veřejná prostranství

Hlavní využití:

- veřejně přístupné zpevněné i nezpevněné plochy

Přípustné využití:

- komunikace, chodníky, zpevněné plochy návsí, plochy dopravy v klidu,
- vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy,
- objekty a stavby pro tělovýchovu a sport,
- prvky drobné architektury a mobiliáře pro relaxaci,
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním nebo přípustným využitím

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby – max. 5m nad upravený terén

DS - dopravní infrastruktura – silniční

zahrnuje pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, včetně dopravy v klidu a vybraných veřejných prostranství

Hlavní využití:

- stavby pro silniční dopravu

Přípustné využití:

- silnice, místní komunikace, cesty, chodníky, cyklistické stezky
- odstavné a parkovací plochy, zastávky autobusů včetně přístřešků
- zpevněná veřejná prostranství, drobné plochy zeleně
- technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné, informační zařízení – reklamní tabule

Popis zastavitelné plochy P5 včetně podmínek pro její využití dle ÚP Podhradí:

Rozloha plochy: 4,98 ha

Funkční využití: SV

Plocha se nachází na jižním okraji zastavěného území části Čejkovice v místě původního zemědělského areálu. Jedná se o přestavbovou plochu ze zemědělské výroby na plochu s funkčním využitím smíšené obytné - venkovské. V lokalitě budou vymezeny plochy izolační a ochranné zeleně.

Lokalita bude napojena na místní komunikaci. Plocha bude napojena na stávající řady vody, plynu a elektrické energie. Pro lokalitu je stanovena podmínka zpracování územní studie, která prověří urbanistické řešení lokality, napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, stanoví podmínky prostorového uspořádání pro zástavbu, vymezí plochu veřejného prostranství o min. výměře 2 500 m² a vymezí plochy ochranné a izolační zeleně z důvodu řešení negativních dopadů z ploch dopravní infrastruktury a ploch výroby a skladování na prostředí obytných zón.

Podmínka: Respektování OP silnice I.třídy. Lokalita je hodnocena jako podmíněně vhodná pro funkční využití smíšené plochy - venkovské (SV) do doby prokázání naplnění hygienických limitů hluku v

chráněném venkovním prostoru staveb navrhované zástavby v denní i noční době. Respektování OP letiště. Výměra pro vymezení stavebních pozemků – min. 1 000 m², intenzita využití – max. 40%

Výšková regulace zástavby: u zástavby pro bydlení 1.NP + podkroví, u zástavby ostatní výška nepřesáhne 10 m.

3. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh urbanistické koncepce včetně regulačních prvků, limity využití území

Návrh zástavby vychází ze stávající parcelace dle katastru nemovitostí, z podmínek dopravního napojení na místní komunikace a podmínek situování zástavby. Jsou navrženy nové komunikace, které zpřístupní navržené pozemky. Veřejná prostranství jsou navržena na západě lokality s víceúčelovým hřištěm a ve středu území podél navržené komunikace.

Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa a informace o vedení inženýrských sítí, které jsou aktuální k datu vydání územní studie, a to nejen z údajů, které obsahuje územní plán, ale také z územně analytických podkladů a od jednotlivých správců. Pro další stupeň je nutné zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření, včetně inž.sítí.

Velikost pozemku pro výstavbu jednoho rodinného domu je min. 1000m². V návrhu jsou situovány 34 pozemky pro výstavbu rodinných domů a 1 pozemek jako zahrada ke stávajícímu rodinnému domu v severozápadní části. Lokalita je napojena na místní komunikace na severovýchodě, severozápadě a jihozápadě území prodloužením stávajících komunikací, všechny komunikace jsou průjezdné. Vzhledem k výškovému rozdílu stávajícího terénu na východě lokality bude upřesněno vedení komunikace a sjezdy na pozemky dle výškového zaměření.

Umístění rodinných domů je orientační a bude splňovat vyhlášku č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Přesné rozměry, objem a umístění rodinných domů bude řešeno v samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace.

Před začátkem stavby budou demolovány stávající zemědělské objekty.

Uprostřed lokality bude umístěna plocha pro kontejner na tříděný odpad, toto bude upřesněno v dalším stupni PD.

Řešené území se nachází v ochranných pásmech (dále jen „OP“) veřejného vnitrostátního letiště Jičín, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb a v OP s omezením staveb vzdušného vedení VN a VVN. Na jihovýchodě bude respektováno ochranné pásmo vrchního elektrického vedení včetně trafostanice. Podmínkou zástavby této lokality z územního plánu je, že navržené rodinné domy a hřiště budou zhodnoceny dle hlukové zátěže a v případě potřeby budou na západě k této komunikaci uplatněna protihluková opatření (protihluk.stěna, val, zeleň apod.).

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby – u zástavby pro bydlení max. 1 NP + podkroví, u zástavby ostatní výška nepřesáhne 10 m, kromě zástavby technické infrastruktury
- struktura zástavby – izolované rodinné domy, zástavba musí respektovat urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a architektonický charakter tradiční zástavby apod.
- výměra pro vymezení stavebních pozemků min. 1000 m²
- intenzita jejich využití celkem - max. 40%
- doplňkové stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní
- zástavba: podle stavební čáry v hlavním výkresu územní studie, před ní nesmí být umístěny vedlejší objekty, stavby hlavní se stavební čáry musí dotýkat svou hlavní hmotou stavby
- tvar střechy: tvarem a výškou střechy se přizpůsobit okolí, u hlavních staveb jsou doporučeny střechy šikmé nejlépe sedlové, nepřípustné střechy ploché
- sklon střechy - sklon 35-45°
- nepřípustné je umísťovat nízkopodlažní zástavbu se střechou, která svým tvarem a sklonem neodpovídá okolní zástavbě, dále řadové domy a dvojdomy
- půdorysný tvar objektu - obdélný o poměru stran 1:1,5 až 1:3.
- vjezd do garáže bude umístěn na delší stranu objektu
- hřeben je orientován rovnoběžně s podélnou stranou domu
- doporučení:
 - málo výrazná barevnost fasád
 - pro zahradní úpravy preferovat přirozená rostlinná společenství (zejména ovocné stromy a keře namísto jehličnanů)
 - výška oplocení 150 cm, plot by měl být průhledný, nejlépe dřevěný plaňkový, bez výrazné podezdívky a sloupky ani výplně by neměly být zhotoveny z plotových tvárnic nebo desek.“
 - krytina: skládaná, tašková

Návrh etapizace

Výstavbu rodinných domů lze provést etapovitě tak, aby provedená část bezpečně fungovala při zachování normových hodnot.

Pro navrženou etapu budou platit tyto podmínky (mimo podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu):

- navržená komunikace umožní pokračování dle územní studie
- navržené inž.sítě umožní pokračování pro zasíťování dalších parcel dle územní studie
- šířka uličního veřejného prostoru min.10m

Návrh řešení dopravy, vč. dopravy v klidu

Dopravní obsluha území je zajištěna navázáním na současný dopravní systém obce. Je navržena zklidněná jednopruhová obousměrná obslužná komunikace „zóna 30“ šířky 5,5m. Šířka uličního prostoru je navržena min. 10m, ve středu území 16m. Navržená komunikace bude napojena prodloužením stávajících místních komunikací. Průjezd předpokládaných vozidel byl ověřen vlečnými křivkami dle TP 171 pro předpokládané maximální směrodatné vozidlo (požární vozidlo 3N).

Funkce území je obslužná a to jak z hlediska dopravy vozidlové tak dopravy pěší. Doprava se zde předpokládá výhradně cílová o intenzitě, která bude minimální.

Na navrženou komunikaci budou napojeny jednotlivé vjezdy na nové parcely. Jejich poloha bude upřesněna dle konkrétní polohy budoucích rodinných domů. V místě sjezdů budou dodrženy rozhledové poměry. Volné plochy v území budou následně ozeleněny. Návrh komunikace, včetně připojení a rozhledů bude dopracován v dalším stupni PD dle výškopisného a polohopisného zaměření. Na východě lokality bude upřesněno vedení komunikace a sjezdy na pozemky dle výškového zaměření.

U navržených objektů a rodinných domů je nutné v případě dopravy v klidu počítat s novými parkovacími stáními. Odstavování vozidel bude realizováno na vlastních pozemcích rodinných domů dle velikosti a počtu bytů v rodinném domě. V profilu obytných ulic jsou navržena parkovací stání pro návštěvníky, případně pro dočasné odstavení vozidel obyvatel zóny. V řešeném území nebudou umístována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.

Doprava v klidu - výpočet

Výpočet potřebných parkovacích a odstavných stání se provádí normovaným postupem dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, odst. 14. Základní vstupní hodnoty jsou uvedeny v tabulce 34.

Celkový počet stání: $N = P_o \times k_a \times k_p$

- návrhový základní počet parkovacích stání (P_o): $34 \times 4 = 136$, $136/20$ (obytné okrsky) = 6,8

- součinitel vlivu stupně automobilizace: $k_a = 1,25$ (stupeň automobilizace 1:2)

- součinitel redukce počtu stání $k_p = 1,0$ (skupina 1, charakter území skupina A)

$N = 6,8 \times 1,25 \times 1,0 = 8,5 = 9$ stání

Pro navrhovaný záměr je dle ČSN 736110 potřeba zajistit ve veřejném prostoru min.9 parkovacích stání.

Návrh komunikace, včetně detailů připojení a sjezdů bude dopracován v dalším stupni PD dle vyjádření Policie ČR DI Jičín a Městského úřadu Jičín, odboru dopravy.

Návrh řešení technického vybavení, požární zabezpečení

V dotčeném území se nacházejí nebo mohou nacházet některá podzemní vedení, které je nutné před zahájením zemních prací nechat jednotlivými správci podzemních vedení vytyčit. Při provádění těchto prací je třeba respektovat ochranná pásma podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti. Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa s informacemi o inž. sítích z územního plánu a informace od obce. Návrh sítí je orientační, pro upřesnění návrhu sítí a pro další stupeň je nutné zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření, včetně inž.sítí.

Vodovod

Zásobení vodou bude provedeno novým vodovodním řadem DN80 popř. DN100 napojeným na stávající vodovodní řad, vedený podél stávající komunikace na severovýchodě a severozápadě území. Pro požární zabezpečení vodou budou navrženy nadzemní a podzemní hydranty, které budou zároveň sloužit pro odkalení. Navržený vodovodní řad je zokruhován v navržených komunikacích.

Na tento vodovodní řad budou napojeny jednotlivé rodinné domy vodovodní přípojkou z PE 1", které budou zakončeny 1,0 m za hranicemi pozemků vodoměrnými šachtami. Vodoměrné šachty budou provedeny dle ČSN755411 a Vyhl.č.428/2001Sb.

Před dalším stupněm PD bude provedeno hydrogeologického posouzení vydatnosti stávajících zdrojů vody pro skupinový vodovod Jičín - Lázně Bělohrad.

Kanalizace

Realizace čerpací stanice řešených splašků s čerpáním na ČOV Jičín je ekonomicky nereálná. Čištění odpadních vod bude individuální - splaškové vody budou předčištěné v domovních ČOV, případně v

sídlištní ČOV pro více RD. Návrh kanalizace bude upřesněn dle výškopisného a polohopisného zaměření. Předčištěné splaškové vody budou odváděny navrženou kanalizací s těmito možnostmi:

a) navržená kanalizace, která odvede dešťové vody z komunikací a předčištěné vody z domovních ČOV bude napojena do stávající kanalizace - napojení bude zhodnoceno dle stavu stávající kanalizace, profilu, výšky atd., napojení pravděpodobně nebude možné z hlediska spádu a stavu. Toto řešení bude upřesněno dle výškopisného a polohopisného zaměření a odsouhlasení správce této kanalizace .

b) navržená kanalizace, která odvede dešťové vody z komunikací a předčištěné vody z domovních ČOV bude napojena do vodoteče (Cidlina). Kanalizace je vedena východním směrem a bude upřesněna dle výškopisného a polohopisného zaměření. Variantně je možné navrhnout centrální ČOV pro celou lokalitu.

c) kombinace obou řešení a) + b)

d) vsakování dešťových vod z komunikací dle hydrogeologického posudku

Dešťové vody čisté (střechy, zpevněné plochy) na jednotlivých parcelách budou v souladu s ustanovením vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění vyhl. č. 269/2009 Sb. v platném znění přednostně akumulovány a zasakovány na pozemcích jednotlivých stavebníků.

STL plynovod

Zásobení plynem bude provedeno novým STL plynovodním řadem PE63 napojeným na stávající STL plynovodní řad, vedený podél stávající komunikace na východě a západě území. Z navrženého plynovodu bude řešená lokalita zásobována pro účely vytápění, vaření a přípravy teplé užitkové vody.

Z tohoto řadu budou jednotlivé rodinné domy napojeny veřejnou částí STL plynovodní přípojky z PE Ø32, která bude zaústěna do přístavku POZ (plynové odběrní zařízení) osazeného na hranici oplocení každého RD. Zde bude osazen hlavní uzávěr a fakturační plynoměr.

Elektrorozvody

Zásobování el.energií bude upřesněno dle vyjádření ČEZ Distribuce. Elektrorozvody budou napojeny na stávající rozvody na el.vedení NN v obci, popřípadě na stávající trafostanici v řešeném území. Kabelové vedení NN bude smyčkovat jednotlivé rodinné domy. Kabelové skříně a elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení RD. Uložení kabelů bude realizováno dle ČSN 736005 v chodnících, zelených pásích, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chrániče.

Na jihovýchodě bude respektováno ochranné pásmo vrchního elektrického vedení včetně trafostanice. Na východě je navržena přeložka kabelového vedení NN, toto bude upřesněno dle výškopisného a polohopisného zaměření. Do střední části řešené lokality je zaveden sdělovací kabel, který bude přeložen.

Souhlas s navrženým řešením je podmíněn vyjádřením ČEZ Distribuce:

- Nesmí být ohrožen provoz stávajících nadzemních vedení, podzemních vedení ani jiného zařízení v majetku ČEZ Distribuce, a. s.
- Při činnostech prováděných v ochranných pásmech energetických zařízení je nutné dodržet vzdálenosti dle platných technických norem, zejména ČSN 73 6005, a podmínky uvedené v souhlasu s činností v ochranných pásmech energetického zařízení.
- Nesmí být změněna hloubka uložení kabelového vedení, snížena vzdálenost vedení od země, stavebních objektů a konstrukcí pod hodnoty stanovené PNE 33 3302 a PNE 33 3301.
- Nesmí být narušena stabilita a pevnost podpěrných bodů.
- Musí být zachován neomezený přístup k zařízením ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s. pro jejich provozování a údržbu.
- Každé poškození zařízení provozovatele distribuční soustavy musí být okamžitě nahlášeno na Linku pro hlášení poruch 800 850 860.

Zásady zajištění požární ochrany stavby

V lokalitě je uvažována pouze výstavba rodinných domů (požárně nebezpečný prostor jednotlivých objektů nebude zasahovat do sousedních pozemků - bude posouzeno v samostatné projektové dokumentaci RD). Při umístění rodinných domů budou dodrženy předpisy o požární bezpečnosti těchto objektů.

Je navržena zklidněná jednopruhová obousměrná obslužná komunikace „zóna 30“ šířky 5,5m. Komunikace zabezpečují příjezd požárních vozidel do vzdálenosti max. 50m od jednotlivých staveb, to odpovídá požadavku ČSN 730833. Při provádění stavebních prací bude zajištěn průjezd stávající vozovkou v šíři min. 3m pro průjezd požárních vozidel.

Pro požární zabezpečení vodou budou navrženy nadzemní a podzemní hydranty, které budou zároveň sloužit pro odkalení. Navržený vodovodní řad je zokruhován v navržených komunikacích. Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje.

Provádění inž.sítí

Při provádění stavebních prací - zřízení inženýrských sítí (kanalizace, vodovod, plynovod, veř.osvětlení) a komunikace bude zajištěn průjezd po stávajících komunikacích v šíři min. 3m - průjezd požárních vozidel. V trase nových inženýrských sítí dojde ke křížení a souběhu s potrubím kanalizace, vodovodu, plynovodu, sdělovacími kabely a el. kabely NN. Křížení a souběh s těmito podzemními vedeními je

navrženo dle ČSN 736005 a požadavku majitelů těchto sítí. Před prováděním zemních prací budou trasy jednotlivých podzemních sítí řádně vytyčeny a nesmazatelně označeny v terénu. V místech křížení nebo souběhu jednotlivých sítí budou zemní práce prováděny ručně. Při provádění stavebních prací nesmí být poškozeno protipožární značení (hydranty).

Elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení jednotlivých RD. Přívod a provádění bude dle požadavku a vyjádření ČEZ. Přístavek POZ (plynové odběrní zařízení) bude osazený na hranici oplocení každého RD. Zde bude osazen hlavní uzávěr (HUP), regulace a fakturační plynoměr. Přístavek POZ bude odvětrán. Rozvod plynu je veden v zemi, s krytím min. 1,2m. Ochranné pásmo kolem HUP činí 1,5m, kde je zákaz manipulace s otevřeným ohněm. Navržené komunikace a inž.sítě na jihu řešeného území se nacházejí v ochranném pásmu el.vedení VN.

Podmínky pro ochranu veřejného zdraví, vymezení veřejného prostranství, ochrana životního prostředí, kulturní a přírodní památky

V území se nenachází žádné objekty, zapsané v seznamu nemovitých památek. Řešené území je nutno chápat jako „území s archeologickými nálezy“ ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Zemní práce a terénní úpravy mohou narušit archeologické situace, proto je nutné provést záchranný výzkum formou archeologického dozoru.

Na řešeném území není zastoupena žádná z kategorií zvláště chráněných území přírody ani žádné památné stromy, prvky systému ekologické stability nejsou narušeny.

Řešená lokalita se nenachází v poddolovaném území ani v záplavovém území. V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

Veřejné prostranství podél navržených komunikací je vymezeno o min.šířce 10m, ve středu území 16m. Veřejná prostranství jsou navržené na západě lokality s víceúčelovým hřištěm a ve středu území podél navržené komunikace.

Pozemky jsou v katastrálním území Čejkovice u Jičína - lokalita P5 - 4,98ha. Jedná se o pozemky v kategorii ostatní plocha, zastavěná plocha a zahrada (zahrada - 0,17ha, BPEJ 30900, I. třída ochrany).

4. ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Územní studie byla zpracována na základě schváleného zadání, které vypracoval pořizovatel, Městský úřad Jičín, odbor územního plánování a rozvoje města, odd. úřad územního plánování, 4/2018. Územní studie bude po jejím zapsání do evidence územně plánovací činnosti v ČR podkladem pro rozhodování v území.

Cíle územní studie, které stanovilo její zadání, byly v potřebné míře naplněny. Jedná se o stanovení regulačních prvků pro stavby a úpravy v řešeném území, které umožňují jeho využívání za podmínek rozvoje a ochrany jeho hodnot.

Navržená zástavba v řešeném území je přizpůsobena charakteru obce.

Územní studie zohledňuje platné územně plánovací dokumentace, funkční využití řešeného území dle ÚP Podhradí a podmínky využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití plochy smíšené obytné - venkovské.

V rámci územní studie jsou splněny požadavky na dopravní obslužnost území, přístup požární techniky a parkování. Pro napojení pozemků na komunikace i inženýrské sítě jsou navržena dostatečně kapacitní veřejná prostranství. Dešťové vody z navržené komunikace budou odvedeny do vodoteče, popřípadě vsakovány podél komunikace a na západě lokality dle hydrogeologického posudku vsakování a výškopisného a polohopisného zaměření řešené lokality.

Umístění rodinných domů je orientační a bude splňovat vyhlášku č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Navržené rodinné domy v blízkosti silnice I/32 budou zhodnoceny dle hlukové zátěže.

Vysvětlení pojmů a zkratk

ČR - Česká republika

ÚP - územní plán

RD - rodinný dům

ČOV - čistírna odpadních vod

OP - ochranné pásmo

PD - projektová dokumentace

SB - Sbírka zákonů

NP - nadzemní podlaží

TP - technické podmínky

STL plynovod - středotlaký plynovod

kú. - katastrální území
KN - Katastr nemovitostí ČR
VN - vysoké napětí

Tradiční zástavba

- Podlažnost: přízemí + podkroví
- Půdorys domu: tvaru obdélníku, "T", "L", s poměrem stran zpravidla větším než 5:3, umístění vstupu do domu je tradiční orientací z delší části objektu
- Domy jsou osazené na terén nízkým soklem
- Šířka štítové stěny: cca 6m - 8,5m
- Štítová stěna má u přízemních objektů tvar ležatého obdélníku; symetricky umístěná okna; u zděných staveb štít opticky oddělit od přízemí resp. patra
- Balkony a lodžie se nevyskytují, jsou atypickým prvkem
- Hlavní okna obdélná, osazovaná na výšku, dělená, s poměrem stran cca 2:3 až 4:5, šířka oken typická pro oblast Českého ráje se pohybuje v rozmezí 0,7 až 1,2 m; velikost oken ve štítové stěně se směrem vzhůru zmenšuje, plocha stěny venkovského domu vždy výrazně přesahuje nad plochou oken
- Víkýř je umístěvaný s ohledem na historickou zástavbu jako součást vstupního rizalitu nebo nad vstupem,
- Povrchové vnější úpravy obvodových stěn jsou používány tradiční prvky, jakými jsou hladké omítky, dřevěné obklady, vlastní trámy roubení, kamenné prvky výhradně pískovcové;
- Střechy jsou sedlové, pultové střechy se vyskytují pouze výjimečně na doplňkových stavbách, kdy jsou tyto přistavěny k hlavnímu objektu, zpravidla stodole;
- Sklon střechy domu je v rozmezí 40 - 45°
- Hřeben je orientován rovnoběžně s podélnou stranou domu
- Střešní krytina - pálené tašky, vláknocementové šablony, dřevěný, plastový případně živičný šindel;
- Komín je umístěn v blízkosti hřebene střechy, mimo obvodové zdi.

Projednáání územní studie

Dle zadání bude územní studie projednána dle zadání s těmito dotčenými státními orgány a organizacemi:

- Hasičský záchranný sbor Královéhradeckého kraje, pracoviště Jičín
- Krajská hygienická stanice, územní pracoviště Jičín
- Městský úřad Jičín, odbor územního plánování a rozvoje města, odd. úřad územního plánování
- Městský úřad Jičín, odbor dopravy
- Městský úřad Jičín, odbor životního prostředí
- Městský úřad Jičín, oddělení státní památkové péče
- Městy Podhradí, starosta
- vlastníci pozemků
- Ministerstvo dopravy ČR, odbor infrastruktury a územního plánu
- Ředitelství silnic a dálnic ČR, oddělení předinvestiční přípravy
- GasNet, s.r.o. Ústí n.L.
- Česká telekomunikační infrastruktura a.s. Praha
- ČEZ Distribuce a.s. Děčín
- Vodohospodářská a obchodní společnost a.s. , Na Tobolce 428, 506 01 Jičín
- Úřad pro civilní letectví ČR, územní inspektorát, letiště Ruzyně, K letišti 1149/23, 160 08 Praha 6