



ÚZEMNÍ STUDIE

HYLVÁTY JIH, U SILNICE I/14 – ZH 11

ZPRACOVATEL :

Ing. arch. Petr Kulda – TIPOS

autorizovaný architekt ČKA 01 766

Husova 888, 562 01 Ústí nad Orlicí

telefon : 465 523 086

mobil : 602 305 538

e-mail : kulda.petr@tiposuo.cz

IČ : 18837930

Osvědčení o autorizaci : č. j. 01 868/93 pod pořadovým číslem ČKA 01766

Bankovní spojení : 2400288620/2010 FIO banka Ústí nad Orlicí

SPOLUPRÁCE :

Tomáš Žďárský : CAD operátor

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. ÚVOD

1.1. Základní údaje

Územní studie Hylváty jih, u silnice I/14 – ZH 11 je zpracována v souladu s požadavky zadání, upřesněnými na základě prohlídky terénu a jednání na městském úřadu.

1.2. Použité podklady

- Územní plán Ústí nad Orlicí, který nabyl účinnosti dne 18.10.2017
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění
- Vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon)
- internetový prohlížeč ČÚZK - nahlížení do KN
- katastrální mapa KMD, stav ke dni 30.09.2018
- ČSN 73 61 10 projektování místních komunikací
- ČSN 73 61 02 projektování křižovatek
- a další předpisy a normy související s danou problematikou.

2. ŠIRŠÍ VZTAHY A VAZBY NA OKOLÍ

2.1. Popis lokality

Řešené území se nachází v Ústí nad Orlicí v katastrálním území Hylváty na východ od silnice I/14. Jižní část plochy sousedí s areálem hasičského záchranného sboru, severní část se nachází okolo stávající silnice II. třídy č. 315. V Územním plánu Ústí nad Orlicí je řešená lokalita zařazena jako zastavitelná plocha ZH 11 s funkčním využitím VL – výroba a skladování – lehký průmysl a s ohledem na současné resp. navrhované řešení silniční dopravy je složena ze 3 částí.

LOKALITA ZH 11 – k.ú. Hylváty

parcela č.	kultura	vlastník	celá parcela m ²
483/9 část	orná půda	Hurych Martin, Ústecká 265, 56117 Dlouhá Třebová Hurych Miloš, Ústecká 265, 56117 Dlouhá Třebová	32214
483/10 část	orná půda	AVENA, spol. s r.o., Panský kopec 1, 56117 Dlouhá Třebová	27058
291/34	orná půda	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	3537
291/35	orná půda	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	6268
291/36 část	orná půda	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	3975
291/37 část	orná půda	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	722
291/38 část	orná půda	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	12914
291/30	ost. plocha	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	83
291/31	ost. plocha	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	38
291/32	ost. plocha	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	5
291/33	ost. plocha	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	7
542 část	orná půda	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	18453
291/39 část	orná půda	AVENA, spol. s r.o., Panský kopec 1, 56117 Dlouhá Třebová	6854
291/13 část	orná půda	AVENA, spol. s r.o., Panský kopec 1, 56117 Dlouhá Třebová	24533
291/40 část	orná půda	AVENA, spol. s r.o., Panský kopec 1, 56117 Dlouhá Třebová	1822
291/1 část	orná půda	Kuna Karel Ing., č. p. 68, 56201 Sudislav nad Orlicí	34100
291/7	orná půda	SJM Adamec Josef a Adamcová Anna, č. p. 183, 56163 Nekoř	7353
291/27	orná půda	SJM Adamec Josef a Adamcová Anna, č. p. 183, 56163 Nekoř	180
291/68	orná půda	AVENA, spol. s r.o., Panský kopec 1, 56117 Dlouhá Třebová	211
291/1 část	orná půda	Kuna Karel Ing., č. p. 68, 56201 Sudislav nad Orlicí	34100
291/10 část	orná půda	Kuna Karel Ing., č. p. 68, 56201 Sudislav nad Orlicí	11497
291/71 část	orná půda	Kuna Pavel PhDr., Dolní Libchavy 264, 56116 Libchavy	14709

LOKALITA ZH 11 – k.ú. Hylváty

parcela č.	kultura	vlastník	celá parcela m ²
458 část	orná půda	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	13738
291/8 část	orná půda	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	260
291/42	orná půda	AVENA, spol. s r.o., Panský kopec 1, 56117 Dlouhá Třebová	258
291/51	orná půda	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	19

LOKALITA ZH 14 – k.ú. Hylváty – přeložka silnice II/315

parcela č.	kultura	vlastník	celá parcela m ²
542 část	orná půda	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	18453
291/13 část	orná půda	AVENA, spol. s r.o., Panský kopec 1, 56117 Dlouhá Třebová	24533
291/39 část	orná půda	AVENA, spol. s r.o., Panský kopec 1, 56117 Dlouhá Třebová	6854
291/41 část	orná půda	AVENA, spol. s r.o., Panský kopec 1, 56117 Dlouhá Třebová	1833

DOTČENÉ PARCELY – KRUHOVÝ OBJEZD NA SILNICI I/14

parcela č.	kultura	vlastník	využitá část parcely m ²
585/2	ost. plocha	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	1320
1272/4	ost. plocha	Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	2098
1272/3	ost. plocha	Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	1055
1272/18	ost. plocha	Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	51
291/23	ost. plocha	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	510
291/24	orná půda	AVENA, spol. s r.o., Panský kopec 1, 56117 Dlouhá Třebová	42
291/25	ost. plocha	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	419

Část lokality leží v OP silnice I/14 a II/315. Středem lokality prochází vrchní nadzemní vedení VN 35 kV včetně OP. Celá lokalita leží v OP NRBK. Na severu lokalita sousedí s plochou ÚSES – LBK 33-60. Do lokality na severu částečně zasahuje BP anodového uzemnění. Podél silnice I/14 vede v rámci lokality podzemní kabel CETIN.

Celková plocha lokality je ~ 7,7 ha.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S ÚZEMNÍM PLÁNEM ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Územní studie řeší dané území v souladu s územním plánem, který předpokládá přeložku silnice II/315, v územním plánu vymezenou jako zastavitelná plocha ZH14 Hylváty, napojení Knapovce - přeložka silnice II/315 s funkčním využitím DS – dopravní infrastruktura - silniční.

Územní studie rovněž počítá s možností budoucího rozšíření plochy pro výrobu a skladování na sousední pozemky, vedené v územním plánu územní rezerva R03 pro výrobní plochy v Hylvátech.

4. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Urbanistická koncepce je ovlivněna především přírodními podmínkami (svažitost, orientace lokality vůči světovým stranám) a vazbami na stávající infrastrukturu (komunikace, inženýrské sítě, stávající zástavba). Urbanistickým záměrem je v daném zájmovém území vybudovat lokalitu pro výrobu a skladování – lehký průmysl, organizovanou tak, aby bylo celé území využito pokud možno co nejehospodárněji a minimálními plochami komunikací a minimálními délkami navrhovaných inženýrských sítí. Řešení území umožňuje co nejlepší možnost přístupu ke všem třem dílčím částem lokality ZH 11.

5. ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ OBSAHUJÍCÍ PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH A STAVEB

5.1. Základní pojmy

- stavební pozemek:

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

5.2. Regulativy z platného územního plánu pro plochu ZH 11 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VL Výroba a skladování – lehký průmysl

Hlavní využití :

- plochy staveb pro lehký průmysl,
- plochy staveb zejména pro tovární výrobu.

Přípustné využití :

- plochy staveb pro drobnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby,
- skladování,
- související administrativa,
- zázemí pro zaměstnance (hygienické, stravovací, relaxační zařízení apod.),
- byt správce,
- plochy zeleně,
- fotovoltaické elektrárny,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití :

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání ve stávajících i navrhovaných plochách :

- maximální výšková hladina : 14 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu, s tím, že výjimečně mohou tuto výšku přesáhnout nezbytné technologické stavby,
- koeficient nezpevněných ploch pro zastavitelné plochy, včetně zastavitelných ploch, které byly zastavěny po nabytí účinnosti tohoto územního plánu : 0,3
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám smíšeným plochám a směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

Charakter a struktura zástavby :

- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 a v kapitole f.3).

5.3. Regulační prvky pro prostorové řešení

5.3.1. Vymezení ploch pro umístění staveb

Plochy pro umístění budov jsou stanoveny tenkou hnědou čarou v urbanistickém návrhu. Odstupy ploch pro umístění budov od hranic stavebních pozemků jsou stanoveny 5 resp. 7 m resp. v západní části kopírují vzdálenost 20 m od osy silnice I/14.

Bude-li provedena přeložka VN 35 kV nadzemním nebo podzemním vedením, je možné hranice plochy pro umístění budov upravit.

5.3.2. Umístění vjezdů resp. vstupů v rámci lokality

Vjezd do severní části navrhované lokality bude řešen odbočkou ze silnice II/315. Po realizaci přeložky silnice II/315 včetně dvou kruhových objezdů budou vjezdy do jednotlivých částí lokality řešeny z místních navrhovaných obslužných komunikací.

5.3.3. Poloha napojovacích bodů technické infrastruktury

je dána již vybudovanými inženýrskými sítěmi, bude záviset na konkrétních podmínkách a proto není podrobně řešena.

5.3.4. Doplnkové objekty

Garáže, kůlny, přístřešky apod. jsou přípustné a mohou být samostatně umístěny v rámci ploch, určených k umístění staveb.

5.3.5. Tvar a sklon střech

Není stanoven.

5.3.6. Oplocení

Hranice maximálního možného oplocení je zakreslena v urbanistickém návrhu. Předepsaná celková výška oplocení je max. 250 cm.

6. KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

6.1. Dopravní infrastruktura

6.1.1. Širší vztahy

Lokalita ZH 11 se nachází podél silnic I/14 a II/315. Dopravní řešení lokality respektuje navrhovaný obchvat silnice I/14 na východní straně včetně napojení na něj (tvar křižovatky je mírně upraven).

6.1.2. Návrh řešení

S ohledem na to, že v první etapě bude zachována stávající silnice II/315, je sjezd do severní části lokality navržen ze silnice II/315. Po realizaci přeložky silnice II/315 do nové stopy bude lokalita ZH 11 sestávat pouze ze dvou částí, do kterých budou sjezdy z místní komunikace, navazující na druhý kruhový objezd. Dopravní řešení je zakresleno ve výkresové části. S přímým napojením lokality na silnici I/14 se neuvažuje.

6.1.3. Komunikace vozidlové

S ohledem na potřebný průjezd celou lokalitou ve druhé etapě resp. předpokládaným budoucím propojením celého řešeného území je předběžně navržena v šířce 6,5 m, zajišťující její kvalitní provozní využití (přístup kamionů, popelářských vozidel, požárních vozidel, sanitek, odklízení sněhu ad.).

6.1.4. Kategorie a funkční třídy

Navrhovaná místní komunikace v řešeném území ve vazbě na kruhový objezd je funkčně zařazena jako obslužná komunikace funkční třídy C 3. Detailní řešení bude upřesněno v dalším stupni předprojektové přípravy. Rozhledové trojúhelníky z lokality na silnici II/315 budou zajištěny, detaily budou řešeny v dalších stupních předprojektové a projektové přípravy.

6.2. Technická infrastruktura

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

zásobování vodou	napojením na stávající vodovodní řad LT DN 150 podél silnice I/14 resp. PVC DN 110 podél silnice II/315 (bude upřesněno v dalších fázích předprojektové a projektové přípravy)
likvidace splaškových vod	napojením na navrhovanou stoku splaškové kanalizace PP DN 300 podél silnice II/312, zaústěnou do městské ČOV resp. do doby jejího vybudování pomocí nepropustných jímek na vyvážení, umístěných na vlastních parcelách (bude upřesněno v dalších fázích předprojektové a projektové přípravy)
dešťové vody z jednotlivých parcel	svedeny do akumulčních nádrží a následně svedeny do nejbližší vodoteče (bude upřesněno v dalších fázích předprojektové a projektové přípravy)
dešťové vody z navrhovaných místních komunikací	svedeny do akumulčních nádrží a následně svedeny do nejbližší vodoteče (bude upřesněno v dalších fázích předprojektové a projektové přípravy)
napojení na rozvody zemního plynu	z VTL plynovodního řadu, procházejícího poblíž lokality pomocí navrhované RS resp. z STP řadu poblíž jižního okraje lokality (bude upřesněno v dalších fázích předprojektové a projektové přípravy)
napojení na rozvody elektro	na stávající rozvody VN, procházející lokalitou z nově vybudované TS (bude upřesněno v dalších fázích předprojektové a projektové přípravy)
napojení na telefonní rozvody	v případě požadavku je možné napojit se na stávající kabely, vedené v západní části lokality (bude upřesněno v dalších fázích předprojektové a projektové přípravy)
veřejné osvětlení	v případě potřeby na stávající rozvody poblíž lokality (bude upřesněno v dalších fázích předprojektové a projektové přípravy)

Technická poznámka 1 k zásobování vodou :

Vodovod PVC 110 byl vybudován jako přírodní řad pro Knapovec. Dlouhodobě je mimo provoz a měl by být ověřen jeho stav. Lze předpokládat, že bez obnovy nebude využitelný. Historicky se uvažovalo pro tuto lokalitu se zokruhováním s řadem LT 150 s NTP v ulici Lanškrounská. Zvýšilo by se zabezpečení dodávky pitné a zejména požární vody.

Technická poznámka 2 k likvidaci splaškových vod :

Silnice II/312 vede mimo řešené území, spojuje Choceň a Žamberk. Využitelná je nová kanalizace před areálem HZS, kam by mohly být splaškové odpadní vody přečerpávány (část by šla i gravitačně) a stokovou sítí dovedeny na ČOV ÚO.

7. NÁVRH ETAPIZACE VÝSTAVBY

S ohledem na to, že v první fázi bude zachována stávající silnice II/315, jsou navrženy tyto 2 etapy :

- **1. etapa** : se zachováním stávající trasy silnice II/315 s odbočkou k severní části lokality
- **2. etapa** : po provedení přeložky silnice II/315 do nové stopy včetně vybudování 2 kruhových objezdů a zrušení křižovatky silnic I/14 a II/315 a zapravení plochy původní trasy silnice II/315 do lokality ZH 11.

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

1. Širší vztahy	1 : 20 000, 10 000
2. Urbanistický návrh	1 : 2 000
3. Majetkové vztahy	1 : 2 000
4. Návrh parcelace	1 : 2 000
5. Dopravní řešení – etapa I.	1 : 2 000
6. Dopravní řešení – etapa II.	1 : 2 000
7. Inženýrské sítě	1 : 2 000