

Územní studie Starý Mateřov – zastavitelná plocha Z9



Pořizovatel: Obecní úřad Starý Mateřov (zajištění kvalifikace Ing. Martina Miklendová)

Zpracovatel: SEA Architekt spol. s.r.o. , V Jezírku 520, 25243 Průhonice

Doc. Ing. arch. Petr Suske, Ing. Jiří Jakeš

Ing. arch. Miroslav Petráň , BP.projekt, Štrossova 567, 53003 Pardubice

Datum zpracování: prosinec 2011

Obsah:

Textová část:

A . PRŮVODNÍ ZPRÁVA

I A Úvodní část územní studie

- a) Územní studie je zpracována v souladu s následujícími zákony a předpisy
- b) Analýza aktuálních a předpokládaných potřeb území, požadavků obce a ekonomických subjektů v území, technické a ekonomické možnosti realizace záměrů.
- c) Analýza vzájemných vlivů, vazeb a možných oblastí spolupráce mezi řešeným a zájmovým územím (vnitřním i vnějším).
- d) Definice originality a specifičnosti území. Zohlednění potřeby udržení ekologické stability a podpoření krajinného designu řešeného území (genius loci) vhodnými prostorovými a plošnými regulacemi.
- e) Vyhodnocení vlivů realizace daného záměru na vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje
- f) Řešení dopravní obsluhy území s ohledem na možnosti veřejné dopravy a dopravní skelet uvnitř lokality.
- g) Řešení technické infrastruktury, možnosti napojení dané lokality na všechny druhy inženýrských sítí pro její kvalitní zásobování energiemi, vodou, odkanalizování.
- h) Řešení využití veřejných prostranství.
- i) Návrh doplňujícího občanského vybavení ve vztahu k odhadu nárůstu počtu obyvatel a naplnění jejich potřeb
- j) Zohlednění ekologických aspekty, kterých je možné v daném území využít.
- k) Zdůvodnění vymezení lokality pro účel bydlení s ohledem na rozvoj obce Starý Mateřov
- l) Posouzení širších vazeb lokality na území sousedních obcí a měst, stanovení kritických bodů, navržená opatření

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. Identifikační údaje
2. Majetkové vztahy v území na podkladu aktuální katastrální mapy.
3. Předmět, obsah a cíle řešení

II. PODKLADY A PRŮZKUMY

4. Soupis použitých podkladů
5. Vztah ke stávající ÚPD
6. Základní údaje o pozemcích
7. Rozbor stávajícího stavu lokality

III. KONCEPCE ŘEŠENÍ

8. Vymezení území
9. Urbanistické řešení
10. Dopravní řešení
11. Technická infrastruktura
12. Životní prostředí
13. Budoucí řešení stavby

Grafická část:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ (ortofotomapa) | M 1: 10000 |
| 2. ARCHITEKTONICKÁ SITUACE - ŠIRŠÍ VZTAHY | bez m |
| 3. KOORDINAČNÍ SITUACE – hlavní výkres | M 1: 1500 |
| 4. KATASTRÁLNÍ SITUACE – MAJETKOVÉ VZTAHY | M 1: 1500 |
| 5. ARCHITEKTONICKÁ ZASTAVOVACÍ SITUACE | M 1: 1500 |

ÚZEMNÍ STUDIE

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Průvodní zpráva je zpracována ve struktuře, vyplývající z části I.A.) platného územního plánu

I A Úvodní část územní studie

Pro zastavitelnou plochu Z9 navrženou v rámci územního plánu Starý Mateřov je zpracována územní studie, pro kterou jsou stanoveny následující požadavky:

a) Územní studie je zpracována v souladu s následujícími zákony a předpisy

- je navržena v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a jeho prováděcími vyhláškami, v platném znění.

- je navržena v souladu s Obecně technickými požadavky na výstavbu - OTP
- je zpracována v souladu s příslušnými normami pro požární bezpečnost staveb
- je zpracována v souladu s příslušnými normami hygienickými
- je navržena v souladu s příslušnými normami pro imobilní, nevidomé a slabozraké
- je navržena v souladu se všemi normami dopravními, dopravní obslužnosti a dopravy v

klidu - Veškeré navržené komunikace a zpevněné plochy jsou navrženy dle v současné době platných ČSN, TP a dalších právních předpisů. Jedná se především o ČSN 73 6101, ČSN 73 6102, ČSN 73 6110, ČSN 73 6425-1, ČSN 73 6056, TP 103, TP 135, vyhl. 398/2009 Sb., vyhl. 501/2006 Sb., 503/2006 Sb. a další.

- je navržena v souladu se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR)

Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace budou respektovány všechny výše uvedené materiály, jakož i další platné právní předpisy a příslušné ČSN, relevantní pro řešené území a investici.

b) Analýza aktuálních a předpokládaných potřeb území, požadavků obce a ekonomických subjektů v území, technické a ekonomické možnosti realizace záměrů.

Řešené území jako plocha pro bydlení souvisí v rámci širších vztahů s okolními katastry a obcemi a pro celou tuto oblast je zpracována architektonicko-urbanistická a v částech i objemová studie, která dokládá jejich budoucí vazbu. Technické i ekonomické možnosti realizace jsou velmi reálné, protože

- 1) území rozložené na všech třech katastrech a to Starého Mateřova, Barchova a Pardubic je v majetku jediného majitele, jenž bude pro stavbu investorem, či developerem, dle aktuální situace a postupu výstavby
- 2) území vykazuje poměrně jednoduché poměry pro jednotlivé stavby
- 3) území je velmi dobře dopravně obsluženo z komunikace III/32228
- 4) napojení území na energie a další inženýrské sítě je řešitelné i vzhledem k tomu, že většina základních sítí je vedena buď po okraji, či v blízkosti řešeného území.

Základní potřeby území a to jak aktuální, tak i předpokládané, jsou dány zejména následujícími materiály

- Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje

Zde je zejména kladen důraz na

- 1) řešení obytného celku charakteru venkovského osídlení a to limity pro výšku zástavby a také vytvořením přirozeného centra osídlení s charakterem vesnické návsi.
- 2) obytný celek je navržen v lokalitě s možností kvalitní veřejné dopravy, což je přeprojednáno s DP Pardubice
- 3) řešené území se nachází v oblasti ovlivněné rozvojovou dynamikou města Pardubice

- Platným územním plánem obce Starý Mateřov z roku 2011

Je na místě uvést, že mimo soulad se ZÚR Pardubického kraje došlo při veřejném projednání čistopisu územního plánu zároveň k představení tohoto záměru. Ze strany veřejnosti nebyla vznesena žádná námítka, naopak představení studie se setkalo pouze s kladnou odezvou dnešních obyvatel Starého Mateřova. Požadavky obce jsou tedy důsledně plněny

a také následujícími dokumenty, zpracovanými pro sousední území

- Platným územním plánem obce Barchov včetně jeho navrhovaných a zpracovávaných změn
- Platným územním plánem Statutárního města Pardubice

Vazba na tato území je velmi důležitá, protože vzhledem ke vztahu celé lokality k některým historickým souvislostem dojde k synergickému efektu všech řešených částí celého území a území řešeného územní studií.

Vznik nových ekonomických subjektů v bezprostřední blízkosti území je odvislý od vybudování jihozápadního obchvatu Pardubic, tj. stavby D18 – přeložky silnice 1 / 2. Existující ekonomické subjekty jsou jak v obci přímo (Triton), tak ve vzdálenosti dojezdu na kole (letiště, průmyslová zóna Pardubice), či na kole, autem a veřejnou dopravou (Pardubice).

Technické i ekonomické možnosti řešení záměru jsou velmi reálné, protože záměr je možno řešit v etapách vycházejících z navrženého členění území.

c) Analýza vzájemných vlivů, vazeb a možných oblastí spolupráce mezi řešeným a zájmovým územím (vnitřním i vnějším).

Vnější vztahy území, jak je částečně popsáno v předchozím odstavci jsou následující

- Pardubice a okolí

Tyto vazby, podpořené jednoduchou možností zavedení MHD i dopravy soukromé jsou v oblastech

- zaměstnanosti
- společenské - kultury, sportu, stravování
- školství od předškolního vzdělání po univerzitní
- zdravotnictví všech stupňů
- nákupní

- Sousední lokality související bezprostředně s územím

Historická lokalita zámečku a statku Hladíkov, ležící na katastru Barchova a Pardubic s přírodním lesíkem poskytuje možnosti

- sportovní
- rekreační
- společenské
- aktivního života pro bydlící seniory
- i další možné odvíjející od časové osy realizace

Vnitřní vazby v řešeném území mají vzhledem k navrženému centru následující možnosti

- zařízení pro děti předškolního věku – školka
- menší obchod
- menší restaurace
- lékař
- menší společenské zařízení pro matky s dětmi
- duchovní - kaple

d) Definice originality a specifičnosti území. Zohlednění potřeby udržení ekologické stability a podpoření krajinného designu řešeného území (genius loci) vhodnými prostorovými a plošnými regulacemi.

- Originalita a specifičnost území – genius loci

Originalita území spočívá zejména ve vazbě na historickou lokalitu zámečku a statku Hladíkov. Toto místo sehrálo svou roli v protifašistické odboji (ve vazbě na paradesantní skupinu Silver A s velitelem Alfredem Bartošem). Tato originalita může být dále podpořena eventuální věžičkou kaple, Také bude použito zeleně v míře pro dnešní obytná území neobvyklé, stejně jako vodních prvků, které jsou umožněny díky existujícím prvkům – study, vodoteč.

- Ekologická stabilita území

Autoři jsou přesvědčeni, že právě použitím výše uvedených prvků – zeleně a vody – bude ekologická stabilita území výrazně zhodnocena. Navíc dojde k obnově funkčnosti stávající vodoteče ve správě Státní meliorační správy a následně v sousedních lokalitách k vyčištění lesíka a obnovení všech jeho funkcí. To není sice součástí této studie, ale jak je již popsáno, nese to v sobě mnoho souvislostí

- Krajinný design

V krajinném designu se uplatní jak jednoduchý a převážně tradiční architektonický výraz objektů, podtržený menší dominantou kapličky, tak zejména užití zeleně a vodních prvků – vodoteče a malých vodních nádrží. Pro použití zeleně hned v prvních fázích výstavby hovoří existence mnoha set již vzrostlých doubků, které jsou v lokalitě již soustředěny, jsou v majetku investora a může snadn dojít k jejich přesazení.

e) Vyhodnocení vlivů realizace daného záměru na vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje

Relizace daného záměru jednoznačně zhodnotí a zlepší stávající a existující prvky v území a díky daleko větší péči, které se jim bude ve využívaném území dostávat, přispějí k vyváženosti a udržitelnosti rozvoje území. Záměr lze realizovat po malých etapách tak, aby realizace jednotlivých částí nijak stabilitu území nenarušila.

f) Řešení dopravní obsluhy území s ohledem na možnosti veřejné dopravy a dopravní skelet uvnitř lokality.

Území je řešeno s ohledem na všechny následující druhy obslužné dopravy

- MHD – řešení bylo předjednáno s Dopravním podnikem Pardubice. Bude mít cílovou stanicí i točnu v centru obytného území a dojde pouze k prodloužení stávající linky k Tritonu.
- automobilová doprava – jak přes Starý Mateřov, tak z komunikace III/32228. Základní skelet z ÚPO je průjezdný, na něj jsou pak napojeny jednotlivé části výstavby místní komunikací s obratištěm
- cyklistická doprava – je možná ve více variantách
- pěší doprava je také řešena variantně souběžně se silničním a uličním skeletem, ale také propojením jednotlivých úseků mezi zahradami, kde lze počítat i s cyklisty.

g) Řešení technické infrastruktury, možnosti napojení dané lokality na všechny druhy inženýrských sítí pro její kvalitní zásobování energiemi, vodou, odkanalizování.

- Napojení na všechny druhy energií a sítí
 - zemní plyn – je napojen z přeloženého vysokotlakého vedení DN 300 přímo v místě stavby, kde bude zřízena regulační stanice
 - pitná voda – zásobování bude z páteřního řadu PVC DN 315, vedeného obcí podél komunikace III/32226 a dalšího, vedeného podél komunikace III/32228.
 - kanalizace – bude řešena novým řadem do přečerpací stanice v severovýchodním cípu obce. V dalších stupních PD bude řešeno odvedení dešťových vod v možných variantách, či kombinací – vsakováním, použitím vodních ploch a eventuálním přepadem do meliorační vodoteče do Mateřovského potoka.
 - zásobování elektrickou energií - v počátku z trafostanice na stávajícím vedení na severním okraji obce Starý Mateřov, poté dle přibývajících kapacity bude řešeno okruhování z vedení na západním okraji, které už leží v katastru Barchova. Tyto přívody řešené projektanty ČEZ v koordinaci s autory a investorem, budou vyvedeny ve dvou trafostanicích v centrální části obytného území.
- Řešení technické infrastruktury

Technická infrastruktura v obytném území bude řešena standardním způsobem ve vazbě na komunikační skelet a ostatní místní komunikace.

h) Řešení využití veřejných prostranství.

Řešené území má v návrhu několik typů veřejných prostranství

- veřejné prostranství v centru území
- veřejná prostranství jako součást místních komunikací, obsluhujících jednotlivé skupiny obytných domů
- veřejná prostranství vzniklá z neoplocených částí pozemků jednotlivých soukromých objektů

Plochy navržených veřejných prostranství budou respektovat požadavky dané zákonem a vyhláškami, vlemi pravděpodobně je budou přesahovat.

i) Návrh doplňujícího občanského vybavení ve vztahu k odhadu nárůstu počtu obyvatel a naplnění jejich potřeb

Občanská vybavenost řešeného území má následující základní možnosti

- zařízení pro děti předškolního věku – školka
- menší obchod
- menší restaurace
- lékař
- menší společenské zařízení pro matky s dětmi
- duchovní – kaple

Tento souhrn bude možno operativně doplnit, či měnit v závislosti na aktuálních požadavcích. Dalším řešením možného rozšíření jsou sousední území, jak je uváděno v předchozím textu, které dávají doplňující možnosti

Historická lokalita zámečku a statku Hladíkov, ležící na katastru Barchova a Pardubic s přírodním lesíkem poskytuje možnosti

- sportovní
- rekreační
- společenské
- aktivního života pro bydlící seniory
- i další možné odvětví od časové osy realizace

j) Zohledněné ekologických aspekty, kterých je možné v daném území využít.

Existujících prvků, které je možno ekologicky využít a zohlednit, je v daném území hned několik.

Bude použito zeleně v míře pro dnešní obytná území neobvyklé, stejně jako vodních prvků, které jsou umožněny díky existujícím prvkům – study, vodoteč.

Právě použitím výše uvedených prvků – zeleně a vody – bude ekologická stabilita území výrazně zhodnocena. Navíc dojde k obnově funkčnosti stávající vodoteče ve správě Státní meliorační správy a následně v sousedních lokalitách k vyčištění lesíka a obnovení všech jeho funkcí. To není sice součástí této studie, ale jak je již popsáno, nese to v sobě mnoho souvislostí

V krajiněm designu se uplatní zejména užití zeleně a vodních prvků – vodoteče a malých vodních nádrží. Pro použití zeleně hned v prvních fázích výstavby hovoří existence mnoha set již vzrostlých doubků, které jsou v lokalitě již soustředěny, jsou v majetku investora a může snadn dojít k jejich přesazení.

k) Zdůvodnění vymezení lokality pro účel bydlení s ohledem na rozvoj obce Starý Mateřov

Starý Mateřov je obec s výraznou vazbou na Statutární město Pardubice. Území má zabezpečenou perfektní dopravní obslužnost stávajícími komunikacemi III/32228 a III/32226. S využitím tohoto území počítalo v minulosti několik územně analytických a rozvojových podkladů:

- urbanistická studie obce Starý Mateřov – Atelier Aurum Pardubice 12/2000
- rozhodnutí o schválení návrhu komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Starý Mateřov (ČR – OKÚ Pardubice 05/2002)
- původně rozpracovaný ÚPO obce Starý Mateřov

Vzhledem k dalšímu zájmu o tuto obec objednalo zastupitelstvo obce zpracování nového ÚPO, který byl schválen a nabyt platnosti v 01/2011. Dalšími podstatnými důvody pro výběr této lokality jsou výše uvedené vazby na genius loci celého místa na styku katastrálních území tří obcí a dále variabilní možnosti využití právě celého tohoto území pro potřeby všech tří obcí.

l) Posouzení širších vazeb lokality na území sousedních obcí a měst, stanovení kritických bodů, navržená opatření

Řešené území jako plocha pro bydlení souvisí v rámci širších vztahů s okolními katastry a obcemi a pro celou tuto oblast je zpracována architektonicko-urbanistická a v částech i objemová studie, která dokládá jejich budoucí vazbu. Technické i ekonomické možnosti realizace jsou velmi reálné, protože

- území rozložené na všech třech katastrech a to Starého Mateřova, Barchova a Pardubic je v majetku jediného majitele, jenž bude pro stavbu investorem, či developerem, dle aktuální situace a postupu výstavby
- území vykazuje poměrně jednoduché poměry pro jednotlivostavby
- území je velmi dobře dopravně obslouženo z komunikace III/32228
- napojení území na energie a další inženýrské sítě je řešitelné i vzhledem k tomu, že většina základních sítí je vedena buď po okraji, či v blízkosti řešeného území.
- vytvořením přirozeného centra osídlení s charakterem vesnické návsi.
- obytný celek je navržen v lokalitě s možností kvalitní veřejné dopravy, což je přeprojednáno s DP Pardubice
- řešené území se nachází v oblasti ovlivněné rozvojovou dynamikou města Pardubice

Mimo soulad se ZÚR Pardubického kraje existuje i soulad s následujícími dokumenty , zpracovanými pro sousední území

- Platným územním plánem obce Barchov včetně jeho navrhovaných a zpracovávaných změn
- Platným územním plánem Statutárního města Pardubice

Vazba na tato území je velmi důležitá, protože vzhledem ke vztahu celé lokality k některým historickým souvislostem dojde k synergickému efektu všech řešených částí celého území a území řešeného územní studií.

Kritickými body by se mohly stát pouze

- blízkost letiště

Tento bod ovšem kritickým ve skutečnosti není, protože plocha území leží mimo veškerá ochranná pásma letiště. Jedním z opatření proti jakýmkoli komplikacím v tomto bodu je užití izolační zeleně

- vznik a vybudování jihozápadního obchvatu Pardubic, tj. stavby D18 – přeložky silnice 1 / 2

Pro tento bod platí obdobné jako pro letiště. Trasa přeložené komunikace prochází v dostatečné vzdálenosti od řešeného území a navíc je možné hluk dále omezit nad požadovaná opatření, protože i pozemky, která bude komunikace protínat, jsou v majetku investora a budou odděleny dalším zeleným pruhem

- . hluk z komunikace III/32228

Na této komunikaci došlo v posledních letech k podstatnému poklesu četnosti průjezdu a s vybudováním výše uvedeného jihozápadního obchvatu lze počítat s poklesem dalším. I tak je tento bod v návrhu jednoznačně vyřešen v souladu s ÚPO zřízením protihlukového valu, navíc opatřeného zelení., podél celého dotyku komunikace a řešeného území.

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1/ Identifikační údaje :

Územní studie je zpracovaná pro zastavitelné území Z9 (viz Územní plán Starý Mateřov) , pod pracovním názvem „Zelená Čtvrť – Starý Mateřov“.

Označení stavby: ZELENÁ ČTVRŤ, Starý Mateřov, č.parc. 616, KÚ Starý Mateřov

Objednatel: RETAIL DEVELOP a.s., Sebastiniho 372/6, 79607 Držovice

Projektant: SEA Architekt spol. s r.o., V Jezírku 520, 25243 Průhonice, IČO 14803089

Doc.ing.arch. Petr Suske, Ing. Jiří Jakeš

BP.projekt, Štrossova 567, 53003 Pardubice

iČO 11060476

Datum zpracování: 12.2011

2/ Majetkové vztahy v území na podkladu aktuální katastrální mapy

Celý soubor „Zelená Čtvrť – Starý Mateřov“ leží na pozemku č.parc. 616, KÚ Starý Mateřov, který je ve vlastnictví společnosti RETAIL DEVELOP a.s.. (viz příloha: snímek pozemkové mapy + LV)

3/ Předmět , obsah a cíle řešení

Územní studie „Zelená Čtvrť – Starý Mateřov“ řeší polyfunkční soubor s převažující bytovou funkcí. Nové bytové stavby jsou doplněné o základní občanskou vybavenost. Bytové stavby tvoří převážně izolované rodinné domky, doplněné o domy řadové. Součástí stavby je i několik nízkopodlažních bytových domů. Základní občanská vybavenost je tvořena mateřskou školkou, restaurací (hospodou), kaplí a malou plochou administrativy. To vše doplněné o základní komunikační síť, doplněnou o dopravu v klidu a nezbytnou infrastrukturu. Cílem tohoto projektu je vytvořit nové bytové příležitosti jak pro občany Starého Mateřova, tak pro celý region.

Z hlediska občanské vybavenosti nový projekt doplňuje chybějící funkce starého centra obce a vytváří centrum nové.

II. PODKLADY A PRŮZKUMY

4/ Soupis použitých podkladů

Základy územního rozvoje (ZÚR) Pardubického kraje, platný ÚPO Starý Mateřov a jeho přílohy, USES a další rozvojové plány celého regionu, katastrální mapy, výškopisné a polohopisné zaměření území, srovnávací archivní materiály hydrogeologického a radonového průzkumu území

5/ Vztah návrhu k platné ÚPD

Obec má schválený územní plán a návrh stavby je s ním v souladu. Urbanistická studie nového projektu byla zpracována jako podklad pro tvorbu nového ÚP. Z tohoto důvodu je i v naprostém souladu s platným ÚSES.

Navržený polyfunkční celek propojuje původní zástavbu Starého Mateřova s areálem statku a „zámečku“ Hladíkov a s přilehlým lesním celkem Křemenec (v současné době silně zanedbaným) . Svým konceptem dává těmto oblastem novou náplň, nový život.

6/ Základní údaje o pozemcích

Celá studie řeší území pod jediným parcelním číslem 616, KÚ Starý Matěřov. Tento pozemek má velikost 263157m² , je zařazen jako orná půda a je v současné době nevyužíván.

Pozemek je dotčen severní části ochranným pásmem vysokotlakého plynovodu, ve východní části na něm leží vodovodní řad spojující Starý Matěřov a Barchov. Souběžně s tímto řadem je položeno také slaboproudé vedení . Navržená studie tato vedení a ochranná pásma respektuje. Některé jejich části překládá do nové trasy.

Na řešené území se nevztahují jiná ochranná pásma nebo stavební uzávěry

7/ Rozbor stávajícího stavu lokality

Ve stávajícím stavu se jedná o rozvojové území Starého Mateřova bez větších krajinných či historických hodnot. Území je rovinné. Ze severu a západu je území omezeno vodotečí trpící většinu roku nedostatkem vody. Koryto potoka je lemováno náletovou zelení. V sousedství se nachází zajímavé zbytky statku a „zámečku“ Hladíkov a zdivočelý lesopark Křemenec. Navržený polyfunkční celek propojuje původní zástavbu Starého Mateřova s areálem statku a „zámečku“ a s přilehlým lesním celkem . Celé řešené území je poměrně snadno napojitelné na stávající technickou a dopravní infrastrukturu.

III. KONCEPCE ŘEŠENÍ

8/ Vymezení území

Ve stávajícím stavu se jedná o rozvojové území Starého Mateřova bez větších krajinných či historických hodnot. V sousedství se nachází zajímavé zbytky statku a „zámečku“ Hladíkov a zdivočelý lesopark Křemenec. Navržený polyfunkční celek propojuje původní zástavbu Starého Mateřova s areálem statku a „zámečku“ a s přilehlým lesním celkem Křemenec – což by mohlo mít pozitivní synergický účinek a zlepšit stávající hodnotu všech těchto částí. Les (původně zřejmě založený jako park) by se mohl stát přístupnější pro obyvatele Starého Mateřova a mohl by získat na kvalitě , díky předpokládanému volnočasovému využití statku a zámečku Hladíkov. Hladíkovské stavby mají být využívány pro volný čas a hlavně sport v celoregionálním měřítku . Volnočasové aktivity okolo původního statku počítají s využitím lesa na procházky, vyjíždky na koních nebo jako inlineové bruslařské stezky. Nově navrhovaná obytná čtvrť fyzicky propojuje všechny tyto elementy. Zároveň doplňuje chybějící vybavenost Starého Mateřova a vytváří další centrum obce.

9/ Urbanistické řešení

Vlastní obytná čtvrť je organizována okolo nově navržené návsi, centra obce. Na této návsi je situována základní občanská vybavenost. mateřská školka, restaurace (hospoda), kaple, malá plocha administrativy a blíže nespecifikovaných polyfunkčních prostor.

Bytové stavby tvoří převážně izolované rodinné domky, doplněné o domy řadové. Počítá se zde i s možností nových forem komunitní výstavby. Součástí čtvrtě je i několik nízkopodlažních bytových domů okolo návsi. Rodinné a řadové domky jsou organizovány okolo radiálních (převážně slepých) komunikací, vycházejících z centrální návsi. Toto řešení má několik výhod: Vychází vstříc předpokládané etapovitosti zástavby. Předpokládá se, že skupiny domů okolo jednotlivých radiál budou dokončovány postupně. Umožní to zvýšení klidu v již dokončených etapách (při pokračující výstavbě okolo další radiály. V regulačních podmínkách je také zakotveno, že každá skupina domů okolo jedné radiály bude mít podobný architektonický charakter (rovné střechy nebo šikmé, sedlové nebo pultové střechy). V neposlední řadě poloveřejný charakter slepých ulic, které jsou využívány pouze tuctem jejich obyvatel zlepšují vztah přímých obyvatel k tomuto veřejnému prostoru a zprostředkovaně jsou tyto prostory udržovanější.

Výšková hladina zástavby se pohybuje okolo patra a podkroví, respektive patra a ustoupeného patra. Bytové domy jsou maximálně třípodlažní. Na návsi je přípustná prostorově omezená výšková dominanta (rozhledna, zvonice)

10/ Dopravní řešení

Obytný soubor ve Starém Mateřově je dopravně napojen na stávající pozemní komunikace – silnice III/32228 (Staré Čivice – Heřmanův Městec) a silnice III/32226 (Dražkovice – Bezděkov). Napojení na silnici III/32228 bude provedeno pomocí navržené okružní křižovatky s pojižděným prstencem. Napojení na silnici III/32226 bude provedeno pomocí nové stykové křižovatky bez přídatných pruhů.

Celým územím obytného souboru budou procházet páteřní komunikace 1, 2 a 3. Šířka těchto komunikací bude 7,0 m mezi nadvýšenými obrubami. Předpokládaný kryt vozovky je živичný, příčný sklon střešovitý o velikosti 2,5%.

Centrální část obytného souboru tvoří náměstí, po jehož obvodu je navržena okružní část páteřních komunikací – trasa Okruh. Tato komunikace je navržena šířky 7,5 m mezi obrubami z důvodu rozšíření v oblouku. Předpokládaný povrch tohoto okruhu je živice, sklon jednostranný. Okruh bude z obou stran lemován nadvýšeným chodníkem šířky 2,0 m, jehož stavební provedení bude odpovídat podmínkám bezbariérového užívání (dle vyhl. 398/2009 Sb.)

Povrch centrálního náměstí je předpokládán mlatový. Přesné uspořádání jednotlivých cest bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace.

Přístupy k jednotlivým RD jsou řešeny pomocí objízdnych, či slepých obytných zón s výhybnou a obratištěm. Napojení RD na obytnou zónu pak bude součástí projektových dokumentací jednotlivých RD. Objízdne obytné zóny budou mít šířku 5,5 m a předpokládaný povrch vozovky z dlažby. Slepé obytné zóny budou mít šířku obousměrného jízdního pruhu 3,5 m a budou opatřeny výhybnou délky 22,0 m (včetně 2 náběhových klínů délky 6,0m) a kruhovým obratištěm o poloměru 12,5 m umožňující otočení vozu pro sběr odpadku i cisternového vozu HZS. Veškeré obytné zóny budou na svém začátku stavebně opatřeny příčným prahem. Zbylá část veřejného prostoru komunikace bude zpevněna mlatovým povrchem.

Veškeré navržené komunikace a zpevněné plochy jsou navrženy dle v současné době platných ČSN, TP a dalších právních předpisů. Jedná se především o ČSN 73 6101, ČSN 73 6102, ČSN 73 6110, ČSN 73 6425-1, ČSN 73 6056, TP 103, TP 135, vyhl. 398/2009 Sb., vyhl. 501/2006 Sb., 503/2006 Sb. a další.

11. Technické infrastruktura

- Napojení na všechny druhy energií a sítí
 - zemní plyn – je napojen z přeloženého vysokotlakého vedení DN 300 přímo v místě stavby, kde bude zřízena regulační stanice
 - pitná voda – zásobování bude z páteřního řadu PVC DN 315, vedeného obcí podél komunikace III/32226 a dalšího, vedeného podél komunikace III/32228.
 - kanalizace – bude řešena novým řadem do přečerpací stanice v severovýchodním cípu obce. V dalších stupních PD bude řešeno odvedení dešťových vod v možných variantách, či kombinací – vsakováním, použitím vodních ploch a eventuálním přepadem do meliorační vodoteče do Mateřovského potoka.
 - zásobování elektrickou energií - v počátku z trafostanice na stávajícím vedení na severním okraji obce Starý Mateřov, poté dle přibývajících kapacit bude řešeno okružování z vedení na západním okraji, které už leží v katastru Barchova. Tyto přívody řešené projektanty ČEZ v koordinaci s autory a investorem, budou vyvedeny ve dvou trafostanicích v centrální části obytného území.

- Řešení technické infrastruktury

Technická infrastruktura v obytném území bude řešena standardním způsobem ve vazbě na komunikační skelet a ostatní místní komunikace.

- celková bilance nároků všech druhů energií, tepla, TUV

celková bilance silnoproud –

celkový instalovaný příkon $P_i = 5\,008 \text{ kW}$

celkový soudobý příkon $P_s = 1\,920 \text{ kW}$

celková bilance plyn -

Celková roční spotřeba paliva (zemního plynu) $Q_r = 786 \text{ tis. m}^3/\text{rok}$

celková bilance voda a kanalizace –

potřeba vody Q denní - 150 m³/den

Q max - 200 m³/den

Q hod - 6,5 l/s

Splašková kanalizace Q denní- 118 m³/den

Q max - 177 m³/den

Q hod - 4.5 l/s

Množství dešťových vod – neškrčené – 550 l/s

Škrčené - 187 l/s

slaboproud

Navrhovaný areál bude napojen na rozvody telefonu v přilehlé obci. Pro celý areál bude potřeba 327 pevných linek.

12. Životní prostředí

Realizace daného záměru jednoznačně zhodnotí a zlepšit stávající a existující prvky v území a díky daleko větší péči, které se jim bude ve využívaném území dostávat, přispějí k vyváženosti a udržitelnosti rozvoje území. Záměr lze realizovat po malých etapách tak, aby realizace jednotlivých částí nijak stabilitu území nenarušila.

Existujících prvků, které je možno ekologicky využít a zohlednit, je v daném území hned několik.

Bude použito zeleně v míře pro dnešní obytná území neobvyklé, stejně jako vodních prvků, které jsou umožněny díky existujícím prvkům – study, vodoteč.

Právě použitím výše uvedených prvků – zeleně a vody – bude ekologická stabilita území výrazně zhodnocena. Navíc dojde k obnově funkčnosti stávající vodoteče ve správě Státní meliorační správy a následně v sousedních lokalitách k vyčištění lesíka a obnovení všech jeho funkcí. To není sice součástí této studie, ale jak je již popsáno, nese to v sobě mnoho souvislostí

V krajinném designu se uplatní zejména užití zeleně a vodních prvků – vodoteče a malých vodních nádrží. Pro použití zeleně hned v prvních fázích výstavby hovoří existence mnoha set již vzrostlých doubků, které jsou v lokalitě již soustředěny, jsou v majetku investora a může snadn dojít k jejich přesazení.

13. Budoucí řešení stavby

13.1. Charakteristika území a stavebního pozemku

a. poloha v obci

Zelená čtvrť se nachází na okraji obce Starý Mateřov, č.parc 616. Čtvrť bude napojena na místní komunikace v obci

b. údaje o vydané územně plánovací dokumentaci

Obec má schválený územní plán a návrh stavby je v souladu s územním plánem města.

c. údaje o souladu záměru s územně plánovací dokumentací

Parcela je v Územním plánu vedena jako plocha BI (převážná většina), ZP a PV. Zastavovací návrh území je plně v souladu se schváleným Územním plánem obce

d. údaje o splnění požadavků dotčených orgánů

Všechny požadavky dotčených orgánů jsou zapracovány do projektové dokumentace

e. možnosti napojení stavby na veřejnou odpravní a technickou infrastrukturu

Zelená čtvrť je napojena na státní silnici kruhovým objezdem, ze kterého dále do čtvrtě vedou místní komunikace a obytné ulice.

f.geologická, geomorfologická a hydrogeologická charakteristika

Zájmové území leží v plochem terénu pleistocenní (risské) říční štěrkopískové terasy, zakryté v jihozápadní části předmětného prostoru sprašovými hlínami. Základové půdy jsou zde tedy tvořeny proměnlivě hlinitými písky a štěrkopísky (tř. S4/SM, G4/GM apod. - ČSN 731001), na jihozápadě prachovitými hlínami (F6/CI). Zakládat zde lze běžným plošným způsobem (základové pasy), v části vybraného území nutno počítat s úpravou bezprostředního podzákladí staveb, aby se předešlo nerovnoměrnému sednutí kvůli rozdílné stlačitelnosti štěrkopísků a sprašových hlin. Mělké zvodnění pokryvných zemin lze očekávat pouze při severní hranici zájmového území. Podle výsledků měření objemové aktivity radonu v půdním vzduchu v přilehlém východním okolí s analogickými geologickými poměry lze v předmětném prostoru povětšinou očekávat střední radonové riziko pronikání radonových emanací do stavebních objektů.

g. poloha vůči záplavovému území

Pozemky jsou mimo záplavové zony vodních toků

h. druhy a parcelní čísla dotčených pozemků podle katastru nemovitostí

Zelená čtvrť je umístěna na pozemku – parc. číslo 616, kú Starý Mateřov. Nově zřizovaný kruhový objezd zasahuje do pozemku – č. parc.....

i. přístup na pozemek po dobu výstavby

Pozemek bude přístupný vjezdem na pozemek přes bránu a čisticí plochu z e státní silnice III/32228.

j. zajištění vody a energií pro stavbu

Pro zajištění energií bude zřízen staveništní odběr energií na stavbě.

13.2. Základní charakteristika stavby a jejího užívání

a. účel užívání stavby

Účelem stavby jsou nové bytové stavby doplněné o základní občanskou vybavenost. Bytové stavby tvoří převážně izolované rodinné domky, doplněné o domy řadové. Součástí stavby je i několik nízkopodlažních bytových domů. Základní občanská vybavenost je tvořena mateřskou školkou, restaurací (hospodou), kaplí a malou plochou administrativy. To vše doplněné o základní komunikační síť, doplněnou o dopravu v klidu a nezbytnou infrastrukturu.

b. trvalá nebo dočasná stavba

Jedná se o trvalou stavbu

c. novostavba nebo změna dokončené stavby

Jedná se o novostavbu

d. etapizace stavby

Stavba je rozdělena do 11 etap (viz. barevná příloha v projektu). V první etapě bude zřízen kruhový objezd a navazující páteřní komunikace čtvrti včetně náměstí. Na tuto centrální etapu potom budou volně navazovány jednotlivé etapy .

13.3. Orientační údaje stavby

a. základní údaje o kapacitě stavby

počet soliterních rodinných domků – 159

počet řadových rodinných domků – 56

počet bytů v bytových domech – 72 bytů

mateřská školka – 70 dětí

restaurace – 50 hostů

kaple – 20 lidí

b. celková bilance nároků všech druhů energií, tepla, TUV

celková bilance silnoproud –

celkový instalovaný příkon $P_i = 5\,008 \text{ kW}$

celkový soudobý příkon $P_s = 1\,920 \text{ kW}$

celková bilance plyn -

Celková roční spotřeba paliva (zemního plynu) $Q_r = 786 \text{ tis. m}^3/\text{rok}$

celková bilance voda a kanalizace –

potřeba vody Q denní - 150 m³/den

Q max - 200 m³/den

Q hod - 6,5 l/s

Splašková kanalizace Q denní- 118 m³/den

Q max - 177 m³/den

Q hod - 4.5 l/s

Množství dešťových vod – neškrčené – 550 l/s

Škrčené - 187 l/s

slaboproud

Navrhovaný areál bude napojen na rozvody telefonu v přiklehlé obci . Pro celý areál bude potřeba 327 pevných linek.

h. předpokládané zahájení výstavby

předpokládané zahájení výstavby: **01. 04. 2012**

předpokládaná lhůta výstavby: **31.12.2017**

Průhonice, Pardubice
prosinec, 2011

SEA architekt spol. s r.o.,
Ing.arch. Petr Suske, ing. Jiří Jakeš
BP.projekt
Ing.arch. Miroslav Petráň