



**SURPMO**

a.s.  
PROJEKTOVÉ STŘEDISKO  
HRADEC KRÁLOVÉ



# ZÁMOSTÍ-BLATA

ÚZEMNÍ STUDIE  
PLOCH Z2/7, Z2/8 a Z2/MK BLATA

ČERVEN 2016

<b>Schválení využití</b> <b>Územní studie ploch Z7, Z8, Z2/MK Blata</b>	
Správní orgán, který schválil využití studie:	<b>Obecní úřad Zámostí-Blata</b>
Datum schválení:	1. 7. 2016
Pořizovatel:	<b>Obecní úřad Zámostí-Blata</b>
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: na základě objednávky	<b>Ing. arch. Miroslav Baťa</b>
Funkce:	zástupce vedoucí Projektového střediska Hradec Králové SURPMO, a.s., Třída ČSA 219, 500 03 Hradec Králové, odpovědný zástupce SURPMO, a.s. - držitel osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti pro výkon činnosti na úseku územního plánování – MV ČR č. 1/ÚP/92

**OBJEDNATEL:** Roman Petrtýl, Švestková 1170, 506 01 Jičín  
Jan Ent, Nad cihelnou 1121, 506 01 Jičín  
Královéhradecký kraj

**POŘIZOVATEL:** Obecní úřad Zámostí-Blata  
Královéhradecký kraj prostřednictvím  
SURPMO, a.s. – Projektového střediska Hradec Králové

**ZHOTOVITEL:** SURPMO, a.s.  
Projektové středisko Hradec Králové

**Vedoucí Projektového střediska:** Ing. arch. Alena Koutová  
(odpovědný zástupce projektanta)

**Zástupce vedoucí:** Ing. arch. Miroslav Baťa

#### **PROJEKTANT – KOLEKTIV ZHOTOVITELE**

Ing. arch. Miroslav Baťa  
HAFR NATURE, spol. s r.o.  
Vlastimil Kašpar  
Ing. arch. Alena Koutová  
Ing. Josef Smíšek  
Ing. Lucie Teslíková Hurdálková  
Jan Vodvárka  
Ing. František Weisbauer  
Ing. Marie Zajícová

## **OBSAH ELABORÁTU**

### **a) Textová část**

1. Základní údaje
2. Urbanistické a architektonické řešení
3. Kapacita území
4. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
5. Koncepce dopravy včetně dopravy v klidu
6. Koncepce inženýrských sítí

### **b) Grafická část**

Aktuální ortofoto řešeného území a okolí	mimo měřítko
Výkres parcelace a regulačních prvků	1 : 1 000
Výkres širších vztahů	1 : 2 880



# a) TEXTOVÁ ČÁST

## **ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

Umístění lokality:	katastrální území Zámostí, ve východní části lokality Na Pařezu
Obec:	ZÁMOSTÍ-BLATA
Správní obvod stavebního úřadu:	Jičín
Správní obvod obce s rozšířenou působností:	Jičín
Okres:	Jičín
Kraj:	Královéhradecký
Nadmořská výška:	352 – 386 m n.m.
Svažitost terénu:	jižní svah s průměrným sklonem 17,0 %
Rozloha lokality:	celkem 7 166 m <sup>2</sup> (dle publikovaných dat ISKN)

## **URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ**

Platná ÚPD obce Zámostí-Blata vymezuje návrhové plochy chat, rekreačních domů Z2/7, Z2/8 a návrhovou plochu Z2/MK místní komunikace – obslužné k řešení územní studií. Tyto plochy navazují na stabilizované plochy rekreace individuální (rodinné) a rekreace hromadné v rámci zóny v ÚPD označené 1.2.2. – B3 Blata – zóna rekreační (sever). Plochy Z2/7 a Z2/8 tedy jižní hranicí přímo navazují na stabilizovaný areál hromadné rekreace nad rybníkem Pařez (rekreační středisko Pařez, penzion Diana) a severní a východní hranicí na stabilizovanou plochu individuální (rodinné) rekreace v lokalitě Pod Střelečskou hůrou. Západní okraj plochy hraničí s plochou lesů v rámci volné krajiny – nezastavěného území v ÚPD označené 1.2.4. – Zóna volné krajiny.

Plocha k řešení územní studií leží v Chráněné krajinné oblasti Český ráj, vyhlášené Nařízením vlády ČR č. 508/2002 Sb., kterým byl zároveň zrušen původní zřizovací výnos Ministerstva kultury č.j. 70261/1954 (Český ráj je nejstarší chráněná krajinná oblast na území ČR). Dle vyhlášky č. 488/2004 Sb., o vymezení zón ochrany přírody Chráněné krajinné oblasti Český ráj leží předmětné území ve III. zóně ochrany přírody, ve které je dle Nařízení vlády ČR č. 508/2002 Sb. cílem rovněž udržení a podpora vhodné formy turistiky a rekreace.

V řešené ploše se kromě stabilizovaného vodovodu nevyskytují významné přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty, které by bylo třeba při řešení ÚS zohlednit. V jejím nejbližším okolí (východně) je vedena místní telefonní síť a nadzemní elektrické vedení VN, západní hranicí sousedí s regionálním biocentrem na lesním pozemku.

Základní kompoziční myšlenkou je, vzhledem k velikosti řešené plochy, jejímu tvaru a morfologii terénu v ní, dotvoření lokality staveb pro individuální (rodinnou) rekreaci s ohledem na charakter současné okolní zástavby, tedy doplnění jednopodlažních staveb se sklonitou –

sedlovou střechou. Jednotlivé stavby hlavní budou obdélného (nebo jemu se blížíciho) půdorysu do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Budou použity tradiční materiály – dřevo, kámen, omítky a pálená střešní krytina.

Oplocení bude průhledné, umožňující migraci drobných živočichů.

## **KAPACITA ÚZEMÍ**

Navržené stavební pozemky v rámci navrhovaného členění pozemků tvořícího nové stavební pozemky - návrhu parcelace - vycházejí v maximální možné míře ze současného členění pozemků s cílem optimálního dotvoření lokality a respektování potřebných odstupů staveb hlavních (od lesních pozemků, od inženýrských sítí – vodovodu, od komunikací a sebe navzájem.

Proto se vymezuje pouze pět stavebních pozemků pro stavby pro rekreaci o výměře cca 997 m<sup>2</sup> a více.

## **POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB**

Umístění staveb je obecně regulováno v celém řešeném území těmito nástroji (regulativy):

Část pozemku nezastavitelná stavbou pro bydlení – část stavebního pozemku, kterou nelze zastavět nadzemní částí stavby hlavní – stavby pro bydlení. Umístění staveb doplňkových ke stavbě hlavní, souvisejících s bydlením nebo podmiňujících bydlení podléhá požadavkům obecně platných právních předpisů.

Vzájemné odstupy staveb - řídí se příslušnými ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Části stavebních pozemků, vymezené jako části nezastavitelné stavbou hlavní, jsou převážně vymezeny tak, že zachovávají odstup stavby hlavní od uličního prostoru a respektují vzájemné odstupy staveb pro bydlení dle vyhlášky 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění tak, že od společné hranice stavebních pozemků odstup činí shodně na obě strany 3,5 m. Takto vymezené plochy mohou být zčásti zastavěny doplňkovými stavbami nebo zpevněny či ponechány v nezpevněném stavu (ozeleněny). V západní části lokality je třeba respektovat odstup staveb hlavních od lesních pozemků (PUPFL) alespoň 25 m, tedy polovinu vzdálenosti od okraje lesa dle platné právní úpravy, a to z důvodu ochrany staveb i ochrany lesa a regionálního biocentra.

Výšková hladina zástavby se stanovuje s ohledem na charakter současné okolní zástavby max. 8,5 m (jedno nadzemní podlaží a druhé nadzemní podlaží řešeno jako podkroví v rámci sklonitého zastřešení). Ploché střechy se v celé ploše s ohledem na charakter a hodnoty území nepřipouští, sklonité střechy budou sedlové se stejným sklonem obou hlavních střešních rovin v rozmezí 40° – 45°. Vzhledem k nesourodé současné zástavbě a množství vzrostlé zeleně uvnitř lokality se neurčuje směr hřebene.

Umístění doplňkových staveb (včetně garáží) se připouští pouze v rámci jednotlivých stavebních pozemků v souladu s obecně platnou právní úpravou.

## **KONCEPCE DOPRAVY VČETNĚ DOPRAVY V KLIDU**

Jednotlivé stavební pozemky budou zpřístupněny obslužnou pojízdnou jednosměrnou komunikací s výhybními napojenou na současnou komunikaci v severní části lokality. Tato komunikace bude realizována ve vymezeném komunikačním prostoru šířky 4 m.

Parkování a odstavování vozidel bude realizováno na jednotlivých stavebních pozemcích zásadně mimo přístupovou komunikaci.

## **KONCEPCE INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ**

### **VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

#### **Zásobování pitnou vodou**

Jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na současný vodovodní systém v lokalitě. Celková občasná (sezónní) spotřeba pitné vody bude odpovídat nejvýše spotřebě rodinných domů, tedy 5 staveb x 4 osoby x 120 l = 2400 l/den.

#### **Ochranná pásma**

Dle zákona č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, je v Hlavě VI, § 23, odst. 3 uvedeno u potrubí do 500 mm průměru včetně ochranné pásmo vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí 1,5 m.

Poznámka: Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad.

#### **Zásobování užitkovou vodou**

Pro užitkové účely bude používána voda dešťová, která bude jímána do dostatečně kapacitních jímek. Tím bude zároveň zajištěno zachování odtokových poměrů v území.

#### **Požární zabezpečení**

Zabezpečení požární vodou bude z jímek na dešťovou vodu. Zajištění bude dle ČSN 730873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou a ČSN 752411 Zdroje požární vody. Přístupová komunikace musí splňovat požadavky na vjezd požárních vozidel v souladu s ČSN 730802, ČSN 730804 a § 2 odst. d) vyhlášky š. 23/2008 Sb.

#### **Zneškodňování odpadních vod**

Odpadní (splaškové) vody budou zneškodňovány individuálně v souladu s technickým pokrokem – v nepropustných jímkách na vyvážení.

### **ELEKTROENERGETIKA**

Z hlediska zajištění dodávky el. energie lze u navrhované výstavby předpokládat občasný sezónní odběr odpovídající běžnému bytovému odběru, tedy ve výši do 2,3 kW na jednu stavbu.

Zajištění el. příkonu pro navrhovanou výstavbu bude řešeno ze současné sítě NN napojené na současné TS situované v okolí plochy.

Rozvod systému NN v prostoru výstavby bude proveden zemním kabelovým vedením.

### Ochranná pásma

Dle § 46 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) nejsou pro vedení NN stanovena ochranná pásma.

Pouze dle ČSN 341015 je doporučena nejmenší vzdálenost silových kabelů od stavebních objektů.

### **KONCEPCE ZELENĚ**

Současná kvalitní vzrostlá zeleň bude v maximální možné míře při výstavbě zachována a v rámci budoucího užívání pozemků doplňována místně původními křovinami a dřevinami.



## **b) GRAFICKÁ ČÁST**





1:2 000



0 20 40 60 80 100 m






# VÝKRES PARCELACE A REGULAČNÍCH PRVKŮ


## ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH Z2/7, Z2/8 a Z2/MK BLATA













### ČLENĚNÍ PLOCHY

-  část stavebního pozemku zastavitelná stavbou hlavní
-  místní komunikace
-  část stavebního pozemku nezastavitelná stavbou hlavní
- 1 - 5 označení stavebního pozemku

### LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ DLE ÚAP

- STAV      NÁVRH
-  regionální biocentrum

### LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ DLE ÚAP

- | NOSITEL LIMITU | LIMIT   | HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ              |
|----------------|---|----------------------------------|
|                |    | sesuvné území                    |
|                |  | OCHRANA PŘÍRODY                  |
|                |  | vzdálenost 50 m od okraje lesa   |
|                |  | plocha lesa hospodářského        |
|                |  | migračně významné území          |
|                |  | OCHRANA PŮDY                     |
|                |   | půdy I. a II. třídy ochrany      |
|                |  | OCHRANA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY |
|                |  | OP komunikačního vedení          |
|                |  | OP radioreléové trasy            |
|                |  | OP vodovodu                      |

#### Poznámka:

veškeré hodnoty u kót jsou uvedeny v metrech  
 celé řešené území se nalézá v regionu lidové architektury  
 celé řešené území se nalézá na území s archeologickými náležišti  
 celé řešené území se nalézá v CHKO  
 limity převzaté z ÚAP nekorrespondují s aktuální mapou KN

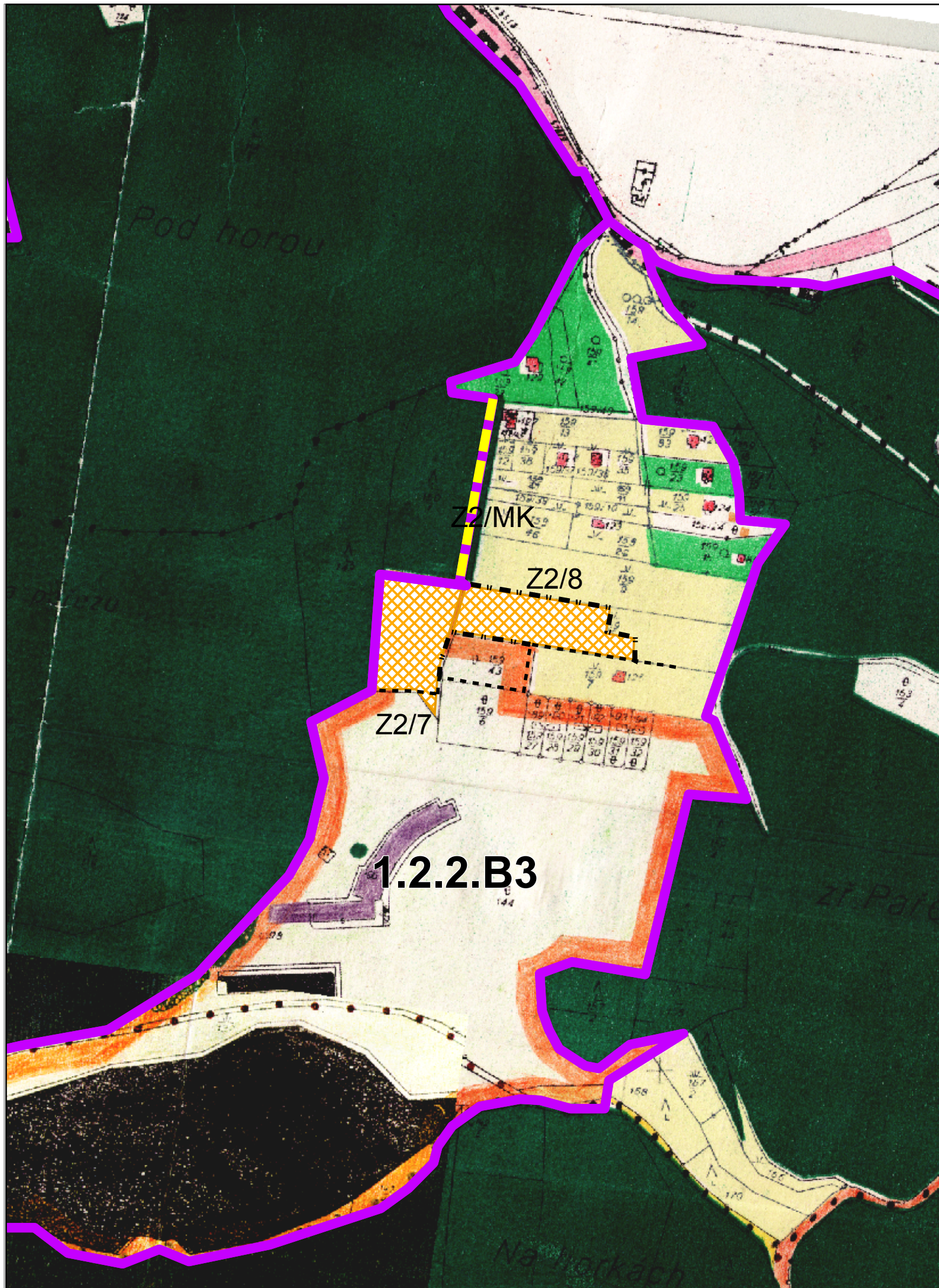


MĚŘÍTKO 1 : 1000



# VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

## ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH Z2/7, Z2/8 a Z2/MK BLATA



-  hranice zastavěného území
-  hranice zastavitelného území  
dle Změny č. 2
-  obytné území
-  chaty, rekreační domy
-  místní komunikace - obslužná (MK)
-  zonace



MĚŘÍTKO 1 : 2 880



ODPOVĚDNÝ ZÁSTUPCE PROJEKTANTA Ing.arch. Alena Koutová	PROJEKTANT kolektiv zhotovitele	SPOLUPRÁCE	 SURPMO, a.s. 110 00 Praha 1 Opletalova 1626/36
OBJEDNATEL/POŘIZOVATEL Roman Petrtýl, Jan Ent/ Obecní úřad Zámostí-Blata	KRAJ Královéhradecký	OBEC Zámostí-Blata	Projektové středisko 500 03 Hradec Králové Třída ČSA 219
<b>Územní studie ploch Z2/7, Z2/8 a Z2/MK Blata Zámostí-Blata</b>			Zakázkové číslo 03898602
			ÚČELOVÝ STUPEŇ    ÚPP
			FORMÁT                    A4
			PROFESE                    URB
<b>Komplexní elaborát</b>			DATUM                    06/2016
			MĚŘÍTKO                    ČÍSLO