

OBSAH

a)	Identifikační údaje	1
b)	Vymezení řešené plochy	1
c)	Cíle a účel územní studie	2
d)	Druh a účel umísťovaných staveb	2
e)	Doplňující průzkumy a rozborů	2
f)	Návrh urbanistického řešení plochy	2
g)	Návrh dopravního napojení a napojení technické infrastruktury	3
h)	Problémy v území a jejich řešení	4
i)	Podklady	4
j)	Výsledky konzultace územní studie	5

a) Identifikační údaje

Pořizovatel

MěÚ Poděbrady

Odbor výstavby, územního plánování a životního prostředí

Oddělení stavebního úřadu a územního plánování

Úřad územního plánování

Jiřího Náměstí 20/I

290 31 Poděbrady

Zpracovatel

ARCHITEP HK s.r.o.

Habrmanova 323/15

500 02 Hradec Králové 2

Ing. arch. Pavel Červený

č. autorizace 02 733

tel: +420 608 963 718

email: pavel.cervený@architephk.cz

b) Vymezení řešené plochy

V Územním plánu Vrbová Lhota byla vymezena zastavitelná plocha s označením VD Z8. Lokalita se nachází mimo zastavěné území obce Vrbová Lhota v severní části katastrálního území Vrbová Lhota, a je ohraničena ze severní části dálnicí D11, ze západní části komunikací II/329 a korytem vodního toku.

Pozemky dotčené stavbou objektu, zpevněných ploch, komunikací a sjezdu na komunikaci II/329 a stavby technické infrastruktury

Číslo parcely	Plocha (m ²)	Charakter pozemku	BPEJ u ZPF	Vlastník
379	10024	Orná půda	20401	A
388	8502	Orná půda	20401	A
394	17088	Orná půda	20401	B
405/20	1016	Orná půda	26000 20401	B
387	122	Orná půda	20401	A
381	453	Orná půda	20401	A
395	288	Orná půda	20401	B
380	4873	Orná půda	20401	A
405/21	4458	Orná půda	26000 20401	A
405/22	579	Orná půda	20401	A
398	15169	Orná půda	26000 20401	A
405/23	26118	Orná půda	20401 26000	B
405/24	2028	Orná půda	20401 26000	D
743/15	3958	Ostatní plocha – silnice	NE	E
743/16	39245	Ostatní plocha – silnice	NE	C
421/219	8587	Orná půda	20401 26000	F
421/217	6936	Orná půda	26000 20401	G
421/203	2224	Orná půda	26000 20401	H

462/6	83	Vodní plocha – koryto vodního toku přirozené nebo upravené	NE	H
734/1	3341	Ostatní plocha – Ostatní komunikace	NE	H
Vlastník		Adresa		
A		Louda Pavel, Puškinova 1101/24, Poděbrady III, 29001 Poděbrady		
B		LOUDA REALITY a.s., č. p. 166, 29001 Choťánky		
C		Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5 Příslušnost hospodařit: Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5		
D		Česká republika Příslušnost hospodařit: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 Drahokoupilová Dagmar, Legerova 29, Kolín III, 28002 Kolín Šafránek Jan, č. p. 214, 28002 Polepy Šafránek Vladimír, č. p. 213, 28002 Polepy Žatečková Radmila, Legerova 29, Kolín III, 28002 Kolín		
E		Česká republika Příslušnost hospodařit: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3		
F		Špičáková Miloslava, Jungmannova 1056, 28911 Pečky Vlček František, Svobody 977, 28911 Pečky		
G		SJM Harapes Zdeněk Ing. a Harapesová Renata Ing., Příčná 157, 28911 Vrbová Lhota		
H		Obec Vrbová Lhota, Poděbradská 25, 28911 Vrbová Lhota		

c) Cíle a účel územní studie

Vymezené území je v Územně plánovací dokumentaci Vrbová Lhota – Územním plánem Vrbová Lhota, Změně č.1 a Změně č.2 Vrbová Lhota – označeno jako lokalita VD Z8 U Poupova háje a účelem územní studie je prověření změny využití plochy VD Z8 ze stávajícího funkčního využití – orná půda na navrhované funkční využití – výroba a skladování – drobná řemeslná výroba, výrobní, skladové a správní objekty, včetně potřebného zázemí a vybavení.

V Územním plánu Vrbová Lhota je uvedeno u plochy VD Z8, že územní studie má být pořízena do roku 2022, schválena do roku 2023 a vložena do evidence územního plánování do roku 2023.

d) Druh a účel umísťovaných staveb

Je navržena stavba centrálního skladu automobilů, ve kterém jsou navrženy prostory pro příjem, výdej, servis a skladování automobilů.

Jsou navrženy venkovní veřejné a neveřejné zpevněné plochy parkování a skladování automobilů.

Sjezd na komunikaci v areálu je navržen na komunikaci II/329 v blízkosti dálničního sjezdu.

Na stavebním pozemku se nachází stávající trafostanice ve vlastnictví investora, ze které bude objekt zásobován elektrickou energií.

Na západní hranici stavebního pozemku se nachází stávající vodoteč Káča. Přечиštěné odpadní vody budou zaústěny do této vodoteče. Variantně je navržena tlaková kanalizace s připojením do obecní ČOV.

Dešťové vody budou zasakovány ve vsakovacích galeriích s bezpečnostním přepadem do retenční a požární nádrže.

Napojení na vodovod je navrženo ze studně. Variantně je navrženo napojení na obecní vodojem (realizace vodojemu výhledově 2018–2020).

Stavení objekty

SO 01: Centrální sklad
SO 03: Drátěné oplocení

Komunikace a zpevněné plochy

IO 01: Komunikace vozidlové
IO 02: Komunikace vozidlové

IO 03: Plochy parkovací
IO 04: Plochy skladovací 1
IO 05: Plochy skladovací 2
IO 06: Komunikace pochozí

Technologická zařízení

TI 01: Podzemní elektro NN do 1 KV – bez variantního řešení
TI 02: Dešťová kanalizace – bez variantního řešení
TI 03: Splašková kanalizace – varianta 1
TI 04: Splašková kanalizace – varianta 2
TI 05: Vodovod – varianta 1
TI 06: Vodovod – varianta 2

Sadové úpravy

SÚ 01: Sadově upravené plochy
SÚ 02: Retenční a požární nádrž
SÚ 03: Zeleň smíšeného typu

e) Doplnující průzkumy a rozbory

Posouzení Inženýrskogeologických a hydrogeologických poměrů

Ze zjištěných poznatků je zřejmé, že základové poměry v podloží centrálního skladu automobilů ve Vrbové Lhotě u Poděbrad, tj. budoucí kryté haly a odstavných zpevněných ploch venkovních stání lze hodnotit jako jednoduché (podle čl. 20, ČSN 73 1001). Základová půda se v rozsahu stavebního objektu výrazněji nemění, jednotlivé vrstvy mají přibližně stálou mocnost a jsou uloženy téměř vodorovně.

RNDr. Miloš Mikolanda, 03/2018

Hydrogeologické posouzení vsakování dešťových vod

Na základě dostupných archivních zdrojů a aktuálních informací byly provedeny i geologické sondy a vsakovací zkoušky. Podrobný hydrogeologický průzkum budoucího areálu ve Vrbové Lhotě potvrdil, že předpokládaný způsob nakládání s dešťovými vodami, spočívající v jejich zachycení, retenci a posléze odvedení do zasakovacího systému nebo do blízké vodoteče, je možný a vhodný. Bázi zasakovacích prvků bude vzhledem k relativně malé hloubce hladiny podzemní vody (0,95 m) nutné volit v rozmezí hloubek 0,5 až 0,7 m pod terénem, kde byly zachyceny propustné písčité uloženiny (v prostoru sondy J-2 se však v těchto hloubkách nachází poloha nepropustného jílu). Podmínky pro vsakování vody jsou v průřinově propustném prostředí poměrně příznivé, podloží vsakovací vrstvy tvoří nepropustné slínovce. Vsakováním vod do písčitých sedimentů nad hladinou podzemní vody nedojde k ovlivnění hydraulických parametrů kvartérního kolektoru ani žádných dalších jímacích objektů.

RNDr. Miloš Mikolanda, 03/2018

f) Návrh urbanistického řešení plochy

Záměr je navržen ve funkční ploše „VD – Výroba a skladování – Drobná řemeslná výroba“ v rozvojové lokalitě VD Z8.

Hlavní využití.:

- plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní a nevýrobní služby. Objekty s výškou hřebene střechy nad 9 m musí být z hlediska výškového osazení a prostorového uspořádání posouzeny speciální PD. Koeficient zastavění max. 50%.

Podmínky využití funkční plochy:

- v případě umístění výroby s negativním dopadem na okolní prostředí (hluk, prach, zápach, apod) bude ke kolaudačnímu rozhodnutí stavby doloženo, že tento vliv nepřekročí hranice příslušné funkční plochy. V opačném případě budou realizována opatření k potřebnému snížení negativního vlivu.

Přípustné využití:

- zařízení maloobchodu a veřejného stravování
- výstavní a prezentační plochy
- byty provozovatelů zařízení
- cyklostezky a cyklotrasy

Nepřípustné využití:

- obytné objekty a objekty pro rekreaci
- objekty pro školství, zdravotnictví a kulturu
- provozovny omezující pozemky mimo předmětnou rozvojovou plochu prachem,
- hlukem, pachem a jinými škodlivinami

Rozvojové plochy:

- Plochy označené VD Z 4, VD Z 8 a VD Z 9

Vymezení zastavitelných ploch

Číslo lokality: VD Z 8	
Název lokality: U Poupova Háje	
Stávající funkční využití: orná půda	
Navrhované funkční využití: Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	
Podrobnější popis: Výrobní, skladové a správní objekty včetně potřebného zázemí a vybavení	
Základní podmínky ochrany krajinného rázu: <ul style="list-style-type: none"> Doplnit stromořadí, střední a nízkou zeleň po obvodu Objekty s výškou hřebene střechy nad 9 m musí být z hlediska výškového a prostorového uspořádání posouzeny speciální PD, koeficient zastavění max. 50 % 	
Podmínky pro další členění plochy na pozemky: <ul style="list-style-type: none"> Provéřit územní studii 	
Zajištění veřejné infrastruktury: <ul style="list-style-type: none"> Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze stávající silnice II/329 Zásobování vodou: prodloužením stávajícího vodovodního řadu Odvádění odpadních vod: na stávající obecní ČOV Zásobení el. energií: ze stávající a navržené TS 	
Výměra lokality: 8,88 ha	Dotčené pozemky: KN 405/1 v k.ú. Vrbová Lhota

Podmínky prostorového uspořádání

Základní kapacity využití území

Zastavěnost území: max. 50%
Odstupové vzdálenosti: min. 5 m od hranice stavebního pozemku

Základní kapacity stavby

Zastavěná plocha: max. 16250 m²
Počet podlaží: max. 3 nadzemních podlaží

Celkové rozměry stavby

Výšková úroveň: ± 0,000: min. 189,270 m n.m. (100 mm nad Q100)
Maximální půdorysné rozměry budovy: max. 125 x 130 m
Maximální výška atiky: max. 15,0 m

Koncepce zeleně a vliv zástavby na okolí

Stavební pozemek je rovinný a je v současné době využíván pro zemědělské účely. Na pozemku bude vysazena dostatečně vzrostlá zeleň (stromořadí se střední a nízkou zelení po obvodu plochy), která bude tvořit vizuální bariéru mezi navrženým objektem a stávající zástavbou. Vliv stavby na okolní zástavbu bude minimalizován.

g) Návrh dopravního napojení a napojení technické infrastruktury

Dopravního napojení

Charakteristika území

Řešená lokalita se nachází v extravilánu (povolená rychlost 90 km/h), v úseku mezi stávající křižovatkou připojovací a odbočovací větve dálnice D11 a stávajícím mostním objektem event. č. 329-004, přemostujícím vodoteč Káča. Osa silnice je v místě připojení vedena přímo, podélný průběh vozovky je ve směru na obec Vrbová Lhota klesající, v hodnotě cca 1 %. Vozovka je dvoupruhová obousměrná, s neomezeným přístupem, šířka je cca 6,40 m, v místě připojení se rozšiřuje na cca 8,60 m. Kryt je asfaltový. Na protilehlé straně navrhovaného připojení je na silnici připojena stávající účelová komunikace formou sjezdu. Vozovka je odvodněna na nezpevněné oboustranné krajnice. Intenzita dopravy na sil. II/329 dle sčítání z r. 2016 na úseku 1-3300 je 3684 vozidel (součet všech vozidel SV).

Výchozí podklady

- mapový podklad
- požadavky investora
- podklady hlavního projektanta
- výsledky sčítání dopravy na sil. II/329
- odhad odbočujících vozidel do centrálního skladu (N3 – 20 vozidel/24 hod., M1 – 60 vozidel/24 hod.)

Popis dopravního řešení

Připojení areálu je navrženo pomocí sjezdu (společný sjezd a nájezd na II/329). Odbočení do areálu je navrženo pomocí odbočovacího pruhu vpravo i vlevo. Šířkové parametry pro odbočení jsou navrženy pro směrodatné vozidlo N3 a byly prověřeny vlečnými křivkami.

Parametry připojovacích a odbočovacích pruhů jsou navrženy odchýlně od ČSN 73 6101 ed.2 (Projektování křižovatek na pozemních komunikacích). Rozšiřovací klín pro levé odbočení je umístěn asymetricky vlevo. Důvodem pro odchýlné řešení je snaha umístit vyřazovací úsek pravého odbočení mimo stávající křižovátku dálničního přivaděče. Dalším důvodem je umístit zařazovací úsek mimo těleso stávajícího trubního propustku.

Parametry pro odbočení vpravo:
šířka přímého jízdního pruhu 3,50 m,

šířka odbočovacího pruhu 3,25 m,
délka vyřazovacího úseku Lv 35 m,
délka zpomalovacího úseku Ld 80 m,
délka čekacího úseku Lc 0 m.
Parametry pro odbočení vlevo:
šířka přímého jízdního pruhu 3,50 m,
šířka odbočovacího pruhu 3,25 m,
délka vyřazovacího úseku Lv 50 m,
délka zpomalovacího úseku Ld 40 m,
délka čekacího úseku Lc 15 m.
Parametry připojovacího pruhu:
šířka přímého jízdního pruhu 3,50 m,
šířka připojovacího pruhu 3,25 m,
délka oddělovacího úseku Lod 30 m,
délka manévrovacího úseku Lm 83 m,
délka zařazovacího úseku Lz 45 m.

Miloslav Kučera 01/2018

Napojení technické infrastruktury

Elektro VN, NN – bez variantního řešení

Na západní hranici stavebního pozemku se nachází stávající trafostanice, která je ve vlastnictví investora. Objekt bude napojen na tuto trafostanici.

Dešťová kanalizace – bez variantního řešení

Dešťové vody ze střechy objektu a zpevněných ploch budou zaústěny do vsakovacích galerií, které budou mít bezpečnostní přepad do retenční a požární nádrže. Z této nádrže je navržen bezpečnostní přepad do vodoteče Káča, který se nachází při západní hranici stavebního pozemku.

Splašková kanalizace – varianta 1

Splaškové vody z objektu budou svedeny do ČOV na pozemku investora, kde budou přečištěny a svedeny do vodoteče Káča, který se nachází při západní hranici stavebního pozemku.

Výhody varianty 1:

- Není navržena na pozemcích soukromých vlastníků, u kterých se předpokládá, že nebudou souhlasit s odkupem pozemků nebo s umístěním kanalizace.
- Nezasahuje pod těleso komunikace II/329.
- ČOV a délka gravitační kanalizace je finančně méně náročnější.

Splašková kanalizace – varianta 2

Splaškové vody z objektu budou svedeny do čerpací stanice na pozemku investora, ze které budou tlakovou kanalizací odvedeny do obecní ČOV.

Nevýhody varianty 2:

- Je navržena na pozemcích soukromých vlastníků, u kterých se předpokládá, že nebudou souhlasit s odkupem pozemků nebo s umístěním kanalizace.
- Zasahuje pod těleso komunikace II/329.
- Čerpací stanice a délka tlakové kanalizace je finančně náročnější.

Vodovod – varianta 1

Objekt bude zásobován z vrtané studně na pozemku investora.

Výhody varianty 1:

- Není navržena na pozemcích soukromých vlastníků, u kterých se předpokládá, že nebudou souhlasit s odkupem pozemků nebo s umístěním kanalizace.
- Nezasahuje pod těleso komunikace II/329.
- Dle zkušebního vrutu bude mít studna dostatečnou kapacitu.

Vodovod – varianta 2

Objekt bude zásobován z obecního vodojemu, který bude výhledově vybudován v roce 2018–2020.

Nevýhody varianty 2:

- Je navržena na pozemcích soukromých vlastníků, u kterých se předpokládá, že nebudou souhlasit s odkupem pozemků nebo s umístěním kanalizace.
- Zasahuje pod těleso komunikace II/329.
- Vodojem bude výhledově vybudován až v roce 2018–2020.
- Vodojem má omezenou kapacitu.

h) Problémy v území a jejich řešení

Záplavové území Q100 vodního toku Výrovka

Výšková úroveň záplavy Q100 je 189,170 m n.m....

Stavba je navržena nad úrovní Q100. Podlaha objektu v nejnižším podlaží je navržena 189,270 m n.m.. Zpevněné plochy jsou navrženy v návaznosti na stavbu a dopravní napojení na komunikaci II/329.

Ochranné pásmo vrtů a pramenů ČHMÚ

Stavba je navržena mimo ochranné pásmo.

Zóna havarijního plánování

Stavbu je možno umístit v této zóně havarijního plánování.

Silniční ochranné pásmo

Stavba je navržena mimo ochranné pásmo.

Ochranné pásmo vrchního vedení VN, VVN

Stavba je navržena mimo ochranné pásmo.

Ochranné pásmo výhledového vodojemu

Stavba je navržena mimo ochranné pásmo.

i) Podklady

Podklady pro zpracování územní studie

- Územní plán Vrbová Lhota, Změna č. 1 a Změna č. 2 ÚP Vrbová Lhota
- Katastrální mapa 04/2018
- Fotodokumentace stávajícího území 12/2017
- Polohové a výškové zaměření území 12/2001
- Architektonická studie „Louda Auto – Centrální sklad, Vrbová Lhota“ 01/2018
- Dokladová část AS „Louda Auto – Centrální sklad, Vrbová Lhota“ 04/2018

j) Výsledky konzultace územní studie

Architektonická studie „Louda Auto – Centrální sklad, Vrbová Lhota“ 01/2018 byla projednána s dotčenými orgány a se správcí technické infrastruktury. V územně plánovací dokumentaci Vrbová Lhota je však pro lokalitu VD Z8 stanoveno zpracovat územní studii, proto byla pro tuto lokalitu zpracována územní studie v souladu s ust. § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Územní studie byla v průběhu zpracovávání konzultována s obcí Vrbová Lhota, s Městským úřadem Poděbrady, odborem výstavby, územního plánování a životního prostředí, oddělením stavebního úřadu a územního plánování. Dále byla územní studie přeposlána dotčeným orgánům ke konzultaci, které mohly uplatnit vyjádření. Územní studie byla upravena na základě konzultací a respektuje požadavky zaslanych vyjádření.

Ing. Arch. Pavel Červený