

ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ŘEDICE – ZÁPAD

A. Textová část:

Obsah :

1) Předmět územní studie.....	2
2) Vymezení řešeného území	2
3) Požadavky vyplývající z platné ÚPD.....	4
4) Urbanistická koncepce	7
4.1. Prostorová regulace uspořádání staveb vyplývající z urbanistické koncepce.....	15
4.1.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB RODINNÝCH DOMŮ.....	15
4.1.2. PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY).....	17
4.1.3. DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB A DOPORUČENÍ PRO DANOU LOKALITU	17
5) Kapacity řešeného území	18
6) Vlastnické poměry v území	19
6.1. Tabulka vlastníků pozemků v řešeném území k datu 06/2013	19
6.2. Tabulka vlastníků pozemků v kontaktním území k datu 06/2013	19
7) Návrh řešení dopravní infrastruktury	20
8) Návrh řešení technické infrastruktury.....	23
8.1. Technická infrastruktura	23
8.2. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu:	28
9) Návrh etapizace řešeného území.....	29
10) Doporučení k zapracování do územně plánovací dokumentace	30

1) Předmět územní studie

Účel a cíl pořízení:

Územní studie Dolní Ředice – západ vychází z požadavku Změny č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Dolní Ředice, která stanovuje podmínku pro rozhodování o změnách využití území: pro lokality II/1b, II/20a, II/20b a II/13, 14R včetně ploch navazujících jižně ve vazbě na zastavěné území, zpracováním územní studie.

Územní studie Dolní Ředice – západ prověřuje ve smyslu § 25 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) v platném znění (dále jen „stavební zákon“) možnosti a podmínky změn v území.

Územní studie řeší urbanistickou koncepci s uspořádáním jednotlivých funkčních složek rozvojových ploch s řešením prostorového uspořádání území s koncepcí veřejné infrastruktury, zejména s ohledem na umožnění postupného prostavění území.

Je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle §30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“). Studie bude sloužit jako podklad pro zpracování projektové dokumentace jednotlivých objektů a pro rozhodování stavebního úřadu.

Územní studie je zpracována v souladu se zadáním.

2) Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází na západním okraji obce Dolní Ředice. Lokalita je vymezena v souladu s platnou ÚPD, ve Změně č.2 ÚPSÚ Dolní Ředice ozn. II/1b, II/20a, II/20b a II/13, 14 R, zahrnuje také plochy zastavěného území přiléhající jižně. Řešené území navazuje na zastavěné území s venkovskou zástavbou.

Územní studie řeší také kontaktní území – plochy nutné pro napojení lokality na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Řešené území zahrnuje tyto pozemky (dle mapy KN): ppč. 2282 (část), 2281 (část), 2279 (část), 2278 (část), 2264, 2263, 612/24, 612/22

Kontaktní území: 2262, 2270, 2269, 36/16, 2221, 1743/7, 1743/6, 595/1, 36/408, 36/403, 1584/1, 1870/2, 2315, 1764/8, 648/3, 2282/2, 36/230, 2317, 1755/1, 1763.

Terén je téměř rovinný, mírně se svažuje jižním směrem.





Širší vztahy

Obec Dolní Ředice se nachází v Pardubickém kraji, cca 12 km severovýchodně od Pardubic a cca 3 km západně od Holic. Je součástí dlouhého (protáhlého) zastavěného území (srostlice obcí Dolní Ředice, Horní Ředice a Holice) podél silnice III/29817. Dobrá a rychlá dostupnost krajského města a vyhovující spektrum veřejného vybavení (MŠ, ZŠ, obchod, restaurace, sportovní areál...) v obci i v nedalekých Holicích, dělá z Dolních Ředic atraktivní sídlo pro potenciální zájemce o bydlení. Do budoucna bude obec napojena také na trasu rychlostní komunikace R35 (jihozápadně od sídla).

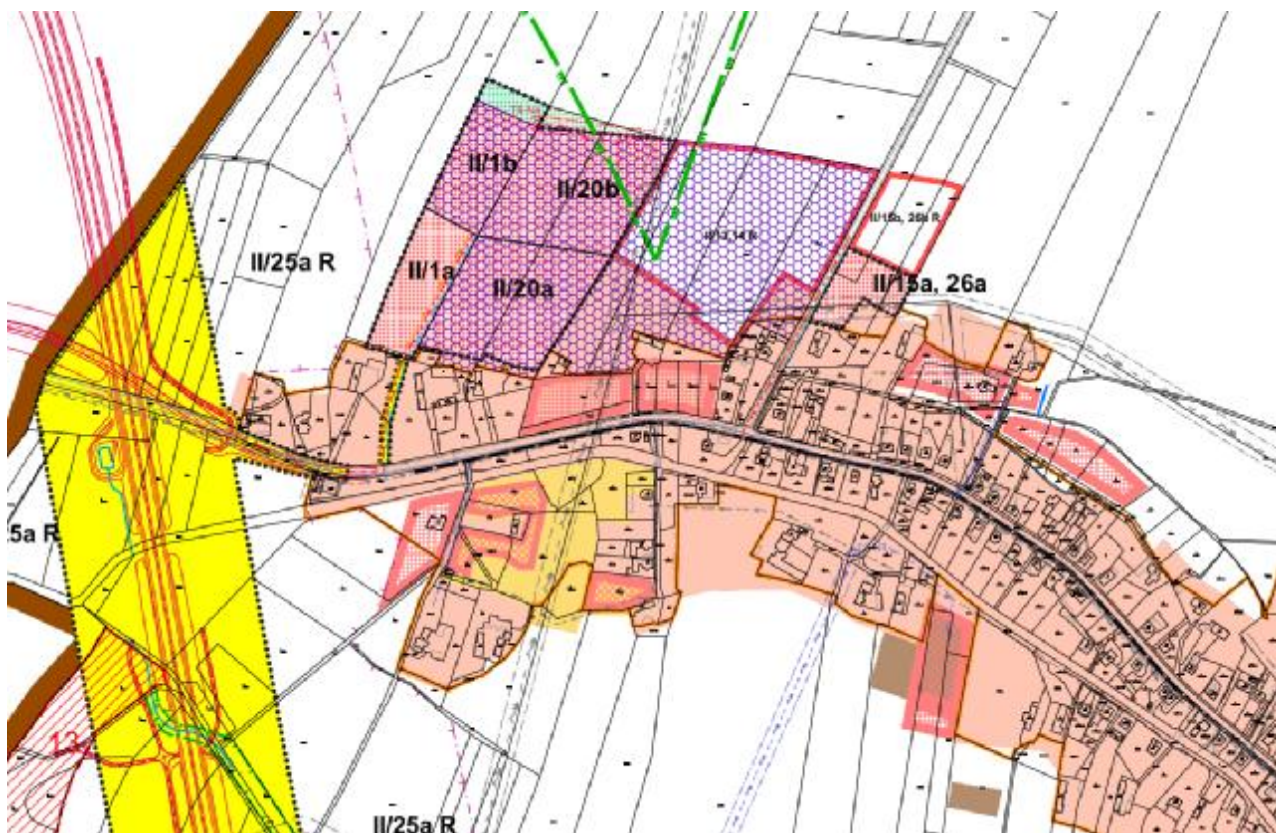
Obec se neustále rozvíjí a zlepšuje svou nabídku zejména volnočasového vyžití, plánuje vybudovat cyklistickou stezku podél komunikace III. třídy, pečuje a rozšiřuje plochy veřejné zeleně.

3) Požadavky vyplývající z platné ÚPD

Územní studie byla zpracována na základě požadavku obce, která zaznamenala zájem o realizaci výstavby na západě sídla. V platné Změně č.2 ÚPSÚ Dolní Ředice je jako podmínka pro využití tohoto území stanoven požadavek na zpracování územní studie.

Územní studie respektuje požadavky dané v platné ÚPD – ÚPSÚ Dolní Ředice vč. jeho změn (zejména Změna č.2). Z hlediska funkčního uspořádání jsou v řešeném území vymezeny tyto plochy: plochy obytné zástavby (ozn. II/1b, II/20a, II/20b a II/13, 14 R), plochy zeleně na veřejných prostranstvích, plochy ochranné a izolační zeleně.

Podmínky využití ploch s rozdílným funkčním využitím budou respektovány dle ÚPSÚ Dolní Ředice vč. jeho změn: (Pozn.: *písmo kurzívou* – citace z platné ÚPD)



Plochy obytné zástavby

A. Slouží pro bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a s chovem drobného hospodářského zvířectva

B. Přípustné:

- 1) Rodinné bydlení s užitkovými a okrasnými zahradami a objekty pro chov drobného hospodářského zvířectva
- 2) Maloobchod, administrativa, služby
- 3) Garáže v souvislosti s rodinným bydlením
- 4) Sportovní, sociální, zdravotnické, školské stavby a zařízení
- 5) Změna účelu stávajících objektů k rekreaci a naopak
- 6) Veřejné stravování

- 7) *Plochy veřejné zeleně*
- 8) *Silniční komunikace, plochy a stavby pro dopravu*
- 9) *Plochy a zařízení pro krátkodobou rekreaci*
- 10) *Stavby a zařízení technické infrastruktury*
- 11) *Plochy a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu*
- 12) *Stavby, zařízení a opatření pro snížení ohrožení území povodněmi*

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích

A. *slouží veřejným plochám a zeleni, které jsou součástí prostředí sídla*

Podmínky využití:

B. *Přípustné využití:*

- 1) *veřejná prostranství – plochy zpevněné, zatravněné, plochy okrasné zeleně*
- 2) *parkové porosty okrasné a přírodní*
- 3) *dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů, i travních porostů, liniové sadovnické porosty*
- 3) *trvalé travní porosty*
- 4) *dětská hřiště*
- 5) *drobné sakrální stavby (křížky, kapličky, boží muka apod.)*
- 6) *odpočívadla, altány*
- 7) *komunikace pěší*
- 8) *drobná architektura, vodní prvky*
- 9) *plochy pro krátkodobé shromažďování separovaného odpadu*
- 10) *stavby a zařízení technické infrastruktury*

C. *Nepřípustné využití:*

- 1) *veškeré stavby, nesouvisející s přípustným využitím*
- 2) *veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech*

Plochy ochranné a izolační zeleně

A. *Slouží pro oddělení mezi plochami s rozdílným funkčním využitím, resp. izolace proti zdrojům znečištění (hluk, prach, eroze), zeleň tvořící pohledovou bariéru, doprovodná liniová zeleň*

Podmínky využití:

B. *Přípustné využití:*

- 1) *vegetační úpravy, plochy a prvky, které svým charakterem odpovídají funkci plochy s ohledem na místní souvislosti*
- 2) *dřevinné porosty skupinové a liniové s podrostem keřů a travních porostů*
- 3) *obslužné a účelové komunikace*
- 4) *pěší komunikace*
- 5) *cyklistické stezky*
- 6) *technické stavby, sloužící obsluze či ochraně území*
- 7) *stavby a zařízení technické infrastruktury*
- 8) *drobné sakrální stavby (křížky, kapličky, boží muka apod.)*
- 9) *Stavby, zařízení a opatření pro snížení ohrožení území povodněmi*

B. *Nepřípustné využití:*

- 1) *veškeré stavby nesouvisející s přípustným využitím*
- 2) *stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz*

Nově změna č.2 ÚPSÚ vymezuje tato zastavitelná území (plochy) pro funkci bydlení:

- **II/1a – 1. etapa**
 - funkční využití dle platné ÚPD – nezastavitelné území NU
 - navrhované funkční využití – plochy obytné zástavby OZ
 - plošný rozsah 1,02 ha
 - lokalita je pro funkci bydlení podmíněně přípustná – v další fázi (např. územním řízení) bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z navržené silnice R35
 - západní část lokality budou tvořit zahrady rodinných domů, vhodné bude doplnění západního okraje pásem izolační zeleně
- **II/1b – 2. etapa**
 - funkční využití dle platné ÚPD – nezastavitelné území NU
 - navrhované funkční využití – plochy obytné zástavby OZ
- plochy zeleně na veřejných prostranstvích
 - plošný rozsah 1,2 ha
 - lokalita je pro funkci bydlení podmíněně přípustná – v další fázi (např. územním řízení) bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z navržené silnice R35
 - pro lokalitu je stanovena podmínka zpracování územní studie
 - severní okraj lokality bude doplněn pásem izolační zeleně
- **II/20a - 1. etapa**
 - funkční využití dle platné ÚPD – nezastavitelné území NU
 - navrhované funkční využití – plochy obytné zástavby OZ
 - plošný rozsah 2,04 ha
 - pro lokalitu je stanovena podmínka zpracování územní studie
- **II/20b - 2. etapa**
 - funkční využití dle platné ÚPD – nezastavitelné území NU
 - navrhované funkční využití – plochy obytné zástavby OZ
 - plošný rozsah 2,12 ha
 - pro lokalitu je stanovena podmínka zpracování územní studie
 - severní okraj lokality bude doplněn pásem izolační zeleně

Změna č. 2 ÚPSÚ pro lokality na severozápadním okraji sídla stanovuje etapizaci výstavby. Lokality navazující na zastavěné území budou realizovány v 1. etapě (II/1a, II/20a). Lokality ležící severně budou realizovány ve 2. etapě (II/1b, II/20b) za podmínky, že v lokalitách realizovaných v 1. etapě ležících jižně byla zahájena výstavba již na min. 60% plochy za těchto upřesňujících podmínek:

- aby mohla být realizována plocha II/1b, musí být splněna podmínka zahájení výstavby na 70% plochy lokalit II/1a a II/20a
- aby mohla být realizována plocha II/20b, musí být splněna podmínka zahájení výstavby na 70% plochy lokalit II/1a a II/20a
- Podmínky pro využití plochy územní rezervy pro bydlení:
 - V rozsahu územní rezervy nebudou realizovány stavby ani prováděny zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci záměru obytné zástavby včetně ploch veřejných prostranství.

Zástavba navrhovaná změnou č.2 ÚPSÚ bude možná za předpokladu dodržení podmínek hydrologického posouzení:

- Přímé vypouštění do vodoteče je nepřijatelné
- Při výstavbě rodinných domů je nutné zachovat případně přeložit a zpětně napojit obnažené a přerušené drenáže
- Dešťové vody z rodinné zástavby (rodinné domy, zpevněné plochy apod) likvidovat pomocí decentralizovaných podzemních zásobníků o velikosti odpovídající zastavěné ploše
- Dešťové vody (komunikace, zpevněné plochy, chodníky apod.) bezpečně odvést

mimo nově zastavěná území do společných povrchových retenčních nádrží s řízeným odtokem do Ředického potoka.

- o *V jednotlivých lokalitách zabezpečit dostatečně kapacitní odtokové koridory (otevřené příkopy, potrubí apod.) tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění přilehlé zástavby.*

A - Lokality II/1b, II/20a, II/20b, II/13, 14 R včetně části dosud nezastavěného území vymezeného v platném územním plánu pro plochy obytné zástavby jižně od těchto navrhovaných lokalit. Územní studie prověří toto území jako celek, stanoví zásady organizace území, řešení veřejné infrastruktury (dopravní a technické) a prostorové regulativy. S ohledem na majetkové poměry upřesní etapizaci výstavby v území a v souladu se stavebním zákonem vymezí plochy veřejných prostranství včetně ploch zeleně na veřejných prostranstvích. Prověřeny budou odtokové poměry v lokalitách, navržena budou patřičná opatření ke snížení ohrožení území především vodní erozí. Pro taková, která budou plošně náročnější, budou vymezeny odpovídající plochy. Území řešené studií je možno rozdělit na 2 části. Jedna část by řešila západní část, tj. lokality II/1b, II/20a, II/20b, kde je předpoklad realizace výstavby v bližším časovém horizontu. Řešení by ale zohledňovalo návaznost na východní část území a to především v možnosti navázání dopravní a technické infrastruktury. Východní část území, tj. lokalita II/13, 14 R včetně části dosud nezastavěného území vymezeného v platném územním plánu by mohla být prověřena územní studií až následně.

Výše zmíněné podmínky pro novou obytnou zástavbu jsou v územní studii zohledněny. Výstavba v ploše územní rezervy (II/13, 14 R) bude realizována až v následné etapě, musí být v souladu s platnou ÚPD.

4) Urbanistická koncepce

Při zpracování územní studie byly v rámci první etapy navrženy varianty uspořádání obytné lokality, které dokladovaly prostorová řešení, organizaci a parametry koridorů pro veřejnou infrastrukturu, schémata možné parcelace a počty rodinných domů.

V časovém rozmezí od 07/2012 až 02/2013 byl koncipován urbanistický rozvrh území. Vstup do rozvojového území v západní části obce inicioval jeden z vlastníků pozemků (ozn. II/20a) fa SOLVIT a obec Dolní Ředice. V počáteční fázi – na doporučení zpracovatele – bylo rozhodnuto řešit rozsáhlé území vč. územních rezerv pro bydlení dle ÚP (ozn. II/20a, II/20b, II/13, 14R) jako celek z důvodu optimálního napojení území, návrhu dopravního skeletu a souběžných tras technické infrastruktury.

Počáteční varianty (předloženy 4 varianty A-D) řešily organizační uspořádání lokality s vazbami na obec Dolní Ředice, dopravní schema s trasami technické vybavenosti a vymezením veřejných prostranství. Zastavitelnost území je omezena trasami vrchního vedení VN (protíná lokalitu ve směru S-J a odbočkou směrem východním).

Požadavkem investora (vlastníka) plochy ozn. II/20a (1. etapa výstavby) je hnízdové uspořádání stavebních pozemků (zástavba rodinnými domy) a jejich velikost cca 800m². Dodrženy jsou stanovené hranice etap výstavby podle ÚPSÚ Dolní Ředice vč. změn.

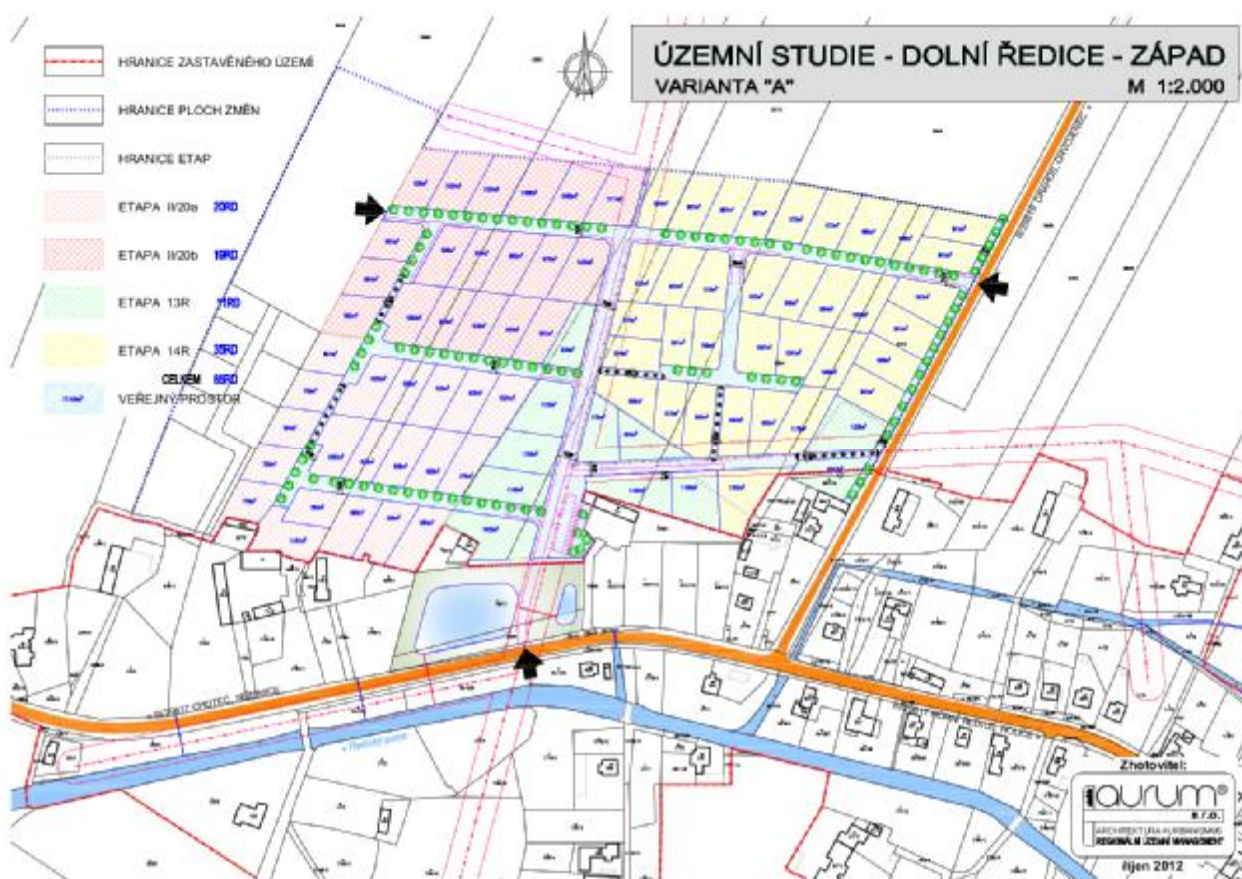
Varianta „A“

§ počet RD: celkem **85** (ozn. I. etapa/20RD, II.e./19RD, III.e.-R/46RD)

§ šíře uličního prostoru: 10,0m – 13,0m

§ dopravní napojení ze silnice III/29819 (Drahoš, Chvojeneč), od jihu ze silnice III/29817 (Choteč, Sezemice).

Páteční komunikace je vedena v ochranném pásmu VN směrem severním. Z ní odbočují směrem východním a západním boční ulicovky – v západní části s kompaktní směrovou parcelací a ukončené obratišti s hnízdivou parcelací. Východní část má směrově volnější parcelaci s většími hnízdy. Souběžná komunikace se severní hranicí lokality ve směru V-Z s možností propojení do zastavitelné plochy ozn. II/1b. Směr parcelních hranic rovnoběžný se stávajícími pozemkovými hranicemi.



Varianta „B“

- § počet RD: celkem **81** (I.e/18RD, II.e/21RD, III.e-R/42RD)
- § šíře uličního prostoru: 10,0m – 13,0m
- § kompaktní zelený pás podél vrchního vedení VN ve směru S-J dělí území na západní a východní část.
- § dopravní napojení ze silnice III/29819

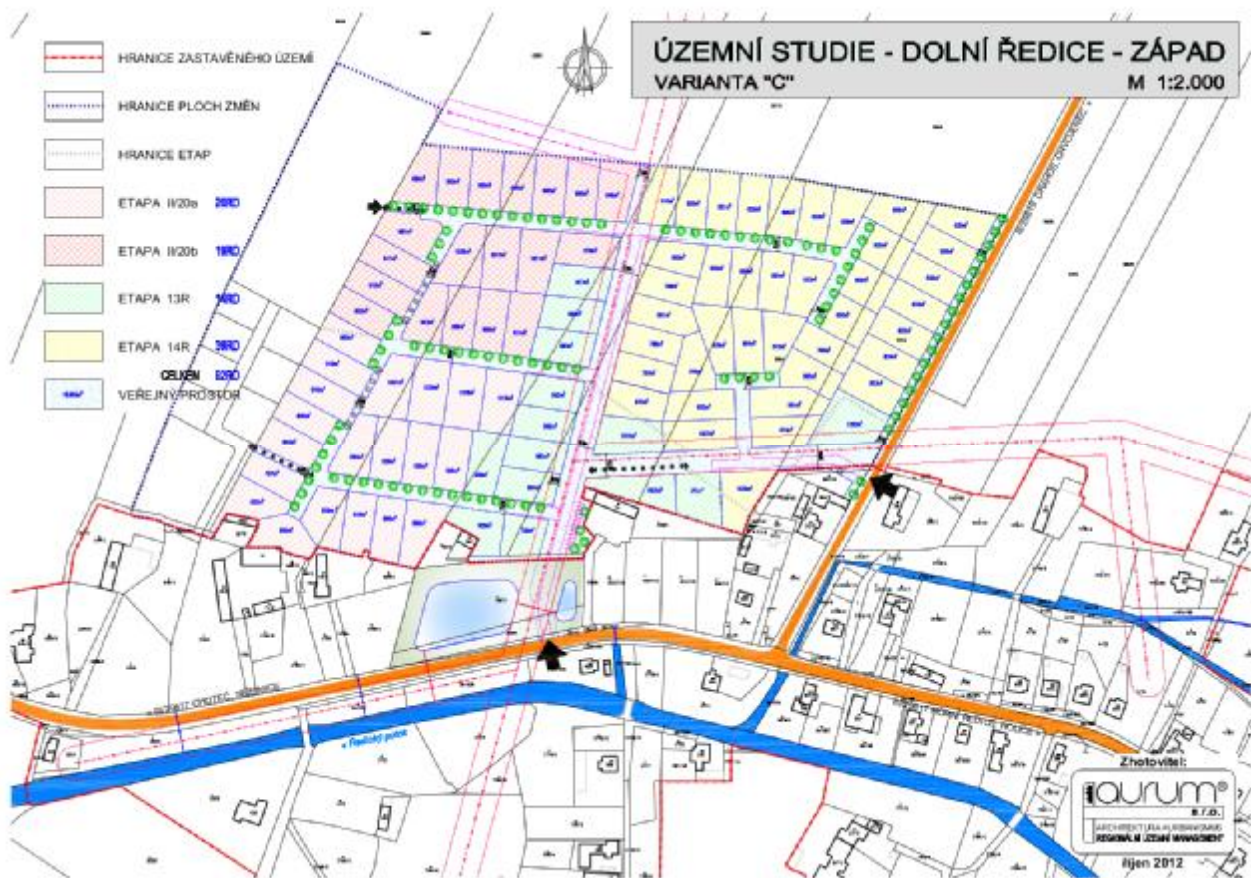
Páteční komunikace je vedena souběžně se severní hranicí lokality, zavedena do západní části území – s odbočkami směrem východním ukončenými obratišti, směrem západním je uvažováno s propojením do zastavitelné plochy ozn. II/1a. Plocha území východní části navazující na stávající zástavbu je dopravně napojena ze silnice III/29819 – v souběhu s vrchním vedením VN s odbočkou směrem severním ukončenou výrazným obratištěm. Řešení s koncovými obratišti minimalizuje průjezdnost lokality. Směr parcelních hranic je navržen kolmo ke komunikacím.



Varianta „C“

- § počet RD: celkem **92** (I.e/20RD, II.e/19RD, III.e-R/53RD)
- § šíře uličního prostoru: 10,0m – 13,0m
- § dopravní napojení ze silnice III/29817 – páteřní komunikace ve směru J-S je vedena v ochranném pásmu VN (při východní hranici) a ze silnice III/29819 v ochranném pásmu VN.

Páteřní komunikace ve směru S-J podél vrchního vedení VN – odbočkami s obratišti – dopravně obsluhuje západní část území. Východní část je dopravně zpřístupněna odbočkou s obratištěm – z páteřní komunikace a odbočkou s obratištěm – sjezdem ze silnice III/29817. Koncová obratiště v obou částech území mohou být propojena pěšími spojkami (vedení tras technické infrastruktury). Směr parcelních hranic je navržen kolmo ke komunikacím, ke stávajícím hranicím pozemků.

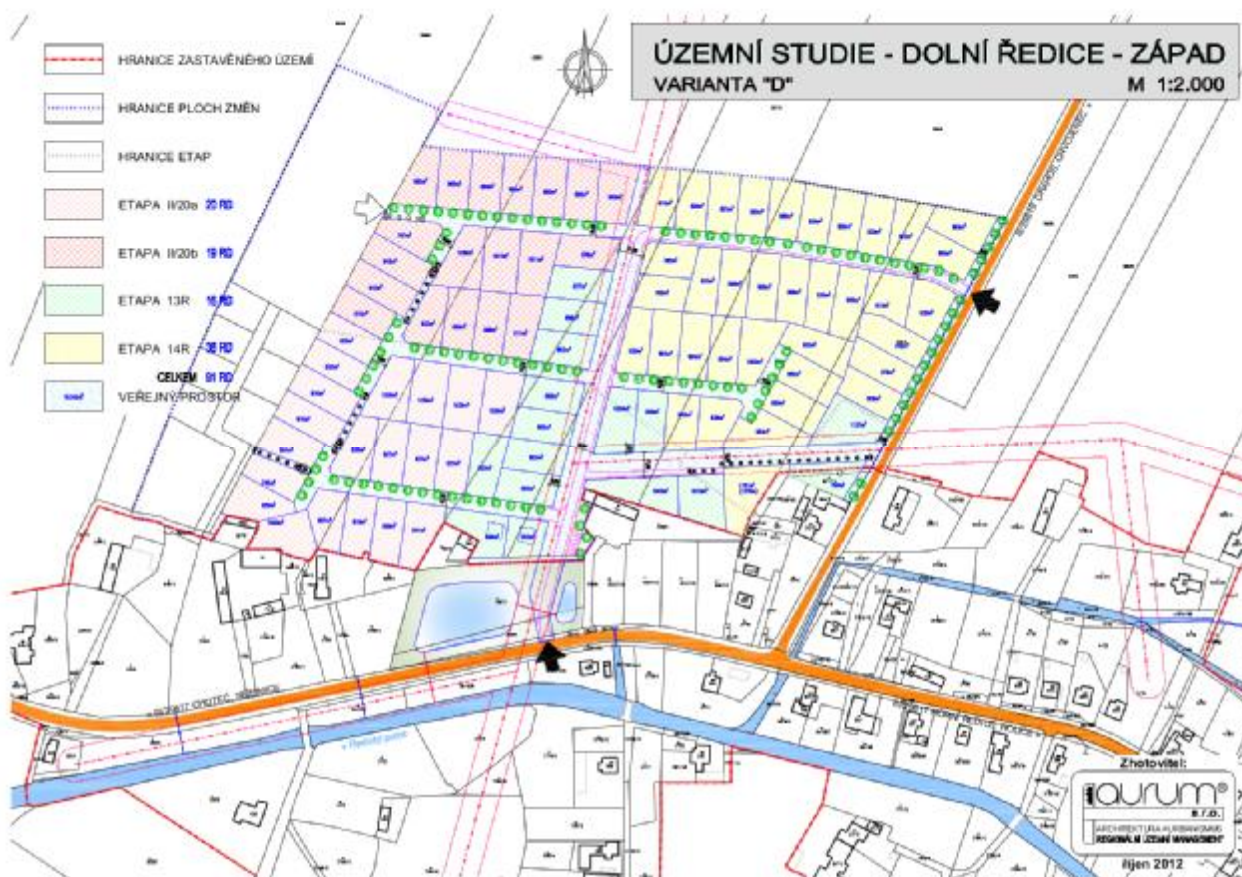


Varianta „D“

- § počet RD: celkem **91** (I.e/20RD, II.e/19RD, III.e-R/52RD)
- § šíře uličního prostoru: 6,5m – 10,0m
- § dopravní napojení ze silnice III/29819 ve směru V-Z souběžně se severní hranicí lokality průjezdnou komunikací s napojením zastavitelné plochy oz. II/1b a ze silnice III/29817 komunikací souběžnou podél vrchního vedení VN (při východní hranici ochranného pásma).

Západní část lokality řešena dtto. var. „C“, střed východní části (nad vrchním vedením VN) je dopravně obslužen odbočkou s obratištěm. Část území (pod vrchním vedením VN – směrem ke stávající zástavbě – cca 3RD), bude zpřístupněna sjízdovým chodníkem.

Pozn.: v uličním prostoru bude vedena dopravní a technická infrastruktura (vč. umístění sjezdů na budoucí stavební pozemky, plochy výhyben a odstavných stání). Na nový dopravní systém budou napojeny stávající usedlosti v kontaktním území.



K dopracování byla vybrána varianta „C“ s připomínkami a podněty:

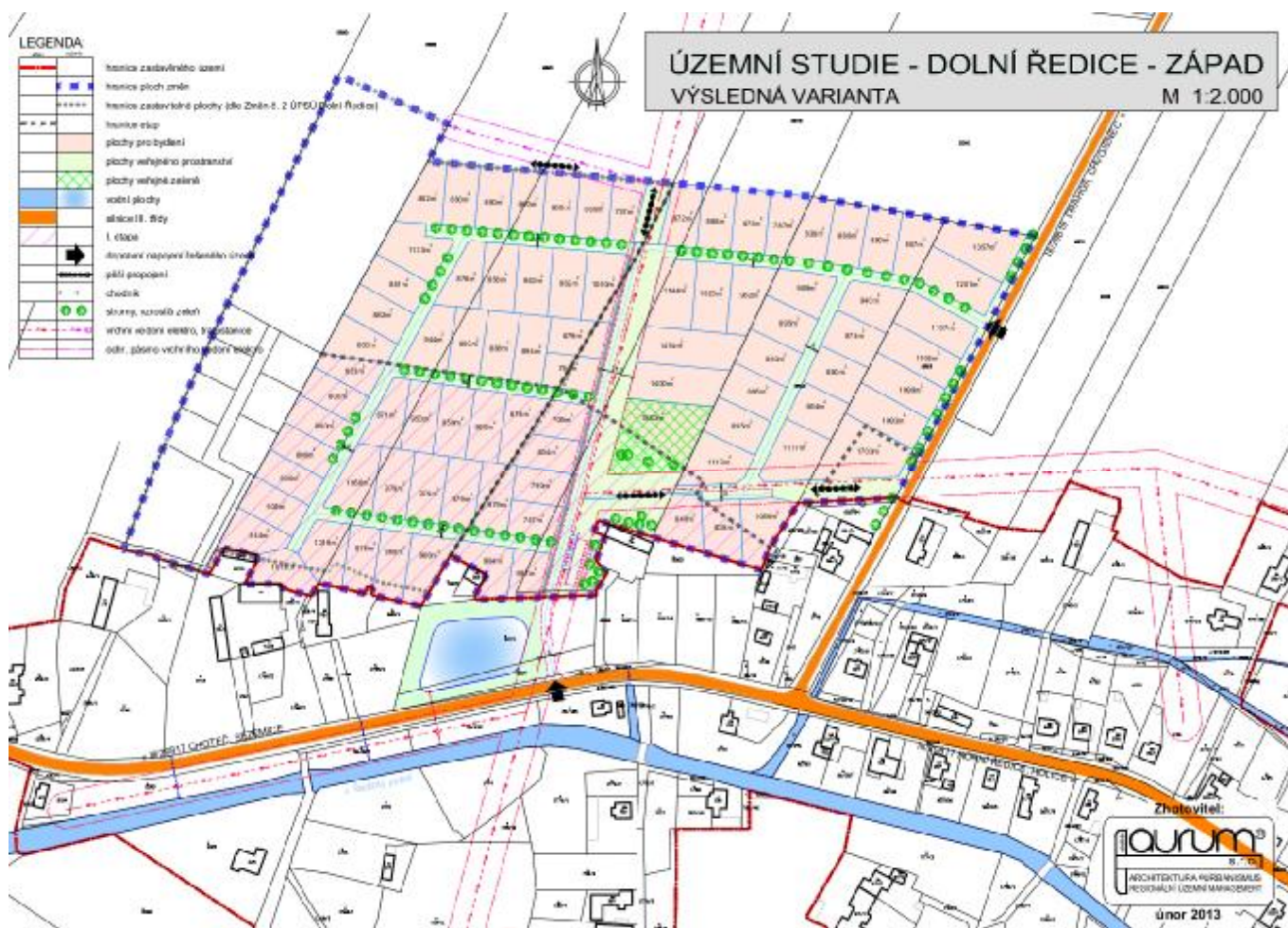
- § respektovat hranice zastavitelných ploch a plošných rezerv pro výstavbu
- § minimalizovat počet parcel se scelováním pozemků
- § veřejné prostranství (plocha zeleně s dětským hřištěm) situovat na pozemku obce
- § na pozemku ve vlastnictví obce řešit optimální počet parcel pro RD (zbytková plocha jako veřejné prostranství)
- § odprodej (ev. směna) části obecního pozemku firmě SOLVIT pro dopravní napojení lokality (a I. etapy výstavby – ozn. II/20a a část plochy II/13,14R) ze silnice III/29817 – podél západní hrany ochr. pásma VN
- § šíři uličních prostorů zmenšit na cca 8,5 m a zvážit jednosměrný provoz v západní části lokality (propojení obratišť jednosměrnými komunikacemi)
- § respektovat stávající pozemkové hranice ve východní části území
- § vymezit plochy pro parkování stanoviště pro kontejnery na separovaný odpad

§ řešit způsob ochrany území proti přívalové svahové vodě – vodohospodářská opatření např. retenční nádrž, záchytný příkop apod.

Na základě připomínek a podnětů byly v období 11-12/2012 zpracovány další dvě varianty, které se soustředily na detaily parcelace a úprav zejména ve východní části lokality (vymezení ploch veřejné zeleně, upřesnění šíře uličních prostorů, řešit komunikace v lokalitě jako průjezdné...).



Jako výsledná varianta byla dopracována varianta 2 s dalšími úpravami, které vzešly z konzultací se zástupci obce.



Pro dopracování bylo také rozhodnuto řešit územní studii v celém rozsahu území vymezeného v platné ÚPD (ozn. II/1b, II/20a, II/20b, II/13,14 R). Dopravní systém východní i západní části řešit jako průjezdný a ve střední části (severně od ploch veřejné zeleně) vymežit další parcelu pro RD, pěší propojení ve východní části řešit jako komunikaci s dopravním napojením až na silnici III/29819, doplnit pěší propojení s budoucí zástavbou západně.

Návrh respektuje požadavek na postupnou realizaci zástavby – možná etapovost. Urbanistické řešení lokality respektuje tyto limity využití území a ostatní ochranné režimy:

- vrchní vedení elektro VN 35 kV, vč. ochranného pásma
- vrchní vedení elektro NN
- navržená trafostanice
- sdělovací kabel
- plynovod STL, vč. ochranného pásma
- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru
- hydrogeologické podmínky
- kvalita zemědělské půdy
- meliorace
- spádové poměry staveniště a jeho orientace ke světovým stranám
- území s archeologickými nálezy
- radonová aktivita z podloží (území s nízkým až přechodným radonovým rizikem)

Urbanistická koncepce v severovýchodní části řešeného území navázala na ulicové členění pozemků pro RD v lokalitě ozn. dle ÚPD II/1a.

Výsledná varianta respektuje stávající majetkoprávní vztahy, navazuje na stávající

urbanistickou strukturu a navrhuje parcelaci s pozemky o rozloze min. 800 m² podlouhlého tvaru umožňující zástavbu izolovanými rodinnými domy spíše obdélníkového půdorysu se sklonitou střechou, které mají hlavní hřeben orientovaný ve směru delší strany pozemku tj. štítem do ulice. Architektura objemu domu a architektonické výrazové prostředky budou vycházet z charakteristických znaků zástavby vhodné do venkovského prostředí. Objekt rodinného domu bude navržen jako jednopodlažní s možným využitím podkroví. Uvnitř řešené plochy jsou navrženy také lokality umožňující výstavbu přízemních RD – bungalovů.

Nová obytná zástavba nebude narušovat krajinný ráz území zejména v návaznosti na stávající zástavbu v jižní části řešeného území a rovněž na severu v kontaktu s okolní krajinou (při dálkových pohledech bude vhodně doplňovat siluetu sídla).

Zástavba na ppč. 2282/1 (SZ okraj řeš. úz.) navazuje na členění pozemků jižně dle mapy KN – ulicové zastavění.

Zástavba, která má vjezd orientovaný z jižní strany, bude situována dále od jižní hranice pozemku, aby byla dobře osluněna jižní strana dispozice domu a zvětšil se prostor zahrady před obytnými místnostmi.

Urbanistická koncepce je výrazně omezena situováním vrchního vedení elektro ve směru S-J a odbočkou východním směrem, v šíři jeho ochranného pásma je vymezen prostor, ve kterém nejsou umísťovány stavby, ale pás veřejné zeleně s pěšími trasami, komunikace a případně plochy zahrad. Pásky zeleně v páteřním uličním prostoru se rozšiřují v hlavní plochu veřejné zeleně s hřištěm a odpočinkovými plochami (herní prvky, lavičky...), která je umístěna ve středu při vjezdu od jihu.

Dopravní obsluha je vedena do území od jihu z průjezdného úseku silnice III/29817 a dvěma sjezdy ze silnice III/29819 od východu. Základní kostra navržených komunikací je složena z páteřní obousměrné komunikace a na ni se napojujících vedlejších komunikací, které jsou řešeny jako obousměrné průjezdné. Zástavba je navržena formou oboustranně obestavěných ulicovek. Prostorové uspořádání uličních koridorů umožňuje umístění odstavných ploch, technické infrastruktury a zeleně. Navrženo je pěší propojení se sousedící lokalitou pro RD – západním směrem (ozn. II/1a).

Z důvodu možného ohrožení území vodní erozí od severu je podél severní hranice řešeného území navrhován pás izolační a ochranné zeleně (v návaznosti na plochu ochranné a izolační zeleně ve Změně č.2 ÚPSÚ Dolní Ředice). Jako veřejná zeleň s akumulací nádrží je na žádost obce vymezena plocha v kontaktním území – jižně od lokality. Toto území je z východní strany vymezeno novým dopravním napojením zastavitelné plochy.

Pro územní studii stanovené skupiny pozemků a staveb na nich umístěných budou respektovány podmínky pro umístění staveb (plošné regulativy dle platné ÚPD) a prostorového řešení staveb (prostorové regulativy), charakteristické řešení staveb (základní půdorys a hmotový objem vyplývající z dispozice řešení objektu RD, průběh hřebenové osy, tvar a sklon střechy, architektonické prvky a detaily). Důvodem je jejich řazení v ulicovku, kdy skupiny tvoří vždy jednu její stranu. Proto je žádoucí, aby charakteristické prvky byly dodrženy pro celou skupinu – řadu RD (tvar půdorysu, podlažnost, sklon střechy apod.), ale také výška a druh oplocení v uliční čáře.

Vzhledem k velkému počtu RD a nárůstu počtu obyvatel v dané lokalitě, bude zřejmě zvýšena poptávka po občanském vybavení. Funkční regulativ dle platné ÚPD umožňuje situování těchto objektů i v plochách obytné zástavby, případné objekty obč. vybavení, by však svým hmotovým ztvárněním neměly narušovat navrženou urbanistickou a architektonickou koncepci v řešeném území a zatěžovat obytné území negativními vlivy (např. hluk, prach,...zvýšená dopravní intenzita).

4.1. Prostorová regulace uspořádání staveb vyplývající z urbanistické koncepce

V plochách obytné zástavby je navrženo 95 parcel pro 95 samostatně stojících rodinných domů s velikostí pozemků v rozmezí 599 – 1462 m²

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb jsou stanoveny (grafická příloha B2 Urbanistický návrh a B3 Prostorová regulace):

- § regulativy funkčními (1. Textová část – odd. 2) Požadavky vyplývající z platné ÚPD)
- § regulativy pro umístění staveb RD (plošné regulativy)
- § regulativy prostorového řešení staveb (prostorové regulativy)

4.1.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB RODINNÝCH DOMŮ

- **hranice řešeného území** – vymezují plochu k zastavění stanovenou územním plánem, při jejím stanovení územní studie vychází z hranic pozemků dle KN
- **hranice stavebního pozemku** – vymezují plochu – pozemek, parcelu - určenou územní studií k umístění stavby RD vč. doplňkových objektů a zahrady (příp. ploch veřejné zeleně, komunikace...), oddělují tuto plochu od sousedních pozemků (navržená parcelace oddělením ev. zcelováním stávajících pozemků dle KN). Pro účely územní studie je parcelou míněn stavební pozemek pro umístění stavby RD. Hranice parcel budou upřesněny geometrickým plánem.
- **uliční čára** – vymezuje hranici stavebního pozemku a veřejného prostranství (komunikace pro dopravní obsluhu, přidružený prostor vedení inženýrských sítí, komunikace pro pěší, veřejná zeleň).
Vzdálenost protilehlých uličních čar tj. příslušných hranic parcel vymezuje šíři uličního parteru – veřejného prostranství.
- **hranice zastavění stavebního pozemku** – vymezují zastavitelnou plochu ve stavebním pozemku pro stavbu hlavní (rodinný dům) a stavby s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní. Zastavitelnost pozemku je stanovena intenzitou využití pozemku (koeficientem zastavění) v %.
- **koeficient zastavění – KZ (intenzita využití pozemku) v %** – stanoví max. využití zastavitelné plochy pozemku vymezené hranicemi zastavění. Je dána podílem součtu zastavěných ploch stavby hlavní a staveb doplňkových k celkové ploše pozemku určeného pro umístění RD.
Intenzita využití pozemku stanovena:
 - **max. 30%**
- **koeficient zeleně KZe v %** – udává podíl zelených ploch na rostlém terénu k celkové ploše parcely, plocha tvořená zatravněnou dlažbou se započítává z 50% takové plochy. Pro řešené území je stanoven **KZe min. 50%** (optimálně 60%).
- **stavební čára** – hranice, která určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní (rodinného domu) s terénem a je přerušena odstupovými vzdálenostmi hranic zastavění sousedních stavebních pozemků.
(pro RD 49-51 se za umístění na stavební čáru považuje, pokud alespoň jeden bod půdorysu hlavní stavby leží na dané stavební čáře):
 - stanovená délka dle šířky a velikosti parcely a nesmí být překročena směrem ven (k veřejnému prostranství) s výjimkou výrazových architektonických prvků (balkon, arkýř, rizalit, závěťří) do hloubky max. 1,5 m
 - nemusí být dokročena směrem dovnitř do hloubky max. 3,0 m (např. ustoupení garáže, krytého přístřešku, zádveří) a max. do ½ celkové délky uličního průčelí stavby hlavní
 - určuje odstup průčelí stavby hlavní od hranice parcely (uliční čáry – hranice veřejného prostoru) je stanovena vzdáleností 6,0 m od hranice parcely a je s ní rovnoběžná
 - pro RD 6-7 není stavební čára stanovena, při situování objektu RD budou dodrženy

ostatní podmínky (hranice zastavění stav. pozemku, vymezená plocha pro stavbu hlavní...- viz. graf. příloha B3 Prostorová regulace)

- **plocha pro umístění stavby hlavní (RD)** – plocha určující situování stavby hlavní na stavebním pozemku a stanovující plochu vymezenou pro stavbu hlavní s omezením stanoveným intenzitou využití pozemku (KZ) tj. podílem zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými k celkové ploše stavebního pozemku (v %)
- Zastavitelná plocha pozemku objektem (stavbou hlavní) stanovena:
 - **min. 60 m² max. 150 m² pro pozemek do 1000 m²**
 - **min. 80 m² max. 190 m² pro pozemek nad 1000 m²**
 - **min. 80 m² max. 250 m² pro přízemní RD - bungalov**
- uvažované umístění přístupu na pozemek (samostatný sjezd, vstup do objektu) – je stanoveno v grafické části. Jeho optimální polohu a šíři určí další stupeň PD v závislosti na řešení dopravního prostoru.
- poloha osy hlavní hmoty objektu (směr hřebene střechy hlavní hmoty objektu) – převážně v poloze kolmé k dopravně obslužné komunikaci
 - Vzhledem k tvaru pozemků budou objekty RD situovány svým hřebenem kolmo k obslužné komunikaci, pouze ve vybraných skupinách RD bude řešeno hlavním hřebenem objektu RD rovnoběžně s obslužnou komunikací:
RD 21-22
RD 32-33
RD 52-54
RD 66-68
 - Pro RD s vjezdy a vstupy na pozemek ze S je možno řešit orientaci hřebene objektů variantně, ale jednotně pro celou stranu ulice. Jedná se o tyto pozemky:
RD 34-37
RD 23-26
 - Orientace hlavního hřebene není dána:
RD 84-95
RD 55-65
- půdorysný tvar rodinného domu bude podřízen jeho umístění ve vymezené ploše při dodržení stavební čáry a dané min. a max. zastavitelné ploše
- limit půdorysu bude dán výrazným obdélníkovým půdorysem, při větším objemu stavby přípustný složitější půdorys do tvaru „L“ nebo „T“ – půdorysný tvar představuje hlavní hmotu objektu (nezahrnuje další architektonická řešení např. zádveří, rizalit apod.)
- garáže vestavěné nebo přistavěné – součást stavby hlavní, konstrukčně s ní pevně spojené, s možným nedokročením stavební čáry (nepřekročitelné) ve vymezené ploše pro stavbu hlavní do hloubky max. 3,0 m směrem dovnitř
- pro garáže ev. dvougaráže, parkovací přístřešky, venkovní bazény bez zastřešení nebo kryté, zahradní domky, altány apod. jako samostatné stavby platí podmínky pro stavby doplňkové (umístění v ploše vymezené hranicemi zastavění stavebního pozemku)
- přístřešky pro parkování, zimní zahrady, kryté bazény apod. jako objekty – přistavěné ke stavbě hlavní, konstrukčně s ní pevně spojené, s možným nedokročením stavební čáry (nepřekročitelné) ve vymezené ploše pro stavbu hlavní do hloubky max. 3,0 m směrem dovnitř (ev. v zastavitelné ploše pozemku). Pro parkovací přístřešky jako samostatné stavby platí podmínky pro stavby doplňkové (umístění v zastavitelné ploše pozemku).
- Umístění objektů RD je upřesněno vymezenou stavební čárou a plochou pro objekt hlavní, vzájemné odstupy RD budou dodržovat stavební zákon vč. prováděcích předpisů ve znění pozdějších předpisů (zejména vyhl. č. 501/2006 Sb., o obec. požadavcích na využívání staveb a 502/2006 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu). Stavební čára je stanovena tak, aby prostor před RD bylo možné využít pro odstavení vozidla.

Na jednotlivých pozemcích je vymezena plocha k zastavění (zastavitelná plocha pozemku) – mimo ni je možno umístit pouze oplocení, zpevněné plochy vjezdů a přístupů, vyhrazené plochy pro nádoby na komunální odpad, stavby technické infrastruktury.

4.1.2. PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY)

- **podlažnost 1NP+s možností využitého podkroví:**
 - (výjimečně podlažnost max. 2NP bez využitého podkroví)
 - přízemní rodinný dům s vestavěným obytným podkrovím (variantně 1NP + střecha pro přízemní rodinné domy – bungalovy), přípustné jedno podzemní podlaží
 - umístění 1. NP max. 0,6 m nad terénem
 - výška okapní hrany max. 4,0 m nad terénem (pro 2NP bez využitého podkroví bude posuzováno individuálně s ohledem na okolní zástavbu)
 - výška hřebene hlavního objemu objektu max. 8,5 m (variantně max. 6,5 m pro přízemní rodinné domy) nad terénem
 - objekty RD budou max. 2NP – t.j. 1NP + využité podkroví
 - ve vybraných skupinách RD – max. 1NP + střecha – bungalov:
 - RD 55-65
 - RD 21-22
- **tvár střechy:**
 - sedlová, polovalbová (event. jejich kombinace), valbová, v souladu se základním půdorysným tvarem objektu
 - pultová (pro 2NP bez využitého podkroví bude posuzováno individuálně s ohledem na okolní zástavbu)
- **sklon střechy:**
 - 35 – 42° (variantně 22 – 25° pro přízemní rodinné domy – bungalovy)
 - sklon střechy pro 2NP bez využitého podkroví bude 8°-15°
- **oplocení:**
 - max. výška 1,5 m
- **objekty staveb (samostatně stojící a přistavěné) s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní** – jejich architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (např. objemové a půdorysné poměry, tvar střechy, materiálové provedení, barevnost apod.) a bude navržen s ohledem na okolní zástavbu

4.1.3. DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB A DOPORUČENÍ PRO DANOU LOKALITU

- přírodní a klimatické podmínky v území (orientace ke světovým stranám, převládající směr větrů apod.)
- výsledky hydrogeologického průzkumu
- výsledky radonového průzkumu – stanovení radonového indexu pozemku
- spádové poměry staveniště
- dodržení technických požadavků na stavby dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. v platném znění
- sdružování stavebních pozemků ve větší celky je nepřipustné
- v případě zakoupení sousedících pozemků jedním investorem, musí stavebník dodržet stanovené regulativy plošné a prostorové pro jednotlivé pozemky (dodržení stavební čáry, apod).
- **věnovat maximální pozornost** ze strany stavebního úřadu **návrhu prvního rodinného domu v dané skupině - ulici** (velikost půdorysu, jeho tvar, dispoziční orientace, objemová architektura objektu) zejména po stránce výrazových architektonických prostředků a použitých materiálů, které doplní stanovené podmínky plošných a prostorových regulativů. Tato korekce by měla být závazná pro následnou zástavbu ostatních stavebních pozemků v navržených jednotlivých skupinách RD, aby výsledný urbanisticko – architektonický a pohledový dojem skupiny rodinných domů v oboustranně obestavěné ulicovce (ev. s jednostranným obestavěním) byl pozitivní a využil maximálně přednosti daného území.
- jednotný vzhled uličního oplocení (umístění vstupů, vjezdů, plotových pilířů apod.) a jeho

výška

- **koordinovat záměr** a veškerou stavební činnost (technická infrastruktura) v kontaktním území s návrhem územní studie a s návrhem protipovodňových opatření (zprac. firma Šindlar s.r.o.)

5) Kapacity řešeného území

Řešené území je rozděleno do dvou ploch: A – území východně, B – území na západě (ÚS respektuje členění území dle podkladu vlastníka pozemku č. 2282/1 - geometrický plán)

Kapacity řešeného území:

Plocha řešeného území celkem	11,24 ha
z toho plocha pro bydlení (parcely pro RD)	8,7600 ha
plocha pro komunikaci	0,7080 ha
plocha pro dopravu v klidu (parkování)	0,2060 ha
plocha chodníku (vč. prostoru pro pěší)	0,0768 ha
plocha veřejné zeleně (vč. sjezdů na parcely)	1,4045 ha
plocha stávajících zahrad	0,0845 ha
počet parcel dtto počet RD	95 RD
průměrná velikost pozemku pro 1RD	922 m²
předpokládaný počet obyvatel	333 obyv. (3,5 obyv./RD)

Plocha lokality ozn. A celkem **10,04 ha**

z toho plocha pro bydlení (parcely pro RD)	7,8916 ha
plocha pro komunikaci	0,6445 ha
plocha pro dopravu v klidu (parkování)	0,1766 ha
plocha chodníku (vč. prostoru pro pěší)	0,0768 ha
plocha veřejné zeleně (vč. sjezdů na parcely)	1,1656 ha
plocha stávajících zahrad	0,0845 ha

Plocha lokality ozn.B (ppč. 2282/1) celkem **1,20 ha**

(podle geometrického plánu vlastníka pozemku)	
z toho plocha pro bydlení (parcely pro RD)	0,8684 ha
plocha pro komunikaci	0,0635 ha
plocha pro dopravu v klidu (parkování)	0,0294 ha
plocha veřejné zeleně (vč. sjezdů na parcely)	0,2389 ha

Úpravy v kontaktním území:

plocha dopravního napojení mimo řešené území	0,0395 ha
plocha izolační zeleně (s protierozní funkcí)	0,6330 ha
plocha veřejné zeleně s akumulací nádrží	0,5109 ha
plocha chodníku	0,1788 ha

6) Vlastnické poměry v území

6.1. Tabulka vlastníků pozemků v řešeném území k datu 06/2013

číslo pozemku	kultura	celk. výměra pozemku (m ²)	výměra dotčená ÚS	vlastník
2282/1	orná	42436	12004	(SJM) Bláha Petr, Bělehradská 379, Polabiny, 53009 Pardubice Bláhová Jiřina, Havlíčkova 1921, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice
2281	orná	51807	20459	SOLVIT, s.r.o., Staroholická 398, Staré Holice, 53401 Holice
2279	orná	68411	22394	SOLVIT, s.r.o., Staroholická 398, Staré Holice, 53401 Holice
2278	orná	24708	9643	SOLVIT, s.r.o., Staroholická 398, Staré Holice, 53401 Holice
2275	orná	39682	16777	Obec Dolní Ředice, Holická 210, 53375 Dolní Ředice
2264	orná	19313	19313	Konvalina Tomáš, Pardubická 273, 53375 Dolní Ředice Konvalinová Vendulka, Pardubická 49, 53375 Dolní Ředice
2263	orná	10883	10883	Tesař Miroslav, č.p. 142, 533 Dolní Ředice
612/19	ostatní plocha	10	10	Telefónica Czech Republic, a.s., Za Brumlovkou 266/2 Michle, 14022 Praha 2
612/24	trv. trav. porost	672	672	Pátková Jana, č.p. 142, 53375 Dolní Ředice
612/22	orná	224	224	Konvalina Tomáš, Pardubická 273, 53375 Dolní Ředice Konvalinová Vendulka, Pardubická 49, 53375 Dolní Ředice

6.2. Tabulka vlastníků pozemků v kontaktním území k datu 06/2013

Tabulka vlastníků pozemků, které jsou dotčeny navrhovaným řešením v kontaktním území.

číslo pozemku	kultura	celk. výměra pozemku (m ²)	vlastník
2282/2	trv. trav. porost	1513	(SJM) Bláha Petr, Bělehradská 379, Polabiny, 53009 Pardubice Bláhová Jiřina, Havlíčkova 1921, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice
648/3	trv. trav. porost	907	(SJM) Bláha Petr, Bělehradská 379, Polabiny, 53009 Pardubice Bláhová Jiřina, Havlíčkova 1921, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice
1764/8	ost. plocha	105	Obec Dolní Ředice, Holická 210, 53375 Dolní Ředice
1584/1	ost. plocha	15366	Pardubický kraj, Komenského nám. 125, Pardubice Staré Město, 53002 Pardubice
36/16	trv. trav. porost	243	Obec Dolní Ředice, Holická 210, 53375 Dolní Ředice
36/403	trv. trav. porost	905	Obec Dolní Ředice, Holická 210, 53375 Dolní Ředice
36/408	trv. trav. porost	1170	Jedličková Kateřina, Jansova 136, 25228 Černošice
2315	trv. trav. porost	2646	Obec Dolní Ředice, Holická 210, 53375 Dolní Ředice
36/230	trv. trav. porost	1236	SOLVIT, s.r.o., Staroholická 398, Staré Holice, 53401 Holice
2317	vodní plocha	7829	Česká republika
2270	trv. trav. porost	5233	SOLVIT, s.r.o., Staroholická 398, Staré Holice, 53401 Holice
2269	trv. trav. porost	1539	Obec Dolní Ředice, Holická 210, 53375 Dolní Ředice
1870/2	ost. plocha	1499	Pardubický kraj, Komenského nám. 125, Pardubice Staré Město, 53002 Pardubice
595/1	zahrada	2246	Hnídek Jaroslav, K Sokolovně 421/30, Pouchov, 50341 Hradec Králové
2221	ost. plocha	10570	Pardubický kraj, Komenského nám. 125, Pardubice Staré Město, 53002 Pardubice
2262	orná	13247	Hájek Zdeněk, Nejedlého 589, 53304 Sezemice
1743/6	vodní plocha	225	Flejberk Miroslav, č.p. 65, 53375 Dolní Ředice
1743/7	vodní plocha	342	Flejberk Václav, č.p. 24, 53375 Dolní Ředice Flejberková Anna, Pardubická 240, 53375 Dolní Ředice
1755/1	zahrada	959	Wilson Scott, Štrossova 505, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice
1763	trv. trav. porost	3763	Turek Milan, Pardubická 197, 53375 Dolní Ředice

7) Návrh řešení dopravní infrastruktury

Lokality řešené územní studií budou dopravně napojeny z Pardubické ulice, na které jsou navrženy 2 křižovatky a z Drahošské ulice rovněž dvěma křižovatkami tvaru "T". Obě ulice, na které se řešené území dopravně napojuje, jsou průjezdnými úseky krajských silnic III. třídy.

Pardubická = III/29817 (Sezemice – Ředice – Holice)
Drahošská = III/29819 (D. Ředice – Drahoš – Chvojenec)

Lokalita "A" bude dopravně napojena jednou křižovatkou z ulice Pardubická a dvěma novými křižovatkami z Drahošské ulice. Všechny komunikace jsou průjezdné (propojené), jednosměrné úseky v lokalitě nejsou navrhovány.

Pro lokalitu "B" je navržena jedna slepá místní obslužná komunikace od Pardubické ulice, která bude ukončená v severní části úvratovým obratištěm. Navrhovaná parcelace a dopravní obsluha lokality "B" vychází ze stávající parcelace v území přiléhajícího z jihu a z poskytnutého geometrického plánu majitele pozemku ppč. 2282/1.

Vzájemné propojení lokalit je zajištěno pouze pro pěší dopravu.

Všechny místní obslužné komunikace jsou navrženy v režimu **OBYTNÁ ZÓNA** (20km/h; smíšený provoz; přednost zprava; zákaz parkování mimo P). Uspořádání dopravního prostoru hlavní severojižní komunikace by mělo navádět chodce na oddělené pěší trasy. V prostoru hlavního dopravního napojení řešeného území by byl pohyb chodců zcela oddělen.

S ohledem na měřítko jsou v situaci zakresleny pouze základní stavební prvky pro zpomalení dopravy. Schematicky jsou naznačeny zvýšené plochy křižovatek, zúžení a vyosení dopravního prostoru. Tyto prvky budou upřesněny až v podrobnější dokumentaci (UR), kde již budou konkrétní místa jednotlivých samostatných sjezdů pro RD (rozhledy) a budou upřesněny skladby zpevněných povrchů veřejných prostor.

Prostory místních komunikací (dále PMK) budou rozděleny na dopravní prostor minimálně šíře 3,5m (pro plochy komunikací) a pobytový prostor proměnné šíře. V něm budou umístěny plochy pro odstavení vozidel, pl. veřejné zeleně včetně stromů, sloupy veřejného osvětlení a samostatné sjezdy na jednotlivé parcely.

Pro jednu parcelu je vymezeno min. 1 stání v uličním prostoru (je možný posun odstavné plochy při dodržení rozhledových trojúhelníků a dalších norem a předpisů).

ČSN udává min. šíři PMK pro obousměrný provoz vozidel v zástavbě rodinnými domy 8,0m. Tuto hodnotu jsme rozšířili o 0,5m z důvodu navržení PMK v režimu Obytné zóny (dále OZ). Tím je umožněna větší variabilita využití uličního prostoru pro komunikaci, odstavné plochy, vjezdy na parcely, trasy technické vybavenosti, zeleň a možnou výsadbu stromů (nutný odstup od podzemních vedení inženýrských sítí).

Rozhledové trojúhelníky na vjezdových křižovatkách jsou vymezeny pro DZ STOP na výjezdech a pro dovolenou rychlost na hlavní komunikaci 50 km/h v Pardubické ulici a 40 km/h v Drahošské ul. Rozhledy na křižovatkách uvnitř obytné zóny vymezují tvar nárožních parcel (oplocení).

Prostory místních komunikací jsou navrženy v těchto šířkách - 8,50; cca 8,65; 10,0 (s přechodem do PMK až 14,33m) a 22,61m.

Šíře uličního prostoru v hlavním severojižním směru lokality "A" se za nejsevernější křižovatkou mění v proluku umožňující přístup k navržené veřejné zeleni, navrhované trafostanici za severozápadním okrajem lokality a propojení s lokalitou "B".

Lokalita "A":

Uvažované (zakreslené) členění	- PMK 22,61m	a)	(2,00 + 6,00 + 14,61m)
		b)	(3,25 + 3,50 + 15,86m)
		c)	(2,00 + 3,50 + 17,11m)
		d)	(4,50 + 3,50 + 14,61m)
	- PMK 10,00m	e)	(4,12 + 4,50 + 1,38 až 5,71m)
		f)	(4,12 + 3,50 + 2,38m)
		g)	(5,12 + 3,50 + 1,38m)
	- PMK 8,50m	h)	(1,50 + 5,50 + 1,50m)
		i)	(2,50 + 5,00 + 1,00m)
		j)	(2,50 + 4,50 + 1,50m)
		k)	(2,00 + 4,50 + 2,00m)
		l)	(2,00 + 4,00 + 2,50m)
		m)	(2,50 + 3,50 + 2,50m)

Lokalita "B":

Uvažované (zakreslené) členění	- PMK 8,61 – 8,67m	1)	(1,58 + 5,50 + 1,59m)
		2)	(2,58 + 3,50 + 2,59m)
		3)	(2,54 + 4,50 + 1,61m)
		4)	(2,47 + 3,50 + 2,64m)

Jakékoliv jiné lepší řešení v uspořádání uličních parterů při dodržení stanovených šíří je možné při dodržení principů daných ÚS (zejména urbanistické koncepce).

Při výstavbě jednotlivých etap (ulic) budou komunikace dočasně ukončovány zpevněnými úvratovými obratišti v trase budoucího pokračování uličního systému.

Chodníky jsou navrhovány zejména mimo obytnou zónu z důvodu propojení řešeného území se stávajícími chodníky vedenými podél průjezdného úseku silnice III/29817 (směr BUS a centrum).

Doprava pěších je v obytné zóně vedena dopravním prostorem společně s dopravou motorovou a cyklisty. Podél hlavní "severojižní" komunikace je v pásu zeleně umožněno vybudování pěších tras mimo dopravní prostor obytné zóny.

V řešeném území se dále objevuje: - optické až fyzické (od severu k jihu) oddělení pěších od motorové dopravy směrem ke křižovatce s Pardubickou ul. Šíře tohoto pruhu (1,5 – 2,0m) bude závislá na způsobu oddělení od hlavního dopr. prostoru (zeleň, mobiliář, VO)
- chodník š. 2,0m - mimo obytnou zónu podél ulice Drahošská
- chodník š. 2,0m - proluka mezi lokalitami "A" <=> "B"

Počet vymezených stání (uvažovány pouze stání mimo rozhledové trojúhelníky v OZ)

Pro každou navrhovanou parcelu je vymezeno minimálně 1 stání v uličním prostoru (při dodržení rozhledových trojúhelníků a dalších norem a předpisů je možná korekce umístění odstavné plochy).

A)

Při hlavní severojižní kom. - 30 kolmých š. 2,5 x dl. 5,0m + uvaž. přesah vozidla
Při sil. III/29819 (mimo OZ) - 7 podélných š. 2,2 x dl. 5,0m + uvaž. přesah vozidla

Mimo shora uvedené kom. - 109 podélných š. 2,0 + min. 0,5m x dl. 6,5m
- 5 kolmých š. 2,5 x dl. 5,0m + 0,5m uvaž. přesah vozidla

celkem - 151 stání = 1,82 stání pro 1RD

B)

- 14 podélných š. 2,0 + min. 0,5m x dl. 6,5m
 - 9 kolmých š. 2,5 x dl. 5,0m + 1,0m uvaž. přesah vozidla
- celkem - 23 stání = 1,92 stání pro 1RD**

V tomto počtu je již zahrnut potřebný počet stání pro osoby s omezenou možností pohybu.

Návrh nového dopravního značení (dále jen DZ) pro lokalitu "A":

3 x DZ	IP 26a	Obytná zóna
3 x DZ	IP 26b	Konec obytné zóny
2 x DZ	P 2	Hlavní pozemní komunikace
4 x DZ	B 20a	Nejvyšší dovolená rychlost
5 x DZ	IP 12	Vyhrazené parkoviště pro osoby se ztíženou možností pohybu
7 x DZ	IP 11a	Parkoviště

Návrh úprav stávajícího DZ pro lokalitu "A":

posun DZ **IS 12a** **Obec**
posun DZ **IS 12b + DZ A 7a** **Konec obce + Nerovnost vozovky**

Všechny 3 křižovatky se stávajícími komunikacemi budou osazeny oboustranným dopravním značením **IP 26a/b** ve vzdálenosti do 10m od stávajících komunikací (minimalizace počtu DZ).

DZ **P 2** bude osazeno pouze při navrhované křižovatce s Pardubickou ulicí (předpoklad nejvyšší frekvence).

V Drahošské ulici dojde k posunutí stávajícího dopravního značení směrem na Drahoš. Dále sem budou umístěny 4 ks nových dopravních značek **B 20a**, které budou omezovat dovolenou rychlost na 40 km/h z důvodu rozsahu rozhledových trojúhelníků z křižovatek a samostatných sjezdů.

Svislým dopravním značením **IP 11a** budou ozn. pouze skupinky kolmých parkovacích stání. Podélná stání budou vyznačena pouze opticky (odlišná barva a skladba dlažby, odlišný povrch ...) a vhodně vymezena např. prvky mobiliáře a zelení.

DZ **IP 12** bude přednostně umisťováno (je uvažováno) u kolmo orientovaných stání.

Návrh nového dopravního značení pro lokalitu "B":

2 x DZ	IP 26a	Obytná zóna
2 x DZ	IP 26b	Konec obytné zóny
2 x DZ	P 2	Hlavní pozemní komunikace
2 x DZ	IP 12	Vyhrazené parkoviště pro osoby se ztíženou možností pohybu
2 x DZ	IP 11a	Parkoviště

8) Návrh řešení technické infrastruktury

Veškeré sítě budou nadimenzovány tak, aby kapacitně vyhověly pro celé předmětné území. Provizorní (dočasné) ukončení sítí ZTV bude bezproblémově umožňovat prodloužení pro další etapu výstavby.

8.1. Technická infrastruktura

- **ROZVODY NN:**

Stávající rozvody NN a VN v lokalitě:

Přímo ve směru sever – jih prochází středem předmětné lokality vrchní vedení VN 35 kV, a z něho při jižní hranici odbočuje východním směrem další vrchní vedení VN 35 kV. Celková šíře ochranného pásma zmiňovaných VN tras činí 23,0m.

Technické řešení napojení lokality na rozvody NN:

Lokalita bude napojena z VN linky VN3965 v severní části lokality odbočením ze stožáru číslo 27. Za severovýchodní hranicí bude umístěna trafostanice s transformátorem o výkonu 630 kVA. Trafostanice bude umístěna na pozemku 2282/1. Z důvodu minimalizace rozsahů ochranných pásem se bude jednat o kompaktní betonovou trafostanici (např. typ BETONBAU) s připojením přes VN kabelovou přípojku.

Do řešeného území bude vyvedeno 5 x kabelové vedení + 1 rezerva. Pro vzdálenější část lokality to budou kabely AYKY 3x240+120 a pro bližší části AYKY 3x120+70. Na každý vývod bude připojeno cca 17 RD, pomocí skříní SS200 umístěných na hranice pozemků. Jednotlivé vývody budou zokruhovány pomocí rozpojovacích skříní.

Rozvody NN budou vedeny podél komunikací v lokalitě nebo v chodnících.

Potřeba elektrické energie:

-

Rodinné domy počet	95 ("A" 83 + "B"12)
Hodnota hlavního jističe	25 A
Instalovaný příkon na jeden rodinný dům	11 kW
Požadované připojení pro rodinné domy	95 x (3x 25A)
Požadovaný příkon pro rodinné domy	95 x 11 = 1045 kW (913 + 132)
Soudobý příkon pro rodinné domy	418 kW (365 + 53)

- **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ:**

Lokalita bude napojena na rozvod veřejného osvětlení z nové trafostanice umístěvané na p.p.č. 2282/1 – severně od lokality "B".

Vlastní rozvod bude veden přidruženými prostory inženýrských sítí (zeleň / chodník). Veřejné osvětlení bude provedeno bezpaticovými stožáry (v = 4,0 m) se vzájemnou vzdáleností cca 20 – 25 m. Vzdálenost stožáru od vnitřní hrany obruby min. 0,50 m.

Uvažovaná délka tras veřejného osvětlení je 2.103m (+ min. 75ks svítidel).

• PLYNOVOD:

Stávající rozvody plynárenských zařízení v lokalitě:

Obec Dolní Ředice je plynofikována středotlakou plynovodní sítí napojenou na VTL plynovod přes regulační stanici Dolní Ředice.

Do vymezeného řešeného území zasahuje STL plynovodní přípojka pro RD na stavební parcele č. 162 s ochranným pásmem 1 m.

Výstavbou nových rozvodů ZTV mimo vymezené řešené území budou dotčeny další STL plynovodní rozvody.

Technické řešení napojení lokality na rozvody zemního plynu:

Předpokládá se vytápění jednotlivých rodinných domů plynovými kotli na zemní plyn.

Napojení lokality je řešeno ze stávajících středotlakých rozvodů vedených v ulicích Pardubická a Drahošská.

Rozvod bude řešen vybudováním středotlakého plynovodu DN 63, který bude veden v nově navržených komunikacích a ke každému domu bude kolmo vysazena středotlaká přípojka, která bude ukončena hlavním uzávěrem plynu v pilíři budoucího oplocení rodinných domů.

Uvažovaná délka navrhovaného STL plynovodu je 1.842m.

Potřeba zemního plynu:

Pro rodinné domy:

Rodinné domy počet	95 ("A" 83 + "B" 12)
Hodinová potřeba zemního plynu	$95 \times 2 = 190 \text{ m}^3 (166 + 24)$
Roční potřeba plynu	$95 \times 2500 = 237500 \text{ m}^3$

• PITNÁ VODA:

Stávající vedení

Podél průjezdného úseku silnice III/29817 (jižně od lokality) je v současné době veden vodovod PVC DN 225, který je součástí Vodárenské soustavy.

Další využitelný vodovod se nachází za jihovýchodním okrajem lokality (PVC DN 110 který je v těchto místech ukončen).

Akumulaci a tlak zajišťuje VDJ Kunětická hora s kótami max. hladiny 277 m n. m. a dnem 272 m n. m. Případnou nutnost zvýšení tlaku zajistí ve špičkách „ČS Dubina“, umístěná na Drážce a „ČS Ředice“ jako posilovací ČS na síti (jihozápadně pod řešeným územím).

Napojení na veřejný vodovod

Napojení lokality "A" na veřejný vodovod lze provést ze dvou směrů se vzájemným zokruhováním. Pro lokalitu "B" je navrženo samostatné připojení (jiný investor, existující rozparcelování) z vodovodu PVC DN 225.

Uvažovaná délka navrhovaného vodovodu je 2.081m.

Výpočet potřeby vody pro lokalitu "A":

Počet rodinných domů	83
Počet osob v RD	$83 \times 3,5 = 291$
Potřeba vody pro RD Q_d	$291 \times 150 = 43\ 650 \text{ l/d}$
Q_{dmax}	$43\ 650 \times 1,5 = 65,475 \text{ m}^3/\text{d}$
Q_h	$65,475 \times 1,8 = 1,364 \text{ l/s}$

Výpočet potřeby vody pro lokalitu "B" včetně již oddělených pozemků:

Počet rodinných domů	20
Počet osob v RD	$20 \times 3,5 = 70$
Potřeba vody pro RD Q_d	$70 \times 150 = \mathbf{10\ 500\ l/d}$
Q_{dmax}	$10\ 500 \times 1,5 = \mathbf{15\,750\ m^3/d}$
Q_h	$\mathbf{15\,750} \times 1,8 = \mathbf{0,328\ l/s}$

• **SPLAŠKOVÉ VODY:**

Jedná se o vybudování oddílné kanalizace.

Napojení lokality na veřejnou kanalizaci

Obec nemá vybudovaný systém odvádění a čištění splaškových vod. Do doby výstavby splaškové kanalizace budou rodinné domy splaškové vody likvidovat individuálním způsobem.

Například akumulovat v bezodtokových jímkách s odvozem na centrální ČOV Holice, která kapacitně počítá s kompletním připojením Dolních Ředic přes tlakovou kanalizaci Horních Ředic. Dalším možným způsobem je osazení domovních čistíren a druhotné využívání vyčištěných vod (přebytečné vody zasakovat).

Pozn.:

V rámci výstavby základní technické vybavenosti v lokalitě je navrženo uložení potrubí pro splaškovou (gravitační/tlakovou) kanalizaci. Ta by byla dočasně ukončena (zaslepena) a připravena k napojení v době realizace odkanalizování celé obce.

Dimenze musí odpovídat komplexnímu odkanalizování lokality. Dodatečná pokládka nebude finančně výhodná. Uvažovaná délka splaškové kanalizace je 1.802m.

Výpočet množství splaškových vod – "A":

Počet rodinných domů	83
Počet obyvatel	$83 \times 3,5 = 291os$
Splaškové vody	$291 \times 150 = \mathbf{43\ 650\ l/d}$

Výpočet množství splaškových vod – "B":

Počet rodinných domů	12
Počet obyvatel	$12 \times 3,5 = 42os$
Splaškové vody	$42 \times 150 = \mathbf{6\ 300\ l/d}$

Výpočet množství splaškových vod – "B" mimo řešené území:

Počet rodinných domů	8
Počet obyvatel	$8 \times 3,5 = 28os$
Splaškové vody	$28 \times 150 = \mathbf{4\ 200\ l/d}$

• **SRÁŽKOVÉ VODY:**

Jedná se o vybudování oddílné kanalizace.

Srážkové vody budou dešťovou (kapacitní) kanalizací sváděny ke dvěma výustním objektům s redukováným odtokem (při silnici III/29817). Odtud budou zadržené vody redukovane odtékat do Ředického potoka. Uvažovaná délka navržené dešťové kanalizace je 2.020m.

Problematicke velkých vod na této vodoteči je v poslední době věnována zvýšená pozornost. Detailně se jí zabývá firma Šindlar s.r.o. v návrhu protipovodňových opatření na Ředickém potoce.

Povolený maximální přítok stanovený správcem toku (Povodí Labe s.p.) je dán hodnotou stávajících přítoků ze stávajícího území (povodí) – lokalita "A" 29,33 l/s
– lokalita "B" 6,48 l/s

Odborný odhad:

Stávající výpočtové přítoky z dotčených povodí v řešeném území:

Řešené území "A" v povodí č.: 1-03-01-026	– 36.521 m ²	
Ředický potok	– 32.869 m ² do 1%	18,571 l/s
	– 3.652 m ² 1 - 5%	4,130 l/s

Řešené území "A" v povodí č.: 1-03-01-027	– 11.727 m ²	
Ředický potok	– 11.727 m ² do 1%	6,630 l/s

Řešené území "A" v povodí č.: 1-03-01-032	– 53.014 m ²	
Brodecký potok	– 53.014 m ² do 1%	29,95 l/s

Řešené území "B" v povodí č.: 1-03-01-026	– 0 m ²	
---	--------------------	--

Řešené území "B" v povodí č.: 1-03-01-027	– 0 m ²	
---	--------------------	--

Řešené území "B" v povodí č.: 1-03-01-032	– 12.003 m ²	
Brodecký potok	– 12.003 m ² do 1%	6,78 l/s

B – mimo řešené území:

povodí č.: 1-03-01-026	– 3.754 m ² do 1%	2,12 l/s
povodí č.: 1-03-01-027	– 7.728 m ² do 1%	4,36 l/s

Odvodňované plochy v lokalitě "A":

Zp. veřejné plochy a komunikace	předpoklad asf.	plocha 6.568 m ²
	předpoklad bet. dl.	3.484 m ²
	<u>zeleň, plochá krajina</u>	<u>11.409 m²</u>

Zp. plochy rodinných domů (83)	předpoklad střechy	15.652 m ²
	<u>předpoklad bet. dl.</u>	<u>14.112 m²</u>

Odvodňované plochy v lokalitě "B":

Zp. veřejné plochy a komunikace	předpoklad asf.	plocha 637 m ²
	předpoklad bet. dl.	295 m ²
	<u>zeleň, plochá krajina</u>	<u>460 m²</u>

Zp. plochy rodinných domů (12)	předpoklad střechy	2.136 m ²
	<u>předpoklad bet. dl.</u>	<u>1.800 m²</u>

Odvodňované plochy mimo ŘÚ (jižně od lokality "B"):

		plocha
Zp. veřejné plochy a komunikace	předpoklad asf.	1.200 m ²
	předpoklad bet. dl.	130 m ²
	<u>zeleň, plochá krajina</u>	<u>1.606 m²</u>
Zp. plochy rodinných domů (8)	předpokl. střechy	1.424 m ²
	<u>předpoklad bet. dl.</u>	<u>1.300 m²</u>

RETENCE PRO LOKALITU ozn. "A":

Z návrhu potřebného objemu retenční nádrže dle ČSN 75 9010 vyplynula nutnost akumulovat ze zastavěného území lokality "A" cca **732 m³** srážkových vod (**bez akumulčních, vsakovacích a retenčních systémů na pozemcích RD**). Pro samotné veřejné prostory by byl objem nutný pro retenci cca 138 m³.

Nutný retenční objem je zajištěn plochou pro retenční nádrž o max. objemu 2900 m³. K retenční nádrži je nutno přičíst objem vody v potrubí 118 m³.

Řešení studie tak navrhuje možné prostory pro retenci srážkových vod s rezervou 300%.

Územní studie pro tuto plochu retenční nádrže vymezuje území jižně od řešené lokality – v plochách veřejné zeleně. Vzhledem ke stávajícímu stavu, kdy toto území při silnici III/2917 je často podmáčené ..., by bylo vhodné zde zrealizovat vodní plochu i v případě, že následná podrobnější projektová dokumentace neprokáže nutnost retenční nádrže pro novou zástavbu, a využít území pro volnočasové vyžití obyvatel.

RETENCE PRO LOKALITU ozn. "B" (vč. rozparcelovaných pozemků směr jih):

Na odtoku z lokality "B" je dle výpočtu nutno akumulovat **193,6 m³** srážkových vod (**bez akumulčních, vsakovacích a retenčních systémů na pozemcích RD**).

Vzhledem ke konfiguraci terénu a vyjádření Povodí Labe bude vhodné uvažovat s akumulací (pro druhotné využití), retencí (zpožděním) a vsakovacími systémy již na jednotlivých pozemcích RD. Takto redukováný přítok z jednotlivých stavebních pozemků bude zdržen v kapacitním potrubí. Případná nutnost větší retence (retenční nádrž) pro zástavbu v lokalitě B vplyne z podrobnější dokumentace. Její umístění je možné na obecním pozemku mezi ul. Pardubická a Ředickým potokem (mimo OP vodovodu a sdělovacího vedení).

Jakékoliv jiné lepší řešení odvádění srážkových vod je možné při dodržení principů daných ÚS (zejména urbanistické koncepce) a stanovisek DOSS.

Vzhledem k minimální svažitosti terénu je nutno problematice řešení srážkové vody věnovat mimořádnou pozornost. V následujících stupních projektové dokumentace, zejména při počátečním vstupu do území, bude nutné prověřit nutnost vybudování retenční nádrže, příp. dalších opatření.

Umístění (využívání) akumulčních a vsakovacích systémů na pozemcích RD může značně eliminovat plochy potřebné pro retenci srážkových vod nad řízenými odtoky do Ředického potoka.

Využití retenčních systémů u jednotlivých RD však bude závislé na lokálních podmínkách jednotlivých stavebních pozemků (hydrologie, geologie, hl. uložení dešťové kanalizace, vzdálenost svodů ...).

Stavební provedení retenčních prostor bude předmětem řešení následné dokumentace. Může se jednat jak o nádrže s volnou hladinou, tak o podzemní retenční prostory.

- **BALASTNÍ (spodní) VODY:**

V řešeném území se nachází rozsáhlé plochy systematických drenáží (meliorace), které mají za úkol svádět podzemní vody severním směrem k Brodeckému potoku. V zájmu investora a budoucích stavebníků musí být zachování funkčnosti těchto zařízení. V případě kolize stavby s drenáží je nutné její přepojení. Přerušení drenážního systému by mělo za následek výrazné zvýšení hladiny spodní vody což by mělo za následek podmáčení vlastních staveb a přilehlých pozemků.

- **SDĚLOVACÍ VEDENÍ:**

Stávající vedení

Okrajově zasahují do vymezené lokality podzemní vedení komunikační sítě (PVKS metalické) v místech napojení na dopravní a techn. vybavenost v ul. Drahošská a Pardubická.

Podzemní VKS zasahuje do jižní části lokality v místě budoucího dopravního napojení na průjezdný úsek III/29817. Zde se jedná o metalický kabel připojující 2 nemovitosti. PVKS trasované rovnoběžně s Drahošskou ulicí je neprovozované, jedná se o tzv. mrtvý kabel.

Hlavní sdělovací vedení komunikační sítě prochází podél jižní hrany průjezdného úseku silnice III. třídy - jižně od lokality (dotčeno pouze navrženou technickou vybaveností sítěmi).

Napojení na PVKS

Od napojovacího bodu bude možné realizovat telekomunikační rozvody v lokalitě v optickém provedení. V lokalitě se bude muset umístit SDF rozvaděč - plastový sloupek, z něho potom do každého domu HDPE trubička s optickým mikrokabelem.

Napojovací bod metalického rozvodu je vzdálen od lokality cca 1 km (síťový rozvaděč 23 u č.p. 198). Jeho připojení by bylo vhodné např. v koordinaci s novostavbou splaškové kanalizace (poslední chybějící vybavenost obce). Připojení z tohoto bodu jako samostatná investice by bylo velice neekonomické z důvodu přepočtu délek (a dalších vyvolaných investic) vůči počtu připojovaných objektů.

Vlastní rozvody budou závislé na jednotlivých etapách výstavby, tak i na koordinaci s ostatními sítěmi ZTV.

Uvažovaná délka nového rozvodu SEK je 1.493m.

8.2. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu:

Domovní přípojky inženýrských sítí budou realizovány převážně ze stejné strany vjezdů (vstupů) na pozemky a budou ukončeny v připojovacích objektech definovaných správcem sítí. Trasy přípojek budou v souladu s obecnými stavebními předpisy a s normou ČSN 73 6005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" a se zákonem č. 670/2004 Sb.

Pod vjezdy na stavební pozemky a při křížení jednotlivých sítí budou řešena ochranná opatření proti mechanickému poškození.

Nové stavby technického vybavení budou realizovány dle vyhlášek platných v době realizace.

Při zasíťování řešené lokality bude brán zřetel na další plánovanou zástavbu v navazujícím území (dostatečné kapacity, způsob dočasného ukončení ...).

9) Návrh etapizace řešeného území

Rozloha lokality řešené územní studií je cca 11,24 ha. Vzhledem k jejímu rozsahu je nutné výstavbu realizovat postupně (v souladu s platnou ÚPD) a v návaznostech na stávající dopravní a technickou vybavenost.

(Pozn.: *písmo kurzívou* – citace z platné ÚPD)

(Změna č. 2 ÚPSÚ pro lokality na severozápadním okraji sídla stanovuje etapizaci výstavby.

Lokality navazující na zastavěné území budou realizovány v 1. etapě (II/1a, II/20a). Lokality ležící severně budou realizovány ve 2. etapě (II/1b, II/20b) za podmínky, že v lokalitách realizovaných v 1. etapě ležících jižně byla zahájena výstavba již na min. 60% plochy za těchto upřesňujících podmínek:

- o *aby mohla být realizována plocha II/1b, musí být splněna podmínka zahájení výstavby na 70% plochy lokalit II/1a a II/20a*
- o *aby mohla být realizována plocha II/20b, musí být splněna podmínka zahájení výstavby na 70% plochy lokalit II/1a a II/20a*

Etapizace realizace stanovená územní studií (grafická příloha B6 Členění území na etapy):

- **I. etapa** – (ozn. II/20a a území jižně od ploch územní rezervy)
2281 (část), 2279 (část), 2278 (část), 2275 (část), 2264 (část)
2263 (část) – 28RD

výměra území : cca 3,7619 ha

z toho plocha pro parcely RD: cca 2,5736 ha

Pro realizaci zástavby v I. etapě bude nutné vybudovat zejména dopravní napojení od jihu, prověřit řešení odvodu srážkových vod (pro retenční nádrž vymezena plocha jižně), napojení technické infrastruktury na stávající inženýrské sítě a ochránit území před účinky vodní eroze a negativním vlivem zemědělské činnosti ze severu dočasným zatravněným pásem než bude realizována další etapa a komplexní ochrana celého území. Do I. etapy jsou také zahrnuty nové chodníky, které se napojí na stávající jihovýchodně od řešeného území, z důvodu nárůstu počtu obyvatel v daném území a bezpečného pohybu chodců při silnici III/29817.

- **II. etapa** – (ozn. II/1b, II/20b)
ppč. 2282/2 – 12RD
2281 (část), 2279 (část) – 20RD
výměra území: cca 3,3197 ha
z toho plocha pro parcely RD: cca 2,7447 ha
- **III. etapa** – (ozn. II/13, 14R) – v platné ÚPD vymezena jako územní rezerva, pro realizaci vyžaduje změnu ÚPD
2278 (část), 2275 (část), 2264 (část), 2263 (část) - 35RD
výměra území: cca 4,1339 ha
z toho plocha pro parcely RD: cca 3,4417 ha

Délka uličního prostoru (komunikace+TI..) dle etapy bude závislá na dopravní obsluze parcel pro RD, komunikace budou ukončeny dočasným obratištěm tak, aby v následné etapě bylo možno na komunikaci navázat. Také TI bude řešena v etapách tak, aby bylo možné v následující etapě navázat.

10) Doporučení k zpracování do územně plánovací dokumentace

Funkční využití území, jeho členění a etapovost realizace navrhované územní studií v předmětné lokalitě jsou v souladu s platným ÚPSÚ Dolní Ředice a jeho Změnami (zejména Změna č. 2), pokud by však mělo dojít k realizaci zástavby zařazené do 3. etapy (územní rezerva), bude nutná změna ÚPD.

Při případném zpracování nového územního plánu doporučujeme do jeho řešení zohlednit konkrétní návrhy dané územní studií: pás ochranné a izolační zeleně s protierozní funkcí na severu lokality a plochy veřejného prostranství v území pro navrhovanou retenční nádrž. Také doporučujeme zvážit možnost zařazení těchto ploch do veřejně prospěšných staveb případně veřejně prospěšných opatření.