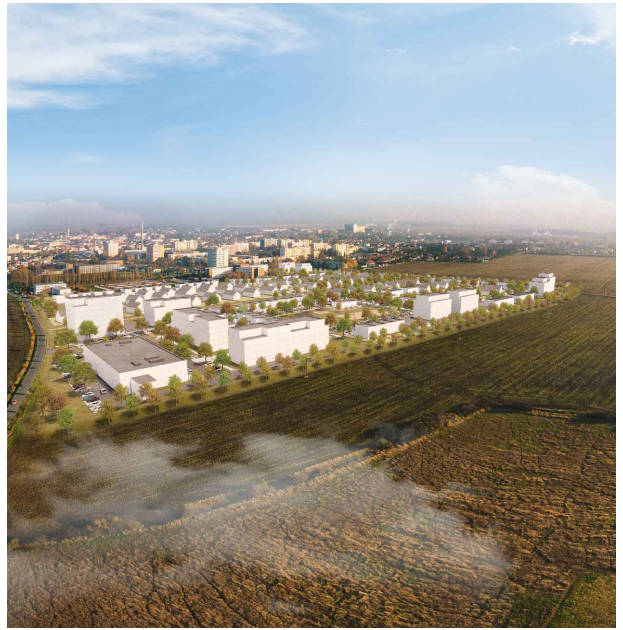




OBJEDNATEL

Za poliklinikou Nymburk s.r.o.

Palackého třída 283, 288 02 Nymburk

Ing. Jiří Otta

POŘIZOVATEL

Městský úřad Nymburk
odbor výstavby

nám. Přemyslovců 163

288 02 Nymburk

OSOBA SPLŇUJÍCÍ

KVALIF. PŘEDPOKLADY

AKCE

Ing. Marie Kusovská

ZA POLIKLINIKOU

ÚZEMNÍ STUDIE

ZPRACOVATEL

ARCHUM ARCHITEKTI

Oldřichova 187/55

128 00 Praha 2, Nusle

AUTORSKÝ TÝM
URBANISMUS

Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516

ZELENÁ | MODRÁ INFRASTRUKTURA

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Solicite s.r.o.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Ing. Miroslav Kalina

VÝKRES

TEXTOVÁ ČÁST

ČISTOPIS ÚZEMNÍ STUDIE

DATUM

04 / 2021

STUPEŇ

US

PŘÍLOHA

A.

ARCHUM ARCHITEKTI

OLDŘICHOVA 187/55 PRAHA 2 - NUSLE 128 00

INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNÝ AUTORSKÝM ZÁKONEM

©

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel:	sídlo:	Za poliklinikou Nymburk s.r.o.	
	v zastoupení	Palackého třída 283, 288 02 Nymburk Ing. Jiří Ottou, jednatelem společnosti	
Pořizovatel:	sídlo:	Městský úřad Nymburk	
		Odbor výstavby nám. Přemyslovců 163, 288 02 Nymburk	
osoba splňující kvalifikační požadavky		Ing. Marie Kusovská	
Zpracovatel:	sídlo:	ARCHUM architekti s. r. o.	
	datová schránka:	Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2	
	IČ:	dx9x8vd	
	DIČ:	018 94 871	
oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických		CZ 018 94 871 (plátce DPH)	
		Ing. arch. Michal Petr	
Autorský tým:	urbanismus:	ARCHUM architekti	
		Ing. arch. Michal Petr	AA ČKA 04516
		Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D.	
		Ing. arch. Martina Nováková	
		Ing. arch. Veronika Vítková	
	doprava	MK doprava	
		Ing. Miroslav Kalina	AI ČKAIT 0012892
	technická a modrozelená infrastruktura:	Solicite s.r.o.	
		Ing. Jan Richter	AI ČKAIT 0013904

POUŽITÉ PODKLADY

- » Zadání územní studie Za Poliklinikou – Nymburk
- » Územní plán Nymburk (Úplné znění po Změně č. 2)
- » ÚAP ORP Nymburk ve znění V. úplné aktualizace z roku 2020)
- » 5G výškopis Zabaged (zdroj CUZK)
- » Inženýrsko-geologický průzkum Nymburk – Za Poliklinikou (zpracovatel:4G consite s.r.o., 02/2021)

ÚVOD – OBSAH

ÚVOD – OBSAH	2
A TEXTOVÁ ČÁST	4
A.1 koncepce uspořádání lokality.....	4
A.1.1 širší vztahy.....	4
A.1.2 vymezení řešené plochy	4
A.1.3 vlivy podmiňující využití lokality.....	5
A.2 urbanistická koncepce	9
A.2.1 hlavní cíle urbanistické koncepce.....	9
A.2.2 podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	10
A.3 podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu.....	14
A.3.1 podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb	14
A.4 podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	32
A.4.1 dopravní infrastruktura	32
A.4.2 technická infrastruktura	35
A.4.3 veřejná občanská vybavenost	38
A.4.4 modrozelená infrastruktura - HOSPODAŘENÍ S VODOU	38
A.5 stanovení pořadí změn v území (etapizace)	41
A.6 podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	43
A.7 podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	44
A.8 údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů grafické části.	44
B GRAFICKÁ ČÁST	44
C PŘÍLOHY TEXTOVÉ ČÁSTI	44

A TEXTOVÁ ČÁST

A.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ LOKALITY

A.1.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází na západním okraji Nymburka. Východní hranice řešeného území navazuje na solitérní zástavbu podél ulice Okružní (areál polikliniky a areál firmy Tesyc). Severní hranici tvoří ulice Zbožská (komunikace III. třídy č. 3318). Západní hranicí řešeného území je budoucí trasa „západní tangenty“ propojující Drahelice a komunikaci I/38 (jedná se o část trasy západního obchvatu Nymburka dle platného ÚP). Jižní hranicí je trasa budoucí radiály spojující ulici Okružní a sídliště rodinných domů kolem ulice Na Hroudách. Celé řešené území je obklopeno významnými (stávajícími nebo plánovanými) komunikacemi městského významu.

Řešené území má po zahrnutí plochy Z20 téměř čtvercový tvar a je v současné době nezastavěné. Na dotčených pozemcích se nenachází žádné stávající objekty. Celé řešené území má 10,99 ha, zahrnuje změnové plochy ÚP Z75, Z77 (obojí SM), Z78 (OV), Z76 (ZV) a navazuje podél východní hranice na zastavěné území města. Jihozápadní cíp území navazuje na již rozparcelované pozemky v ulici Na Hroudách.

Navazující zastavěné území má rezidenční charakter, jehož potenciál lze v řešeném území dále rozvíjet.

Veškeré návaznosti mimo řešené území jsou v rámci ÚS koordinovány, byly napojeny všechny navazující komunikace, uliční prostranství a bezmotorová propojení včetně technické infrastruktury. Ostatní širší návaznosti byly koordinovány v ÚP, který ÚS respektuje.

Z hlediska širších vztahů je významné vymezení a vzájemné propojení ploch veřejné zeleně, kterými procházejí pěší a cyklistické trasy.

A.1.2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území se nachází v rámci katastrálního území Nymburk [708232], a to na okraji severozápadního segmentu města při ulici Zbožské.

Řešená plocha je vymezena na následujících dotčených parcelách nebo jejich částech:

číslo parcely	dotčená výměra [m ²]	Vlastník	druh pozemku
1012, 1014/15	40 884	Otta Jiří Ing.	orná půda
1015/4	8 326	Otta Jiří Ing. / Za poliklinikou Nymburk s.r.o.	orná půda
1013/2	25 037	Otta Jiří Ing. / Za poliklinikou Nymburk s.r.o.	orná půda
1014/4	19 358	Za poliklinikou Nymburk s.r.o.	orná půda
1015/2, 1016	11 825	Douša Petr JUDr.	orná půda
1014/20	1 333	Dytrychová Marie	orná půda
1014/11	2 187	Město Nymburk	orná půda
1014/18	967	Jahn Zdeněk Ing. CSc. / Severa Ervín / Volfová Marta JUDr.	orná půda

Pozn.: uvedená čísla parcel odpovídají stavu katastru nemovitostí v době zpracování územní studie.

Tabulka 1: Výčet dotčených parcel řešeným územím

Řešené území zahrnuje dle platného ÚP města Nymburk následující zastavitelné plochy:

ozn.	využití – kód RZV	popis dle ÚP	výměra [m ²]
Z75	SM	plochy smíšené obytné - městské (SM)	29 477
Z76	ZV	zeleň veřejná (ZV)	7 157
Z77	SM	plochy smíšené obytné - městské (SM)	57 349

ozn.	využití – kód RZV	popis dle ÚP	výměra [m ²]
Z78	OV	občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV) - podmínka realizace odpovídajícího napojení na síť technické infrastruktury města, včetně dopravní infrastruktury	15 935

Tabulka 2: Výčet zastavitelných ploch dle platného ÚP

Rozhodování o změnách v území je dle platného ÚP podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o plochu, která je v současnosti zemědělsky využívána.

A.1.3 VLIVY PODMIŇUJÍCÍ VYUŽITÍ LOKALITY

- » napojení řešeného území na všechny založené urbánní osy, uliční profily a potenciální propojení

Jedná se zejména o prodloužení významné zelené páteře procházející navazujícím sídlištěm (zejména ulicí Letců R.A.F.) a doplnění zeleného pásu, obkružujícího západní část města a procházejícího řešeným územím v severojižním směru. Za hranou území přibližně v jeho jihozápadním rohu se nachází bunkr bývalé pozorovatelný civilní obrany – místo s potenciálem cílového bodu pro procházky.

- » napojení na dopravní kostru města (omezení související s plánovanými dopravními záměry)

Řešené území je v současnosti možné obsloužit z ulice Zbožské (silnicí III/3318). V budoucnu se plánuje propojení obytné zóny Na Hroudách s ulicí Okružní novou městskou radiálou, která umožní dopravní napojení lokality z jihu. Dále je na západě plánován západní obchvat města, který přinese rychlé napojení na I/38, zároveň bude potřeba ochránit řešené území od potenciální hlukové zátěže.

- » napojení na síť technické infrastruktury

- **Vodovod:** Zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající vodovodní síť města Nymburk (úpravna vody Poděbrady). Dle podkladů Vak Nymburk vodovodní síť disponuje dostatečnou kapacitou zdroje i v dostupných napojovacích bodech.

Zásobování vodou je nutné koordinovat se související investicí „propojení Okružní a Na Hroudách“.

- **Splašková kanalizace:** Město Nymburk má vybudovanou převážně jednotnou kanalizační síť (4/5). Zbývající část kanalizace je oddílná (odkanalizování sídliště). Na trase hlavních přívaděčů jsou vybudovány dešťové odlehčovače. Odpadní vody jsou touto kanalizací odváděny na čistírnu odpadních vod.

Řešené území bude odkanalizováno systémem gravitačních splaškových kanalizačních stok, doplněných o čerpací stanice s výtlakem do stávající jednotné kanalizace.

Odkanalizování je nutné koordinovat se související investicí „propojení ulic Okružní a Na Hroudách“.

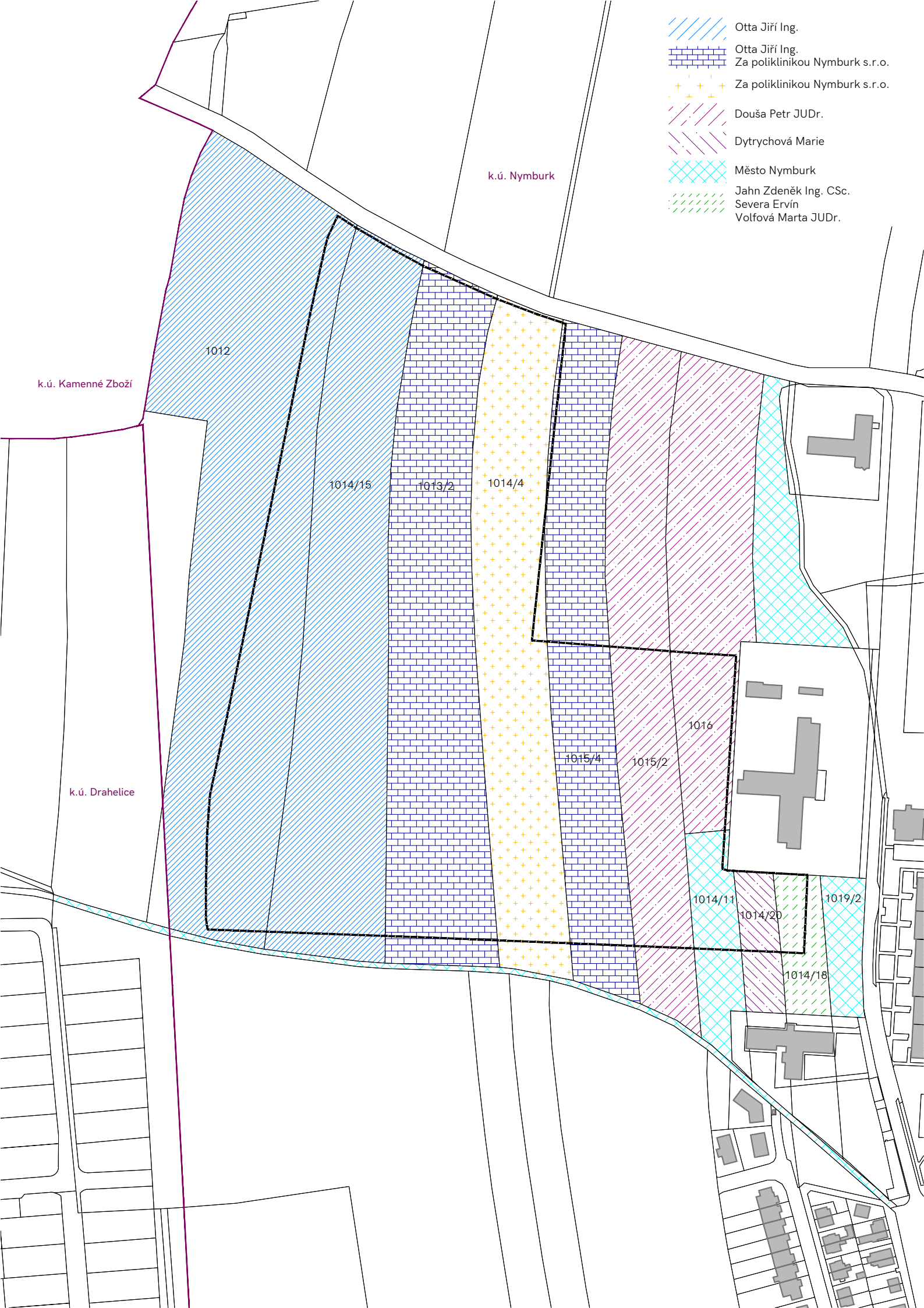
- **Systém hospodaření s dešťovou vodou:** Systém HDV bude s ohledem na morfologii území řešen jako samostatný systém. S ohledem na výškové poměry nelze využít stávající jednotnou kanalizaci.
- **Plynovod:** Řešené území nedisponuje vhodnými dostupnými napojovacími body STL plynovodu. Předpokládá se prodloužený tras plynovodu STL v rámci výstavby „propojení ulic Okružní a Na Hroudách“.
- **Elektrorozvody:** V současné době se pro připojení v dotčené lokalitě nacházejí dvě vedení vysokého napětí (VN). Podél západního okraje vede nadzemní vedení VN a podél východního okraje podzemní VN do stávající TS Poliklinika.

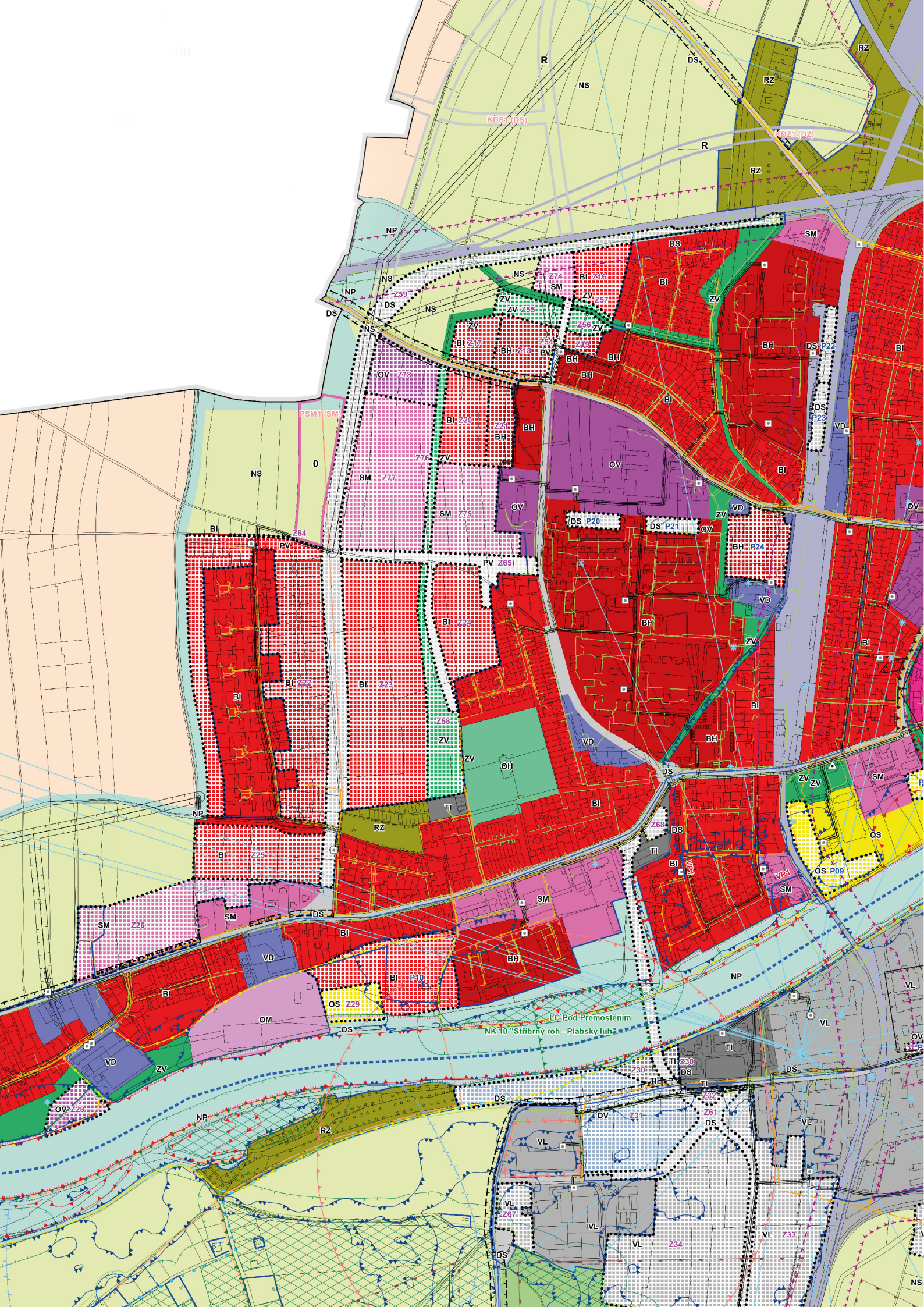
- » majetkoprávní vztahy

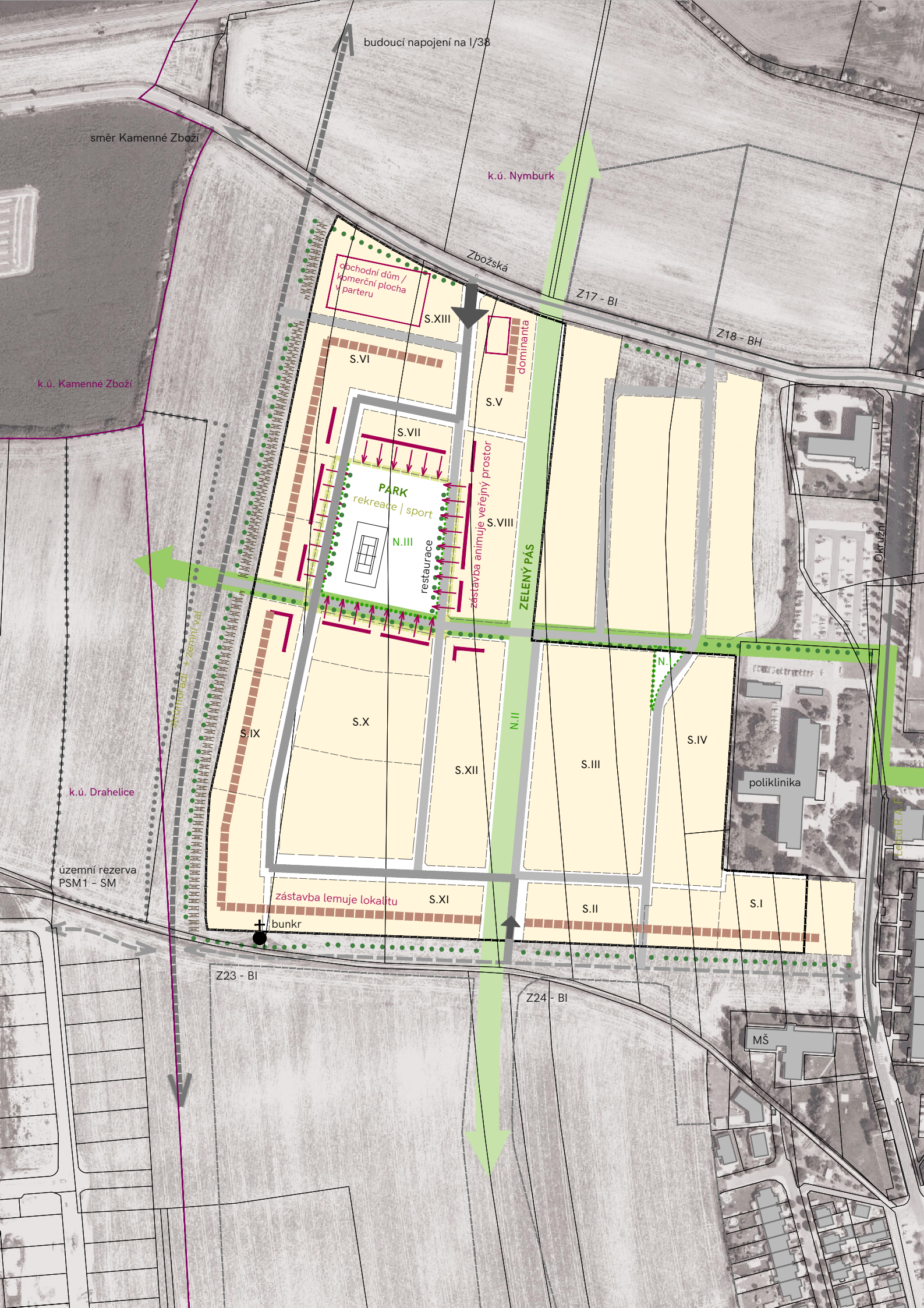
- viz Tabulka 1: Výčet dotčených parcel řešeným územím

Obrázek 1: Vlastnické vztahy

Obrázek 2: Výřez z Koordinačního výkresu – detail města Nymburk







Obrázek 3: Urbanistická kompozice

A.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

A.2.1 HLAVNÍ CÍLE URBANISTICKÉ KONCEPCE

Hlavní cíle urbanistické koncepce jsou následující:

- » vytvoření lokality s nízkopodlažní zástavbou individuálních rodinných domů, dvojdomů a řadových rodinných domů a se středněpodlažní zástavbou bytových domů při zachování vysokého podílu zeleně v území,
- » vytvoření dostatečně velkého centrálního veřejného prostranství s vysokým podílem zeleně a důrazem na pobytový charakter,
- » vytvoření dalších veřejných prostranství, která svým uspořádáním odpovídají současným požadavkům na rezidenční charakter lokality, tedy zejména dopravním řešením (režim obytné zóny) a integrováním trvale udržitelných prvků modro – zelené infrastruktury a
- » stanovení regulativů prostorového uspořádání tak, aby vznikla urbanisticky ucelená lokalita navazující na charakter okolní zástavby.

Urbanistická koncepce lokality vychází z několika základních principů:

- 1 » **vytvoření zeleného centra** (hlavní veřejné prostranství a zelený pás pro setkávání, trávení volného času a sportovních aktivit),
- 2 » **napojení stávající cestní sítě** (zejména možnosti dopravního připojení řešeného území na Zbožskou ulici a budoucí radiálu spojující ulici Na Hroudách a Okružní, dodržení rozhledových poměrů, vzdálenosti křižovatek apod.),
- 3 » **vymezení stavebních bloků umožňujících výstavbu RD, dvojdomů, řadových RD, BD a obchodního domu** (jeho případná integrace do parteru BD),
- 4 » **vytvoření bariérové zástavby vůči budoucí městské komunikaci** vedoucí podél západní hranice území (proti hluku, prachu apod.) a
- 5 » **etapizace řešeného území** (s ohledem na vymezení plochy v platném ÚP dělíme území zeleným pásem na dva logické celky – na dvě hlavní etapy).

V návrhu urbanistické koncepce je území rozčleněno na:

- 1 » **stavební bloky** (S.I – S.XIII)
- 2 » **nestavební bloky** (N.I – N.III)
- 3 » **veřejná uliční prostranství a bezmotorová propojení**

Stavební a nestavební blok je vždy ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Stavební bloky jsou určeny převážně k zastavění, nestavební k nestavebním účelům (např. jako součást veřejné zeleně).

Každý blok má své identifikační číslo a je kvantifikován v příloze č. C.V. – Celkové bilance.

Identifikace stavebního bloku

Stavební bloky jsou vymezeny grafickou značkou "uliční čára vymežující stavební bloky" a označeny identifikačním číslem "označení stavebního bloku" ve formátu S.a, kde číslice na pozici "a" označuje samotný blok.

Identifikace nestavebního bloku

Nestavební bloky jsou vymezeny grafickou značkou "uliční čára vymežující nestavební bloky" a označeny identifikačním číslem "označení nestavebního bloku" ve formátu N.a, kde číslice na pozici "a" označuje samotný blok.

A.2.1.1 STAVEBNÍ BLOKY

Urbanistická koncepce klade důraz na jednotlivé uzlové body kompozice. Centrální prostor – park vytváří čtyři bloky parcel oddělené ulicemi (stavební bloky S.VI – S.X). Po obvodu řešeného území, resp. na nárožích, jsou vymezeny stavební pozemky pro výstavbu bytových domů doplněné řadovými rodinnými domy (stavební bloky S.I, S.V., S.VI, S.IX a S.XI). Řešené území je v severojižním směru rozděleno zeleným pásem, který navazuje na celoměstský systém zeleně.

A.2.1.2 NESTAVEBNÍ BLOKY

Návrh a poloha veřejných prostranství (nestavebních bloků) vychází z urbanistické kompozice a koncepce řešení celé lokality. Prostranství jsou vymezena v uzlových bodech lokality, v místě s potenciálem pobytového a rekreačního charakteru. Návrh veřejných prostranství dále navazuje na již založený celoměstský systém zeleně.

- » **N.1 – pobytový prostor** v místě napojení již realizované rodinné zástavby s navrhovanou. Jedná se o prostor, který přiléhá k zelené ose založené na sousedním sídlišti (ulici Letců R.A.F.).
- » **N.2 (a,b,c)** – prostor se skládá z trojice dílčích podélných prostorů (N.2a, N.2b a N.2c), které dohromady vytváří **zelený pás** procházející v severojižním směru řešeným územím. Prostor nese charakter přírodní pobytové zeleně.
- » **N.3. – centrální veřejný park.** Jedná se o prostranství na křížení hlavních ulic řešeného území obklopený intenzivnější zástavbou bytových a řadových rodinných domů tak, aby vznikl živý veřejný prostor. S ohledem na velikost prostoru návrh počítá s umístěním veřejného hřiště, restaurace s pobytovou terasou a s drobnou vodní plochou. V rámci prostoru je vymezena plocha sloužící jako rezerva pro výstavbu objektu občanské vybavenosti pro obyvatele lokality.

Protože jsou veřejná prostranství nedílnou součástí obytného celku, je jejich návrhu a realizaci potřeba věnovat náležitou péči včetně kvalitního architektonického návrhu. Proto v plochách veřejných prostranství umísťujeme městský mobiliář, mobiliář pro odpočinek, dětská hřiště a další prvky drobné architektury.

Podrobné řešení parteru jednotlivých uličních prostor a ploch veřejné zeleně bude navrženo v části detailního řešení u vzorových příčných řezů v příloze B.IV.d.

V rámci územní studie jsou navržena veřejná pobytová prostranství, jejichž navržená plocha respektuje požadavky vyhl. 501/2006 Sb. § 7 odst. 2. Plochy veřejných prostranství dále zahrnují plochy zeleně a prostory, které jsou určeny pro bezmotorový pohyb.

Plocha veřejné zeleně vymezená ÚS činí	6 811 m².
Plocha řešeného území, resp. zastavitelných ploch (SM a OV), činí	102 760 m ²
Minimální požadovaná velikost veřejného prostoru	5 138 m ²

Do započtené plochy jsou zahrnuty nestavební bloky N.1 a N.3. Návrh **splňuje minimální požadavek** na vymezení veřejného prostoru stanovený vyhláškou 501/2006 Sb. § 7 odst. 2.

Vymezení ploch veřejných prostranství je patrné z příloh B.II. – Hlavních výkresů grafické části územní studie.

A.2.2 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Klíčovým úkolem územní studie je nová parcelace lokality na pozemky pro výstavbu individuálních RD, dvojdomů, řadových rodinných domů, bytových domů a komerční občanské vybavenosti, dále návrh kostry veřejných prostranství, veřejné zeleně a související veřejné infrastruktury.

A.2.2.1 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ POZEMKŮ

Územní studie vymezuje a navrhuje následující plochy a pozemky:

- » **stavební bloky** – pozemky pro výstavbu individuálních rodinných domů, dvojdomů, řadových rodinných domů, bytových domů a komerční občanské vybavenosti,
- » **nestavební bloky** – plochy veřejných prostranství, veřejné zeleně (v souladu s platným ÚP a v návaznosti na vyhláškou 501/2006 Sb. § 7 odst. 2 a § 22 odst. 2) a doprovodných staveb občanské vybavenosti,
- » **veřejná uliční prostranství** – plochy veřejných prostranství a veřejná bezmotorová propojení

Výše uvedené členění je patrné z grafické část územní studie, zejména z B.II. Hlavních výkresů.

Souhrnný přehled funkčního využití řešeného území podle jednotlivých druhů zastoupených funkcí je uveden v následující tabulce:

způsob využití	výměra (m ²)	výměra (%)
stavební bloky (S.I – S.XII)	75 945	69,1
stavební blok (S.XIII) OV – komerce	5 439	4,4
nestavební bloky	14 385	13,1
uliční prostory	14 742	13,4

Tabulka 3: Přehled funkčního využití řešeného území

Územní studií je navržena parcelace stavebních bloků na celkem 109 stavebních pozemků.

1 » 33 pozemků pro individuální RD je vymezeno v rozmezí velikosti	627 – 1 013 m ² ,
2 » 12 pozemků pro dvojdomy je vymezeno v rozmezí velikosti	550 – 620 m ² ,
3 » 64 pozemků pro řadové RD je vymezeno v rozmezí velikosti	270 – 559 m ² ,
4 » 6 pozemků pro výstavbu bytových domů je vymezeno v rozmezí velikosti	1334 – 5078 m ² a
5 » 1 pozemek pro objekt komerční občanské vybavenosti doplněný obytnou zástavbou o velikosti	5 439 m ² .

V rámci nestavebního bloku N.III je vymezena zastavitelná plocha pro umístění objektu občanské vybavenosti. V nestavebním bloku je dále vymezena rezerva pro potenciální budoucí výstavbu veřejné vybavenosti.

Vymezení pozemků a jejich velikost je patrná z výkresu grafické části územní studie, zejména z B.II. Regulační prvky.

A.2.2.2 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ, DRUH A ÚČEL UMÍSŤOVANÝCH STAVEB

ÚS stanovuje podrobné podmínky pro využití jednotlivých pozemků – stavebních bloků, které jsou vztaženy vždy k jednotlivému stavebnímu pozemku ve stavebním bloku. Jedná se o:

1 » stanovení minimálního koeficientu zeleně [KZ] v rámci pozemku stavby

Koeficient zeleně určuje minimální podíl započitatelných ploch zeleně (tzn. ploch schopných vsakování dešťových vod) na pozemku. Zeleň na rostlém terénu se započítává celou svou výměrou. Další povrchy (např. zatravněovací dlaždice, dlažby se širokými spárami) schopné vsakování dešťových vod s minimální střední hodnotou koeficientu odtoku 0,30 se započítávají 1/2 své výměry.

2 » stanovení maximálního koeficientu zastavění pozemku [KZP]

Koeficient zastavění pozemku určuje maximální možný podíl zastavěné plochy pozemku včetně zpevněných ploch k celkové výměře stavebního pozemku, resp. k ploše stavebního záměru.

KZP a KZ jsou stanoveny na základě regulativů platného územního plánu pro každý jednotlivý pozemek s ohledem na jeho velikost.

Pro výstavbu individuálních RD , dvojdomů a řadových RD jsou stanoveny následující hodnoty KZP a KZ.

Pro pozemek o velikosti v rozmezí 270 – 400 m²	platí	max. KZP 0,50 a	min. KZ 0,50 .
Pro pozemek o velikosti v rozmezí 401 – 780 m²	platí	max. KZP 0,40 a	min. KZ 0,60 .
Pro pozemek o velikosti v rozmezí 780 – 1 050 m²	platí	max. KZP 0,35 a	min. KZ 0,65 .

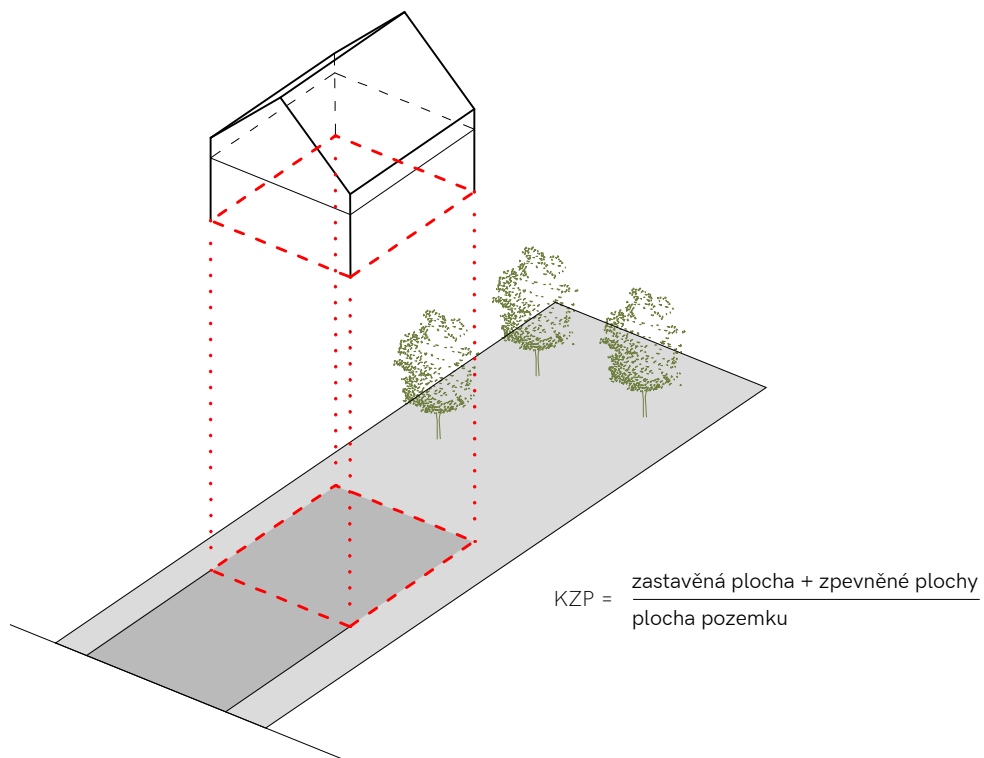
Pro výstavbu bytových domů jsou stanoveny následující hodnoty KZP a KZ.

Pro stavební pozemky určené pro výstavbu BD zahrnuté v rámci plochy SM platného ÚP (S.I.a, S.VI.c, S.IX.a S.IX.c) jsou stanoveny

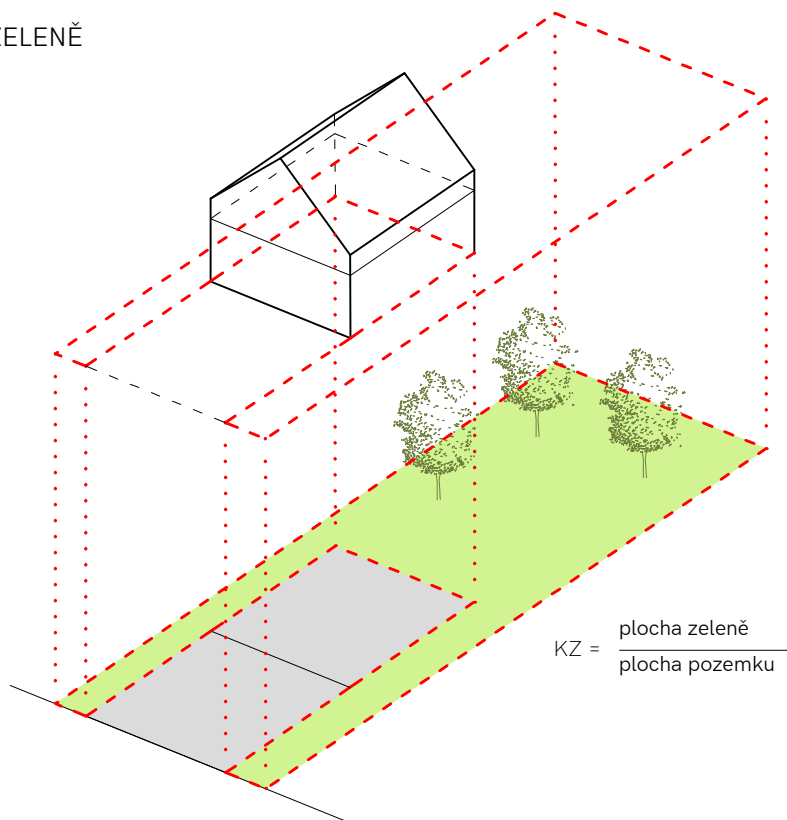
max. KZP **0,60** a min. KZ **0,40**.

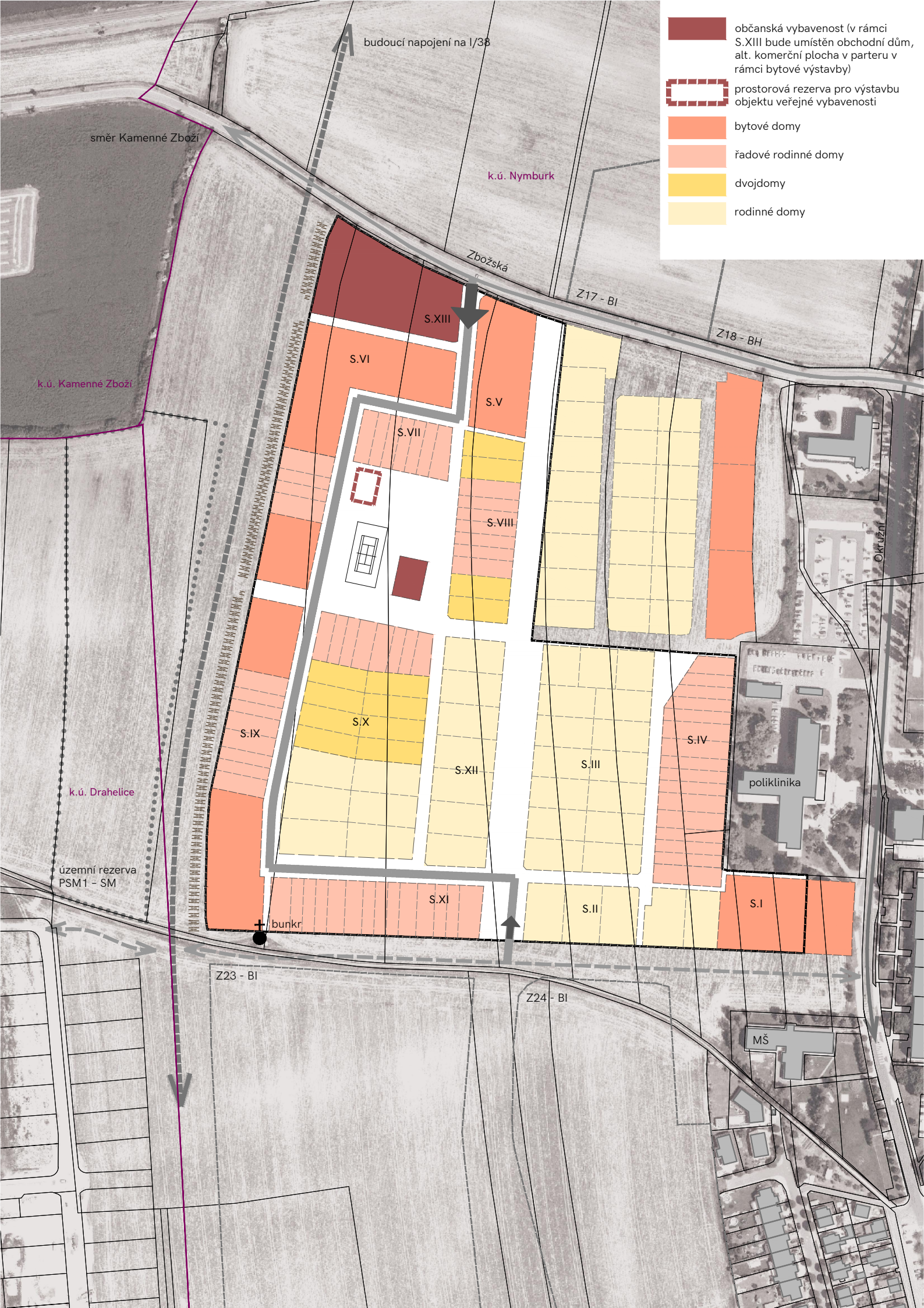
Obrázek 4: Koeficient zastavění pozemku a koeficient zeleně

KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU



KOEFICIENT ZELENĚ





Obrázek 5: Typologie zástavby a vymezení stavebních pozemků

A.2.2.3 DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

Celé řešené území je v ÚP Nymburk zahrnuto do ploch smíšených obytných – městských (SM), ploch občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV) a zeleně veřejné (ZV).

Návrh územní studie stanovuje předpokládané budoucí využití jednotlivých stavebních pozemků dle budoucí typologie zástavby na pozemky určené k výstavbě:

- 1 » individuálních rodinných domů,
- 2 » dvojdomů,
- 3 » řadových rodinných domů,
- 4 » bytových domů a bytových domů s komerčním parterem a
- 5 » objektů občanské vybavenosti, případně jako prostorová rezerva

Ve stavebním bloku S.XIII se předpokládá umístění objektu obchodního domu (supermarketu) o předpokládané zastavěné ploše 1300 m². S ohledem na probíhající jednání bylo v rámci návrhu ÚS prověřeno variantní řešení s umístěním obchodního domu v parteru bytových domů v rozsahu cca 350 m² prodejní plochy (dále viz kap. A.4.3).

A.3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Cílem zpracování ÚS je prověření lokality – jejího budoucího uspořádání – jako zastavitelné plochy, pro kterou je zpracování ÚS **podmínkou pro rozhodování v území**.

ÚS definuje jednotlivé regulační prvky prostorového uspořádání území (dělení území na veřejná prostranství – nestavební bloky a veřejná uliční prostranství – a stavební bloky) v souřadnicovém systému S – JT SK. Od těch jsou odvozeny hranice oddělující veřejná prostranství od stavebních pozemků (uliční čáry) a následně regulační čáry (stavební a regulační čáry).

Architektonické a hmotové řešení staveb a jejich měřítko bude vycházet z kontextu stávající, v místě obvyklé zástavby. Požadavky na zástavbu jsou popsány v kap. A.3.1.2.

ÚS specifikuje obecné půdorysné uspořádání objektů, upravuje především intenzitu využití stavebních pozemků, jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Dále ÚS stanovuje podrobné požadavky na hmotové, materiálové a barevné řešení. Oplocení stavebních bloků i stavebních pozemků je regulováno s ohledem na charakter území.

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou dále popsány v kap. A.6 a A.7.

A.3.1 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

A.3.1.1 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB

Vymezení veřejných prostranství a stavebních a nestavebních bloků je definováno pomocí následujících regulativů:

Hrana stavebního bloku – uliční čára je hranicí mezi stavebním blokem a uličním prostorem. Zpravidla leží na pozemkové hranici.

Hrana nestavebního bloku je hranicí mezi nestavebním blokem a uličním prostorem.

Rozhraní stavebních a nestavebních bloků je vzájemnou hranicí mezi stavebními a nestavebními bloky.

Vymezení zastavitelné plochy stavbami v rámci stavebních bloků je definováno pomocí následujících regulativů:

Stavební čáry pro umístění a prostorové řešení staveb:

Stavební čára vymezuje nepřekročitelnou hranici zastavění (s níže popsanými výjimkami) směrem k veřejnému prostranství. Stavba na ní musí svou vnější hranou ležet tak, že podélná osa stavby je s ní rovnoběžná nebo na ní kolmá.

Čára je závazná bez tolerance.

Regulační čára vymezuje nepřekročitelnou hranici zastavění (s níže popsány výjimkami) směrem k sousedním pozemkům.

Čára je závazná bez tolerance.

Stavební čáry směrem k uliční čáře mohou překročit:

- arkýře a vykonzolované části vyšších podlaží do vzdálenosti 1 m a balkony, pevné markýzy a zastřešení vstupů do vzdálenosti 1,5 m před stavební čáru za předpokladu, že jsou vzdáleny minimálně 2,5 m od sousední stavby,
- vstupní části staveb do vzdálenosti 3 m a výšky jednoho podlaží za předpokladu, že zároveň nepřekročí čáru uliční a nepřesáhnou 15 m² zastavěné plochy,
- podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň čáru uliční a
- nadzemní stavby a části staveb do výšky 1,5 m od upraveného terénu, nepřekročí-li zároveň čáru uliční; zábradlí se do výšky nezapočítávají; předepsanou maximální výšku lze lokálně přesáhnout až do výšky 2,5 m, vyplývá-li větší výška z umístění ve svahu.

Regulační čáry směrem k sousedním pozemkům mohou překročit:

- podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň hranici pozemku,
- nadzemní stavby a části staveb do výšky 1,5 m od upraveného terénu, nepřekročí-li zároveň hranici pozemku; zábradlí se do výšky nezapočítávají; předepsanou maximální výšku lze lokálně přesáhnout až do výšky 2,5 m, vyplývá-li větší výška z umístění ve svahu.
- doprovodné stavby garáží a parkovacích přístřešků za podmínky, že se sousedé dohodnou na umístění staveb na společné hranici pozemků. Stavby budou svými bočními hranami umístěny na společné hranici pozemků (budou vzájemně přiléhat) a čelní hrany obou přiléhajících staveb budou tvořit souvislou linii.

Hranice stavebního pozemku

je rozhraní jednotlivých stavebních pozemků. Čára je závazná bez tolerance.

A.3.1.2 PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

Územní studie stanovuje požadavky na prostorové řešení staveb – geometrii staveb, terénní úpravy, oplocení stavebních pozemků a použité materiály.

Geometrie staveb

Půdorys staveb může být pouze pravoúhlého tvaru či z pravoúhlých tvarů složený. Geometrické tvary jsou navzájem ortogonálně uspořádány. Doporučují se převážně jednoduché obdélné půdorysy, případně ve tvaru L.

Výška staveb je stanovena individuálně dle typologie zástavby.

U individuálních rodinných domů, dvojdomů a řadových rodinných domů je výška zástavby stanovena maximálně na 1 nadzemní podzemní podlaží a obytné podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez obytného podkroví. Úroveň $\pm 0,000$ 1.NP smí být umístěna max. 0,6 m nad průměrnou niveletou přilehlého terénu.

Maximální výška a zastřešení doprovodných staveb a přístavků (vč. případného předstoupeného zádveří) bude 1 nadzemní podlaží.

U bytových domů je maximální výška zástavby stanovena na 4-5 nadzemních podlaží a ustoupené podlaží. Lokálně je přípustné (formou dominanty při vstupu do lokality z ulice Zbožské) zvýšení až na 6 nadzemních podlaží a ustoupené podlaží.

U staveb občanské vybavenosti je maximální výška zástavby stanovena na 2 nadzemní podlaží, resp. max. 8 m.

Výška staveb je patrná z grafické část územní studie – z výkresu

B.II.a. Regulační prvky.

Zastřešení bude provedeno plochou, sedlovou nebo pultovou střechou dle níže popsanych pravidel.

U individuálních rodinných domů, dvojdomů a řadových rodinných domů

Sedlová střecha	bude u hlavní hmoty domu přiléhající ke stavební čáře s hřebenem orientovaným rovnoběžně s nebo kolmo na podélnou osou pozemku. Sklon sedlové střechy je 35° – 45°, bez valeb, polovaleb a bez přesahů střechy (resp. s přesahem max. 0,3 m). Nadezdívka v interiéru podkroví bude max. 1,2 m od čisté podlahy. Vikýře jsou možné pouze jednoduché pultové, výška čelní stěny vikýře maximálně 1/3 výšky střechy, vzdálenost krajních vikýřů od štítových stěn stavby minimálně 1 m.
Plochá střecha	je možná na hlavní hmotě domu a dále na bočních rizalitech (např. půdorys RD písmene „L“) nebo jako zastřešení garáže či přístřešku pro parkování. U všech plochých střech se doporučuje souvrství pro extenzivní zeleň.
Pultová střecha	v maximálním sklonu 20° bez přesahu střechy před fasádu (či nosnou svislou konstrukci). Je možná na hlavní hmotě domu a dále na bočních rizalitech domu (např. půdorys písmene „L“) nebo jako zastřešení garáže či přístřešku pro parkování. Nadezdívka v interiéru podkroví bude max. 1,2 m od čisté podlahy.

Střecha doprovodných staveb bude plochá nebo pultová.

Bytové domy a stavby občanské vybavenosti budou zastřešeny plochou střechou. Doporučuje se souvrství pro extenzivní zeleň.

Fasádní otvory mohou být pouze pravoúhlého tvaru s horizontální či vertikální orientací.

Garáže a přístřešky pro parkování

Garáže budou součástí objemu stavby rodinného domu, dvojdomu nebo řadového rodinného domu nebo budou situovány v prostoru definovaném stavebními čarami.

Zastřešení přístřešků pro parkování jsou možná pouze plochou střechou nebo střechou pultovou o max. sklonu 10° a max. výškou včetně atiky 3,5 m nad průměrnou niveletou přilehlého terénu.

Zastavěná plocha garáže nebo přístřešku pro parkování smí být max. 38 m² (stání pro dva osobní automobily).

Obrázek 6: Výška a zastřešení

Obrázek 7: Geometrie a hmotové řešení staveb - rodinné domy

Obrázek 8: Geometrie a hmotové řešení staveb - řadové rodinné domy a dvojdomy

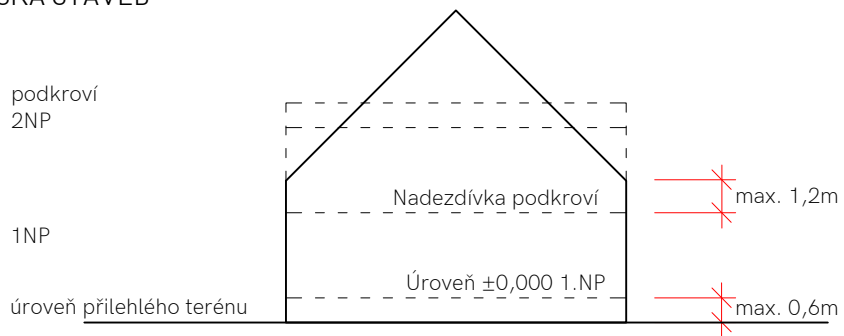
Obrázek 9: Geometrie a hmotové řešení staveb - předprostory řadových rodinných domů a dvojdomů

Obrázek 10: Geometrie a hmotové řešení staveb - bytové domy (01)

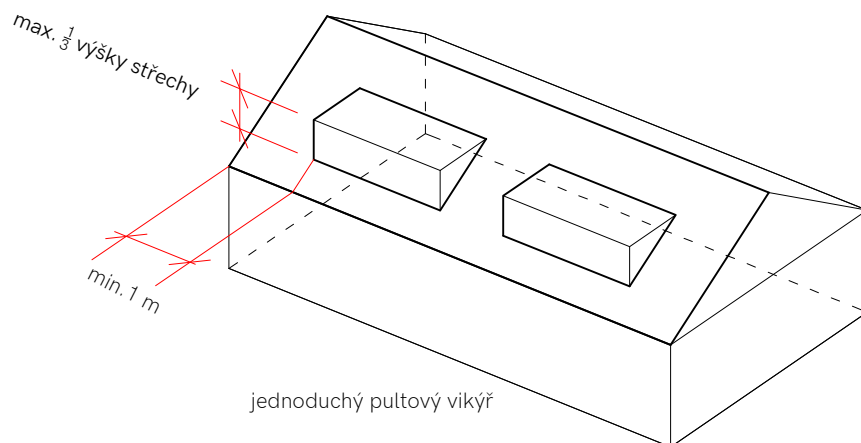
Obrázek 11: Geometrie a hmotové řešení staveb - bytové domy (02)

Obrázek 12: Geometrie a hmotové řešení staveb - přístřešek pro parkování

VÝŠKA STAVEB

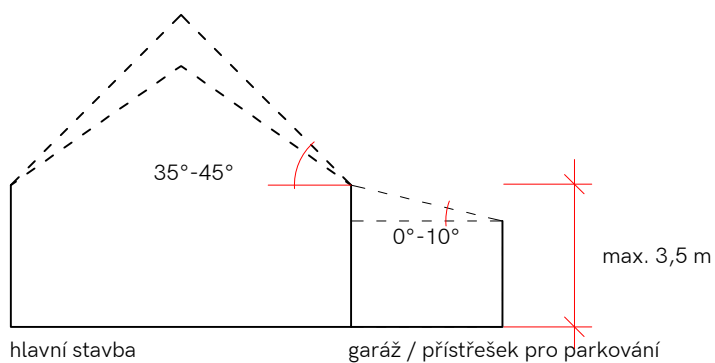


VIKÝŘ

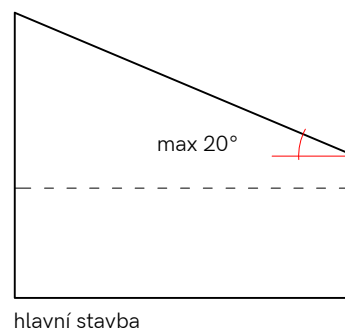


SKLON STŘECHY

sedlová střecha



pultová střecha



GEOMETRIE A HMOTOVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

RODINNÉ DOMY



GEOMETRIE A HMOTOVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

ŘADOVÉ DOMY A DVOJDOMY

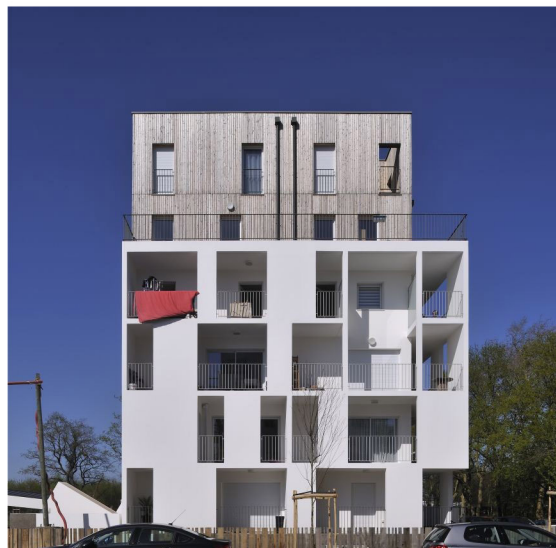


PROSTRANSTVÍ PŘED ŘADOVÝMI DOMY A DVOJDOMY



GEOMETRIE A HMOTOVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

BYTOVÉ DOMY



GEOMETRIE A HMOTOVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

BYTOVÉ DOMY



GEOMETRIE A HMOTOVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

GARÁŽOVÝ PŘÍSTŘEŠEK



Terénní úpravy

Směrem k hranici pozemku sousedící s uličním prostorem je nutné případný svažité terén vyspádovat tak, aby výška podezdívky plotu, která zároveň vytváří opěrnou zídku, byla max. 0,5 m nad úrovní upraveného terénu uličního prostoru.

Oplocení

Oplocení do veřejného prostoru

Stavební pozemky rodinného domu, dvojdomu nebo řadového rodinného domu musí být oploceny. Oplocení musí být umístěno vždy v souvislé linii rovnoběžné s uliční čarou daného stavebního bloku.

Podezdávka oplocení bude z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část) musí mít výšku 0,4-0,5 m nad upraveným terénem veřejného prostoru.

Oplocení musí být průhledné. Plné segmenty smí tvořit maximálně 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těch pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce.

Výška oplocení (včetně podezdávky) je povolena v rozmezí 1,4-1,55 m nad upraveným terénem veřejného prostoru. Výška oplocení vůči terénu se posuzuje na středu jednotlivých polí oplocení.

Součástí oplocení budou obezděné sdružené pilíře s elektroměrovým rozvaděčem a s plynoměrovou skříní s HUP.

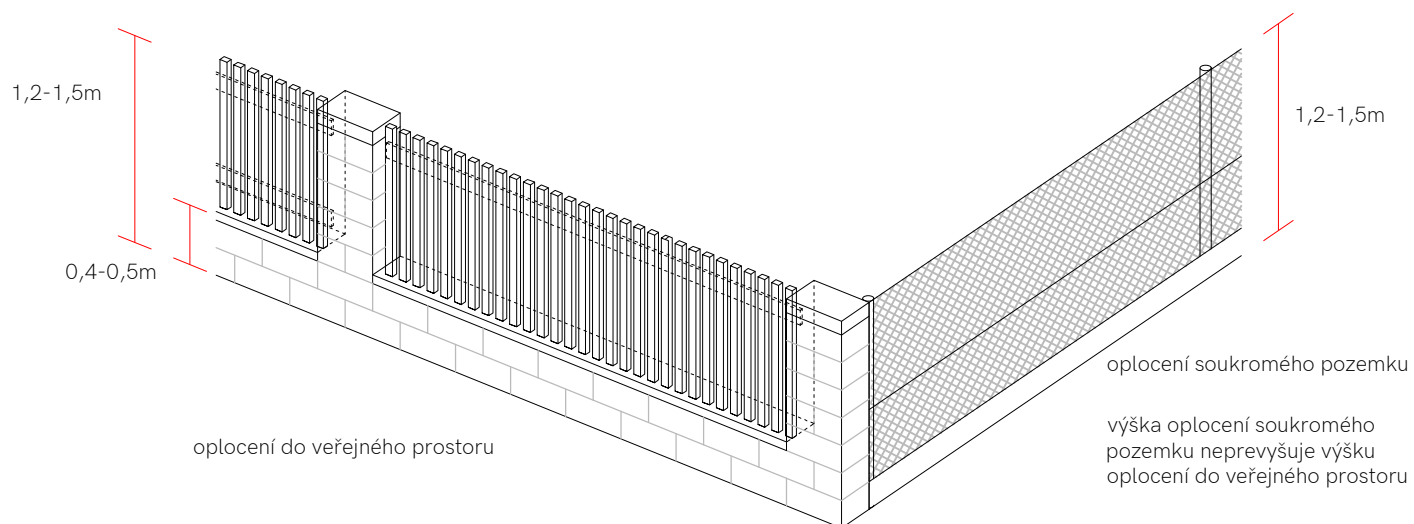
V linii oplocení do veřejného prostoru bude umístěna vstupní branka, v její blízkosti místo popelnici na směsný odpad, integrovaná poštovní schránka a zvonek. Součástí oplocení bude vjezdová brána (posuvná, posuvná teleskopická nebo křídlová). Vstupní branka i vjezdová brána bude výškově navazovat na plot.

Oplocení soukromého pozemku bude provedeno bez podezdávky do výšky 1,4-1,55 m nad upraveným terénem. Oplocení soukromého pozemku nesmí převyšovat oplocení do veřejného prostoru.

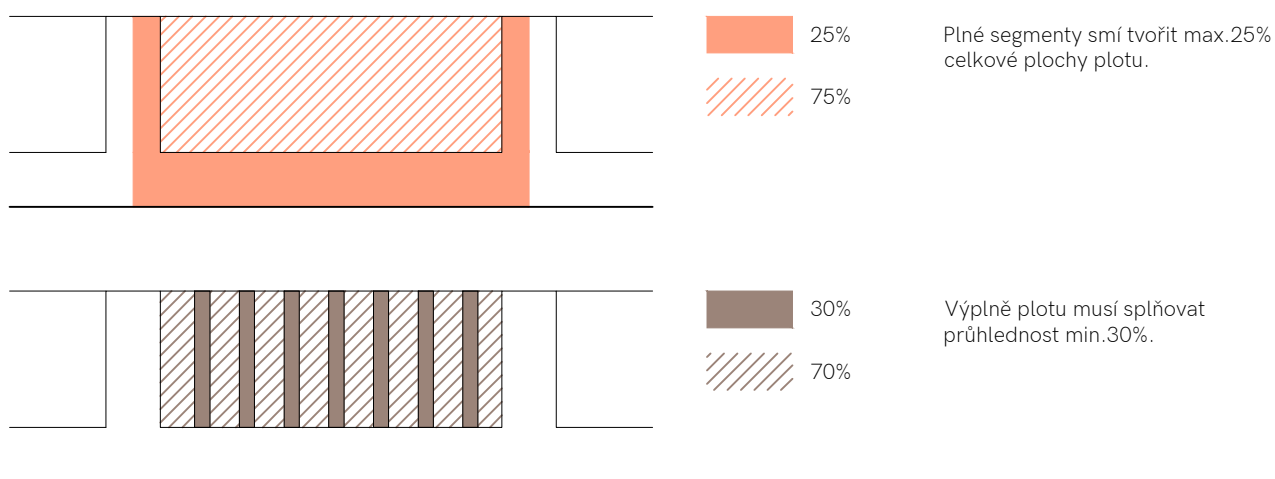
Obrázek 13: Oplocení

Obrázek 14: Oplocení do veřejného prostoru

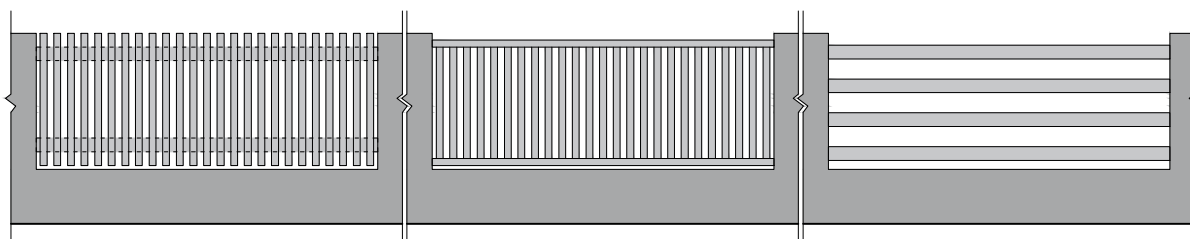
OPLOCENÍ



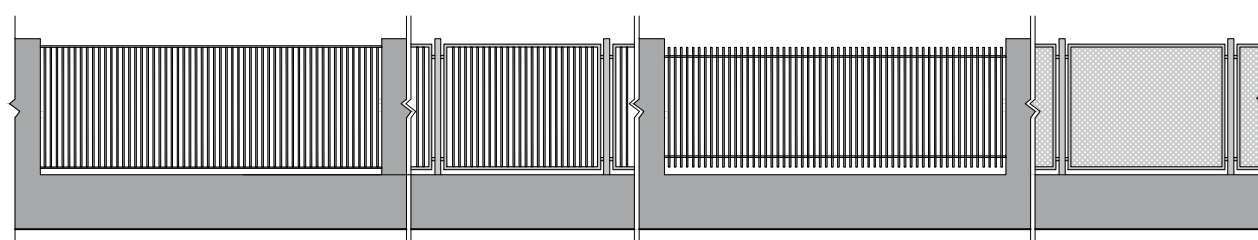
PRŮHLEDNOST



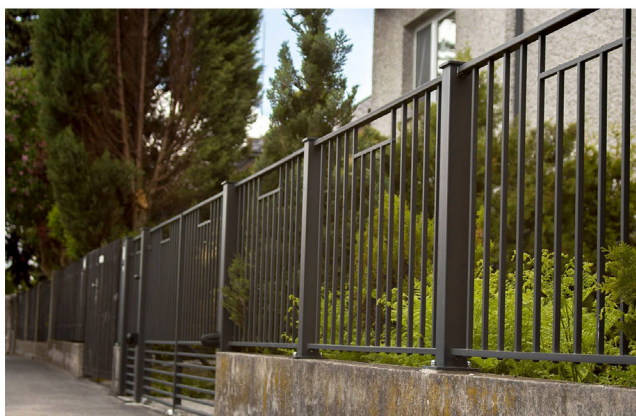
DŘEVĚNÉ PLOTOVÉ VÝPLNĚ



KOVOVÉ PLOTOVÉ VÝPLNĚ



OPLOCENÍ DO VEŘEJNÉHO PROSTORU



Materiály

Fasády budou provedeny z následujících materiálů nebo jejich kombinací:

Omítka s malbou v odstínu bílém (např. RAL 9010, RAL 9001),
světle šedém (např. RAL 9002, RAL 9018, RAL 7047) nebo
světle béžovém (např. RAL 1013, RAL 1015).

Dřevěný obklad v přírodní barvě.

Oplechování v přírodní nebo šedé barvě.

Kamenný obklad v přírodní barvě.

Fasádní obkladové desky v přírodní nebo šedé barvě.

Střešní krytina bude skládaná z tašek nebo plechová falcovaná nebo ze šablon jednoduchého tvaru v přírodních odstínech šedé, hnědé nebo červené barvy v případě střešních tašek. U střech doprovodných staveb jsou možné krytiny z polykarbonátu nebo fólie v odstínech šedé barvy.

Oplocení do veřejného prostoru (v linii „uliční čáry“ nebo v linii čáry „rozhraní stavebních a nestavebních bloků“).

Podezdávka bude provedena z betonových tvarovek s hladkými pohledovými stranami.

Výplň bude provedena z následujících materiálů:
z dřevěný latí nebo z kovových prvků nebo panelů s horizontálním nebo vertikálním členěním (našikmo je nepřípustné) nebo z tahokovu

Oplocení musí být průhledné, plné segmenty mohou tvořit max. 25 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost min. 30 %.

Doporučený odstín je antracitová šedá (např. RAL 7016) nebo přírodní odstín pozinku.

Oplocení soukromého pozemku bude provedeno z pletiva osazeného na sloupky s podhrabovými deskami.

Obrázek 15: Barevnost

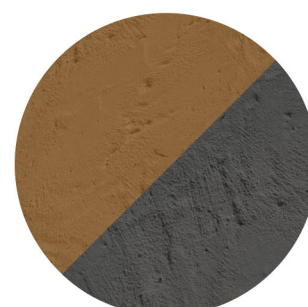
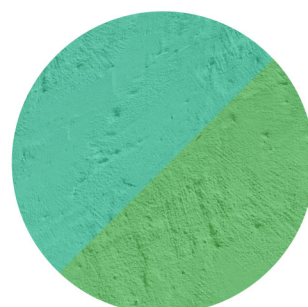
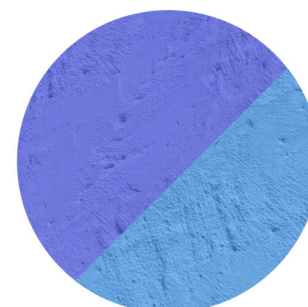
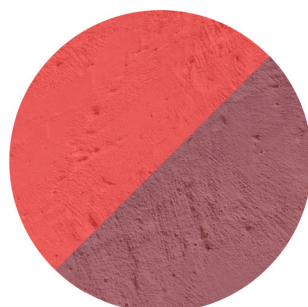
Obrázek 16: Materiály staveb

BAREVNOST

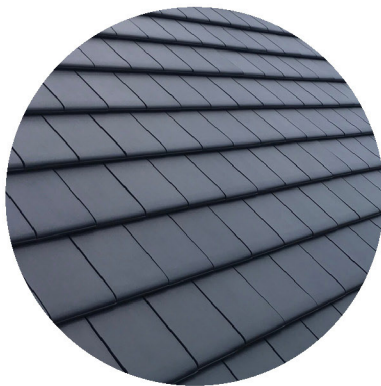
✓ přírodní tóny barev



✗ nepřijatelné křiklavé a syté barvy

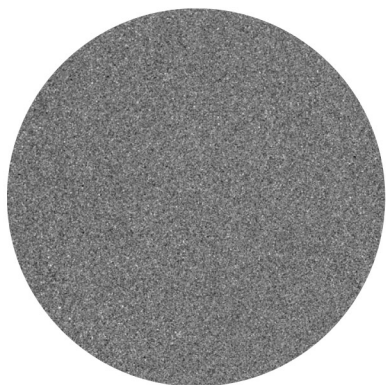


MATERIÁLY STAVEB



MATERIÁLY VE VEŘEJNÉM PROSTORU

POCHOZÍ A POJÍŽDĚNÉ



asfalt



betonová se širokou spárkou



betonová se širokou spárkou



MZK s vápencovou krycí vrstvou



čtvercová s průběžnou spárkou



betonová s průběžnou spárkou

ZELEŇ



sečený trávník



trávník - luční směs



keře / živé ploty

Obrázek 17: Materiály ve veřejném prostoru

A.3.1.3 PODMÍNKY PRO ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTORŮ

Územní studie navrhuje uspořádání veřejně přístupných ploch v řešeném území. Jedná se o veřejná uliční prostranství a nestavební boky ve formě pobytových veřejných prostor zahrnující:

- 1 » N.1 – pobytový prostor v místě napojení již realizované rodinné zástavby,
- 2 » N.2 (a,b,c) – zelený pás a
- 3 » N.3. – centrální veřejný park.

Veřejná uliční prostranství: jsou navržena s ohledem na zklidněný režim obytné zóny. Veškerý pohyb se bude odehrávat ve sdíleném dopravním prostoru v jedné výškové úrovni. Všechny zpevněné povrchy budou primárně spádovány do vsakovacích zelených pásů (komunikace z asfaltobetonu a dlažba se širokou spárou v pásech podél hranic pozemků). **Nespojitě vsakovací pásy** budou spádovány jako průlehy osázené trvalkami mokřadního typu se schopností adaptace na toto prostředí – např.: kakost, orobinec, kyprej vrbice, vrbina; nebo travinami mokřadního typu se schopností adaptace na toto prostředí – např.: ostřice, sítna).

Vjezdy do obytné zóny budou od ulice Zbožské a od „nové městské radiály“ – plánovaného propojení ulice Okružní a obytné zóny Na Hroudách. Vjezdy budou zvýrazněny šikmými nájezdovými prahy z kamenných kostek.

Střední osa vedoucí územím ve východo-západním směru je za hranicí řešeného území na východě přes rozšířený pěší chodník s cyklostezkou napojena dále na centrální zelenou osu sídliště – ulici Letců R.A.F. Na opačném konci je nyní zaslepena a předpokládá se její pokračování a napojení v ploše územní rezervy PSM1–SM pro budoucí rozvoj tímto směrem.

V návrhu veřejných uličních prostranství jsou napojena všechna bezmotorová propojení za hranicí řešeného území.

N.1 – pobytový prostor: pobytový plácek. Podél hranice stavebních pozemků vede pěší chodník pro pěší, který zpřístupňuje pobytovou zelenou plochu. Od komunikace je plácek oddělen vsakovacím dešťovým záhonem. Plácek bude vybaven parkovým mobiliářem (např. lavičkou a odpadkovým košem).

N.2 (a,b,c) – zelený pás: průběžný přírodní pás s odpočinkovým charakterem. Pás dělí území ve směru sever-jih na dvě části. Pás je součástí centrálního systému veřejné zeleně, který vede od hřbitova (jižně od řešeného území) po zelené plochy v okolí vodního toku Liduška severovýchodně od řešeného území. Pás je příčně rozčleněn na tři podélné prostory obsluhujícími komunikacemi. N.2.a a N.2.b je jednostranně lemován obslužnou komunikací. Část N.2.c má po obou stranách zadní partie soukromých zahrad.

Hlavním kompozičním prvkem prostoru je chodník přírodního charakteru pro pěší a cyklisty v šířce 2,5 m umístěný podél východní strany. Chodník je od komunikace oddělen přírodním dešťovým záhonem, který slouží vsaku dešťových vod z přilehlých komunikací a také jako přirozené odclonění od komunikace. Na chodník budou navázány drobné pobytové placky s herními prvky, workout prvky pro různé generace uživatelů s dopadovými plochami a drobným mobiliářem. Chodník a placky budou z MZK s vápencovou krycí vrstvou. Zbývající část prostoru je ponechána volná. Podél západní hrany se předpokládá vyšlapaná pěšina umožňující přístup na soukromé zahrady.

N.3. – centrální veřejný park: ústřední bod celého návrhu urbanistické kompozice řešeného území. Prostor je obklopen kompaktní zástavbou řadových rodinných domů doplněných bytovými domy. Prostor je po obvodu lemován parkovacími stáními se stromořadími, dešťovými záhony a chodníky pro pěší. Předpokládá se, že v parku bude umístěno multifunkční hřiště s dalšími herními prvky a drobná vodní plocha. V jihozápadním cípu je vymezen prostor pro umístění stavby občanské vybavenosti (např. restaurace s pobytovou terasou, která poskytne zázemí i pro multifunkční hřiště). V protějším rohu se počítá s potenciálním doplněním veřejné vybavenosti (prostorová rezerva), viz kap. A.4.3.

Prostor bude kromě standardního mobiliáře vybaven pítkem.

Ve veřejném prostoru doporučujeme vysazovat druhy odolné proti suchu a mrazu např. javory, břestovce nebo ovocné stromy – např. jablonoň, třešeň, ořešák, hrušeň nebo jeřáb), které lze vysazovat do stromořadí nebo jako solitéry.

A.4 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A.4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

A.4.1.1 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ LOKALITY

Lokalita je na severu dopravně napojena na stávající komunikaci III/3318 (Zbožská ul.). Výhledově bude lokalita napojena také na západní straně – na plánovaný obchvat (viz platný územní plán, plocha Z59) – a na jižní straně – na plánované propojení ulic Okružní – Na Hroudách (viz platný územní plán, plocha Z65).

Na severovýchodní straně bude lokalita propojena s „Obytnou lokalitou Nymburk – Za Poliklinikou“, viz územní rozhodnutí MUNYM-110/91364/2020/Kus, vydané 24.11.2020.

Veškerá napojení jsou uvažována jako neřízené úrovňové křižovatky.

Z pohledu dopravy jsou místní komunikace řešeny jako funkční skupina D1 ve smyslu ČSN 73 6110, **Obytná zóna**. Minimální šíře prostoru místní komunikace je 8,5 m (v místě zástavby rodinnými domy), v místě zástavby bytovými domy je minimální šíře prostoru místní komunikace 12,0 m.

Vzhledem k charakteru lokality (obytná zóna) je **návrhová rychlost 20 km/h, minimální šíře dopravního prostoru je 3,5 m. Základní příčný sklon komunikace je uvažován 2,0 %, maximální podélný sklon do 8,33 %. Celý profil prostoru místní komunikace bude řešen v jedné výškové úrovni.**

A.4.1.2 ÚPRAVY STÁVAJÍCÍHO DOPRAVNÍHO REŽIMU

Celá plánovaná lokalita je na severu ohraničena silnicí III/3318 (Zbožská ul.), na západě plánovaným obchvatem a na jihu plánovaným propojením ulic Okružní – Na Hroudách.

Vzhledem k rozšiřující se obytné zástavbě, která je řešena jak v této dokumentaci, tak i v územním plánu, je vhodné okolní plánované i stávající pozemní komunikace řešit jako místní komunikace s nejvyšší dovolenou rychlostí 50 km/h.

V současné době je dopravní značení IS12a/IS12b na silnici III/3318 umístěno na hranici zastavěného území přibližně 100 m západně od křižovatky ulic Zbožská x Okružní. Vzhledem k plánované zástavbě je navržen posun tohoto značení před křižovatkou plánovaného obchvatu se silnicí III/3318.

A.4.1.3 POSOUZENÍ ROZHLEDOVÝCH POMĚRŮ

Napojení lokality na silnici III/3318 je řešeno dle ČSN 73 6102 a dle TP103. Jedná se o úrovňovou stykovou křižovátku, dle článku 5.2.9.2.2 uspořádání A – křižovatka s předností v jízdě na hlavní pozemní komunikaci, s hlavní pozemní komunikací silnicí III/3318. Příčné uspořádání komunikace s předností v jízdě je (a) dvoupruhová komunikace. Dle tabulky 18 musí být splněny při napojení lokality rozhledy pro skupinu vozidel 2 (vozidlo pro odvoz odpadu, nákladní automobil, autobus).

Pro posouzení rozhledových bodů (výšku rozhledového trojúhelníku) je nicméně stěžejní skupina vozidel 1 (osobní a dodávkový automobil), kde rozhledový bod vozidla na vedlejší komunikaci reprezentují oči řidiče ve výšce 1,0 m, rozhodující bod vozidla na hlavní komunikaci je bod přídě vozidla v jeho ose ve výšce 1,0 m nad vozovkou. Na takto vymezené ploše nesmí být žádná překážka vyšší než 0,25 m pod úrovní rozhledového trojúhelníku. Dle ČSN 73 6102 jsou přípustné ojedinělé překážky o šířce $\leq 0,15$ m a ve vzájemné vzdálenosti větší než 10,00 m (veřejné osvětlení, dopravní značení, strom). Jsou-li v rozhledovém trojúhelníku stromy, musí být jejich větve nejméně 2,0 m nad úrovní příslušného rozhledového paprsku.

1 » Dovolená rychlost na komunikaci s předností v jízdě III/3318 je v současné době 90 km/h, je uvažován budoucí posun značení IS12a/IS12b a tedy dovolená rychlost 50 km/h:

– Dle tabulky 19 jsou délky rozhledových trojúhelníků $X_b = 80$ m a $X_c = 65$ m

2 » Křižovatky uvnitř lokality jsou řešeny dle TP103:

– Odvěsna ve směru jízdy 9,0 m, odvěsna na příjezdu zprava 11,0 m

A.4.1.4 KAPACITNÍ POSOUZENÍ PŘIPOJENÍ LOKALITY

Kapacitní posouzení bylo zpracováno dle TP 188 „Posuzování kapacity neřízených křižovatek“. Kapacita křižovatky je dána tzv. úrovní kvality dopravy (UKD), kritériem je ztrátový čas vyjádřený střední dobou zdržení jednotlivých

podřazených proudů. Dle ČSN 73 6102 projektování křižovatek na pozemních komunikacích musí být na silnicích III. třídy splněna alespoň UKD = E, na místních komunikacích UKD = E, v opačném případě, jakmile nevyjde jediný křižovatkový pohyb, je křižovatka celkově kapacitně nevyhovující.

úroveň kvality dopravy		střední doba zdržení [s]
označení	charakteristika	
A	Velmi dobrá (doba zdržení velmi malá)	≤ 10
B	Dobrá (zdržení ještě bez front)	≤ 20
C	Uspokojivá (ojediněle krátké fronty)	≤ 20
D	Dostatečná (stabilní stav s vysokými ztrátami)	≤ 45
E	Nestabilní (nestabilní stav)	> 45
F	Nevyhovující (překročená kapacita)	-
UDK na stupni F je dosaženo při překročení kapacity, tj. při hodnotě stupně $a_v > 1$		

Tabulka 4: Tabulka A.2 – Mezní hodnoty středy doby zdržení na vjezdu do úrovně křižovatky

Stávající intenzity dopravy na silnici III/3318 jsou dle sčítání dopravy ŘSD 2016 (CSD2016)* pro oba směry dohromady:

- » $I_{RPDI} = 6287$ voz/den
- » $I_{hod} = 714$ voz/h (špičková hodinová intenzita)
- » $I_{hod} = 59$ voz/h (špičková hodinová intenzita těžkých vozidel)
- » $I_{hod} = 655$ voz/h (špičková hodinová intenzita ostatních vozidel)

*Pozn.: Je třeba uvést, že sčítání dopravy dle CSD2016 je vždy uvedeno pro celý úsek, i když sčítání je prováděno pouze v jednom příčném profilu. Zde je úsek veden od křižovatky Zbožská x Purkyňova na východě až po severní hranici obce Kamenné Zboží na západě. Je tedy zřejmé, že v celém úseku intenzity nebudou stejné, nejvyšší budou na východním okraji, naopak nejnižší na západním.

V dalších stupních projektové přípravy je tedy vhodné aktualizovat stávající dopravní intenzity dopravním průzkumem.

Dle ČSN 73 6110 má být životnost komunikace z hlediska příčného uspořádání alespoň 30 let. Pomocí metody prognózy intenzit automobilové dopravy (dle TP 225) je tedy uvažován nejdelší časový horizont, rok 2055.

- » Koeficient prognózy intenzit dopravy k_p (těžká vozidla) 1,38
- » Koeficient prognózy intenzit dopravy k_p (osobní) 1,49
- » $I_{hod} = 59 \text{ voz/h} \cdot 1,38 = 81 \text{ voz/hod}$
- » $I_{hod} = 655 \text{ voz/h} \cdot 1,49 = 976 \text{ voz/hod}$
- » $I_{hod CLK} = 81 + 976 = 1057 \text{ voz/hod}$

Objem generované dopravy plánovaným záměrem:

Postup výpočtu je stanoven dle „Metody prognózy intenzit generované dopravy“ (EDIP s.r.o., 2013), jedná se o denní intenzity dopravy.

- a. **Varianta I** (ve stavebním bloku S.XIII je uvažována výstavba **obchodního domu – supermarketu** s předpokládanou zastavěnou plochou 1300 m²)

Celková intenzita individuální osobní dopravy se skládá z počtu cest dle počtu obyvatel a dle počtu cest do obchodního domu.

$$I_{IAD} = U \cdot k_{IAD} \cdot k_{MHD} = 586 \cdot 2,0 \cdot 1,0 = 1172 \text{ voz/den}$$

I_{IAD} intenzita individuální automobilové dopravy (voz/den)

U počet obyvatel

k_{IAD} koeficient intenzity individuální automobilové dopravy na jednotku ukazatele U
= 2,0 (individuální obytná zástavba), viz tabulka 8.3 metodiky
Pozn.: I když se jedná částečně o bytové domy, je opět z důvodu bezpečnosti uvažován vyšší koeficient.

k_{MHD} koeficient vlivu kvality obsluhy MHD na intenzitu IAD

= 1,0 (individuální obytná zástavba), viz tabulka 8.3 metodiky

Stanovení špičkové hodinové intenzity dopravy: ta je stanovena na $k_{d,h} = 10\%$ z denních intenzit v běžný pracovní den (dle TP 189, kategorie komunikace M – místní komunikace).

$$I_{hod} = I_{IAD} \cdot k_{d,h} = 1172 \cdot 0,1 = 117 \text{ voz/hod}$$

$$I_{IAD} = U * k_{IAD} * k_{MHD} = 9 * 110 * 1,0 = 990 \text{ voz/den}$$

U	prodejní plocha, uvažováno 900 m ²
k _{IAD}	OV-O1 supermarket/diskontní prodejna voz/den na 100 m ² prodejní plochy = 110 voz/den, viz tabulka 8.6 metodiky
k _{MHD}	koeficient vlivu kvality obsluhy MHD na intenzitu IAD = 1,0, viz tabulka 8.6 metodiky

Stanovení špičkové hodinové intenzity dopravy: ta je stanovena na $k_{d,h} = 10\%$ z denních intenzit v běžný pracovní den (dle TP 189, kategorie komunikace M – místní komunikace).

$$I_{hod} = I_{IAD} * k_{d,h} = 990 * 0,1 = 99 \text{ voz/hod}$$

$$I_{hod CLK} = 117 + 99 = 216 \text{ voz/hod}$$

- b. Varianta II.** (ve stavebním bloku S.XIII je uvažována **výstavba obchodního domu v parteru bytových domů** s předpokládanou prodejní plochou 350 m²)

Celková intenzita individuální osobní dopravy se skládá z počtu cest dle počtu obyvatel.

$$I_{IAD} = U * k_{IAD} * k_{MHD} = 761 * 2,0 * 1,0 = 1522 \text{ voz/den}$$

I _{IAD}	intenzita individuální automobilové dopravy (voz/den)
U	počet obyvatel
k _{IAD}	koeficient intenzity individuální automobilové dopravy na jednotku ukazatele U = 2,0 (individuální obytná zástavba), viz tabulka 8.3 metodiky Pozn.: I když se jedná částečně o bytové domy, je opět z důvodu bezpečnosti uvažován vyšší koeficient
k _{MHD}	koeficient vlivu kvality obsluhy MHD na intenzitu IAD = 1,0 (individuální obytná zástavba), viz tabulka 8.3 metodiky

Stanovení špičkové hodinové intenzity dopravy: ta je stanovena na $k_{d,h} = 10\%$ z denních intenzit v běžný pracovní den (dle TP 189, kategorie komunikace M – místní komunikace).

$$I_{hod} = I_{IAD} * k_{d,h} = I_{hod CLK} = 1522 * 0,1 = 152 \text{ voz/hod}$$

Těmito výpočty bylo získáno celkové výhledové zatížení úrovně stykové křižovatky, které je 1273 voz/hod ve variantě a), resp. 1209 voz/hod ve variantě b). Důležitým faktorem pro posouzení křižovatky je rozdělení dopravních intenzit mezi jednotlivé dopravní proudy. Odhadem je stanoveno, že cca až 90 % vozidel bude z nově řešené lokality odbočovat vlevo. Což je zároveň i ten nejvíce nepříznivý scénář. Silná levá odbočení z vedlejší komunikace (nejpodřazenější dopravní proud) nejvíce snižují kapacitu křižovatky. Je logické, že pokud vyjde takovýto stav, budou vyhovovat i všechny ostatní stavy. Výpočet je tedy proveden na straně bezpečnosti. V dalších fázích projektové přípravy bude nutné výpočty a posouzení křižovatky dále zpřesňovat.

Vzhledem k tomu, že v současné době není známo výhledové dopravní zatížení na plánovaném obchvatu ani na propojce mezi ulicemi Okružní – Na Hroudách, není možné tyto křižovatky dopravně posoudit. Celkově bude lokalita napojena:

- » 2x na severu na ulici Zbožskou
- » 1x na západě na plánovaný obchvat
- » 1x na jihu na plánované propojení ulic Okružní – Na Hroudách

Je tedy zřejmé, že pokud vyjde posouzení kapacity křižovatek pouze ve dvou napojeních na Zbožskou ulici, vyjde i výhledové napojení lokality na všech 4 křižovatkách, kdy dojde k rozdělení jednotlivých intenzit.

Dle TP 188 „Posouzení kapacity neřízených úrovněvých křižovatek“ je maximální orientační hodinová kapacita neřízených křižovatek cca 1500–2000 voz/hod (v závislosti na počtu jízdních nebo řadících pruhů a na intenzitách jednotlivých dopravních proudů), v tomto případě je součet všech vjezdů do křižovatky 1273 voz/hod ve variantě a), resp. 1209 voz/hod ve variantě b). Vzhledem k výše uvedenému je orientační výpočet na straně bezpečnosti a očekávané zatížení jednotlivých křižovatek bude ještě menší.

Každopádně je vhodné v dalších stupních projektové přípravy tento výpočet dále aktualizovat a zpřesňovat na aktuální stav okolní dopravní sítě a zástavby, včetně zajištění dopravního průzkumu na ulici Zbožské. Dále by bylo vhodné dopravním modelem ověřit distribuci dopravních intenzit při výstavbě obchvatu a propojení ulic Okružní – Na Hroudách.

A.4.1.5 DOPRAVA V KLIDU

Výpočet dopravy v klidu byl proveden dle ČSN 73 6110. Samotný výpočet je uveden v C.II Balance dopravy v klidu.

$$N = O_0 * k_a + P_0 * k_a * k_p$$

N	je celkový počet stání pro posuzovanou stavbu
O ₀	základní počet odstavných stání
P ₀	základní počet parkovacích stání
k _a	součinitel vlivu stupně automobilizace, dle platného územního plánu = 1,5
k _p	součinitel redukce počtu stání, dle tab. 30, = 1,0

A.4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V části technické infrastruktury je řešeno zejména obslužení vymezených zastavitelných ploch jednotlivými systémy technické infrastruktury, řešení odtoku srážkových vod a případné přeložky stávajících sítí vyvolané navrhovaným urbanistickým řešením.

Výkres technické infrastruktury zobrazuje stávající i nově navrhované rozvody technické infrastruktury. Umístění technické infrastruktury respektuje požadavky ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Napojovací body technické infrastruktury jsou mimo jiné uvažovány v rámci souběžně připravované městské investice „propojení Okružní a Na Hroudách“. Pro zásobování řešeného území zemním plynem se jedná o podmíněnou investici.

A.4.2.1 ZÁSBOVÁNÍ VODOU

Zásobování vodou bude řešeno rozvojem stávající vodovodní sítě, která disponuje dostatečnou kapacitou z vodojemu na sídlišti V = 2500 m³, H_{min} = 189,95 m n. m., H_{max} = 184,95 m n. m.. Vodovod rozvojové lokality je vhodné řešit z více napojovacích bodů. Jejich vzájemné napojení a zokruhování je nutné řešit se správcem vodovodu. Konkrétní řešení systému zásobování vodou bude zpracováno v rámci jednotlivých etap výstavby.

Pro napojení zájmové oblasti jsou navrženy tyto napojovací body:

1 » napojovací body č. 1.1 a 1.2 a 2 LT - DN150 ulice Zbožská

Jedná se o stávající vodovodní řad LT - DN150 v ulici Zbožské. Vodovodní řad bude v rámci sousední lokality (Z20+Z21 - v době zpracování ÚS vydáno územní rozhodnutí) prodloužen ve stávající dimenzi a bude provedena příprava pro napojení území řešeného touto ÚS.

2 » napojovací body č. 3 a 4 LT - DN150 ulice Okružní

Opět stávající vodovodní řad LT - DN150 v ulici Okružní. Vodovodní řad bude prodloužen v rámci navazující městské investice „propojení ulic Okružní a Na Hroudách“. Páteří řad uložený v nové propojce souběžně s ostatní technickou infrastrukturou bude sloužit k zásobování a zokruhování vodovodu v řešeném i navazujícím území.

3 » napojovací bod č. 5 PE - DN110 ulice Na Hroudách

Doporučeným napojovacím bodem je stávající vodovod v ulici Na Hroudách určený k dalšímu zokruhování zásobování vodou pro oblast stávající výstavby v ulici Na Hroudách, tak i pro řešené území. Využití tohoto napojovacího bodu je podmíněno realizací městské investice „propojení ulic Okružní a Na Hroudách“.

A.4.2.1.1 BILANCE POTŘEBY VODY

Dle vyhlášky č. 120/2011 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), byla vypočtena předpokládaná potřeba vody pro řešené území.

V rámci nové výstavby se předpokládá 109 rodinných domů (64 řadových domů, 12 dvojdomů a 33 solitérních). U těchto staveb se průměrně předpokládají 3 osoby na jednu bytovou jednotku. Dále se předpokládá v rámci lokality výstavba bytových domů, u kterých se předpokládá celková kapacita 730 osob. Dle těchto předpokladů je odhadovaný počet obyvatel v dané lokalitě 1 057 osob. Potřeba pitné vody dle výše zmíněné vyhlášky je 35 m³ na osobu ročně, tzn. 96 litrů vody na osobu a den. Dále se dle vyhlášky připočítává potřeba vody spojená s údržbou a očištěním domu.

V severní části nově budované zástavby se předpokládají plochy s komerčním využitím zvyšující občanskou vybavenost. Pro výpočet potřeby vody byla navržena restaurace, supermarket, 6 drobných prodejen a kadeřnictví.

	počet staveb	předpokládaný počet obyvatel	potřeba vody (l/den)	potřeba vody na očištění okolí domů (l/den)
rodinné domy	33	99	9 504	99
řadové domy	64	192	18 432	192
dvojdomy	12	36	3 456	36
bytové domy	10	730	70 080	0
		1 057	101 472	327

Tabulka 5: Výpočet potřeby vody – část A

KOMERČNÍ PROSTORY	směrné číslo roční spotřeby vody [m³]	směrné číslo roční spotřeby vody [l]	směrné číslo denní spotřeby vody [l]	počet zaměstnanců na směně	počet směň	potřeba vody na den [l]
Restaurace, vinárny, kavárny						
Výčep, podávání studených jídel a teplých jídel	80	80 000	219,2	9	1	1 972,6
Výčepní stolice s trvalým průtokem 3 l/min za jednu směnu	450	450 000	1232,9	-	-	1 232,9
Prodejny s čistým provozem, včetně obchodních domů, supermarketů	prodejna s potravinami					
WC, umyvadla a tekoucí teplá voda	18	18 000	49,3	15	2	1 479,5
Prodejny s čistým provozem, včetně obchodních domů, supermarketů	drobné prodejny v parteru					
WC, umyvadla a tekoucí teplá voda	18	18 000	49,3	6	1	295,9
Holičství a kadeřnictví						
V pánské a dámské provozovně WC, umyvadla s tekoucí teplou vodou	50	50 000	137,0	2	1	274,0
Σ=						5 255 l/den

Tabulka 6: Výpočet potřeby vody – část B

	l/den	m³/den
celkem – bytové jednotky	101 472	101,5
celkem – zahrady	327	0,3
celkem – komerční prostory	5 255	5,3
Σ=	107 054	107,1

Tabulka 7: Celková potřeba vody

Ve výpočtu jsou použity následující symboly:

k_d - koeficient denní nerovnoměrnosti – zde 1,4

K_h - koeficient hodinové nerovnoměrnosti – zde 2,0

Q_p - průměrná potřeba vody

Q_m - maximální potřeba vody

$$Q_m = Q_p \times k_d = 1,24 \times 1,4 = 1,74 \text{ l/s}$$

$$Q_h = Q_m \times K_h = 1,74 \times 2,0 = \mathbf{3,48 \text{ l/s}}$$

A.4.2.2 SPLAŠKOVÁ A DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Město Nymburk disponuje jednotnou kanalizací. Kanalizaci v zájmovém území je doporučeno budovat primárně jako oddílnou splaškovou kanalizaci. V odůvodněných případech je možné budovat systém s podílem dešťových vod.

Pro napojení zájmové lokality na splaškovou kanalizaci je rozhodující stávající morfologie terénu. Vzhledem k tomu, že se majoritní část lokality nachází níže (189,00 – 186,70) než nejbližší dostupné napojovací body (kanalizační šachty), bude nutné navrhnout tlakovou kanalizaci se systémem domovních čerpacích jímek, nebo gravitační kanalizaci se systémem přečerpávacích stanic odpadních vod (PSOV) a výtlačků do stávající jednotné gravitační kanalizace.

Územní studie počítá s prostorově náročnějším **systémem gravitační kanalizace, PSOV a výtlačků**. Plnohodnotnou alternativou je tlaková kanalizace, nebo kombinace obou systémů.

Pro řešení území je pak možné provést jednu, nebo i více PSOV, do kterých budou splaškové vody z jednotlivých nemovitostí odvedeny gravitačně a z nich pak tlakově čerpány do napojovacích bodů. Jejich umístění a kapacity závisí na etapizaci výstavby. Konkrétní řešení splaškové kanalizace bude zpracován v rámci jednotlivých etap výstavby.

Pro napojení zájmové oblasti jsou uvažovány dva napojovací body:

1 » **napojovací body č. 1 a 2** **ulice Zbožská**

Stávající výtlačk do gravitační kanalizační stoky (KT – DN 300). Pro využití napojovacího bodu č.1 k odkanalizování řešeného území je doporučena koordinace s navazujícím investičním záměrem (Z20+Z21- v době zpracování územní studie je vydáno územní rozhodnutí pro technickou infrastrukturu).

2 » **napojovací body č. 2.1 a 2.2** **KT – DN250** **ulice V Zahrádkách**

Alternativní napojovací body pro splaškovou kanalizaci jsou skrze navazující městskou investici „propojení ulic Okružní a Na Hroudách“. Sběrná stoka umístěná souběžně s ostatní technickou infrastrukturou v nové komunikaci „propojení ulic Okružní a Na Hroudách“ bude zaústěna do stávající kanalizace v ulici v Zahrádkách.

Využití napojovacích bodů v nové propojce je podmíněno realizací městské investice „propojení ulic Okružní a Na Hroudách“. Zpracovatel projektové přípravy „propojení ulic Okružní a Na Hroudách“ posoudí konkrétní technické řešení prodloužení stoky, včetně případné rekonstrukce/zkapacitnění stoky v ulici V Zahrádkách.

A.4.2.3 ROZVODY SILNOPROUDU, TRAFOSTANICE

V současné době se pro připojení v řešeném území nacházejí dvě vedení vysokého napětí (VN). Podél západního okraje vede nadzemní vedení VN a podél východního okraje podzemní VN do stávající TS Poliklinika. Navazující investiční záměr (Z20+Z21 - v době zpracování územní studie je vydáno územní rozhodnutí pro technickou infrastrukturu na plochách) bude napojen na TS v ulici Zbožské.

V řešeném území budou umístěny další TS (viz B.IV.b.2 Energetika), které budou vzájemně propojené a napojené na dostupné napojovací body VN a NN. Kapacita a umístění TS budou dimenzovány kromě standardních odběrových požadavků také na budoucí potřeby elektromobility.

Samotné rozvody NN jsou vedeny v přidružených zelených pásích nebo v chodníku. Dle druhu uličního profilu budou vedeny oboustranně nebo jednostranně s přechody na protější stranu. Návrh bude v dalších stupních doplněn o rozpojovací skříň. Parametry územní studie poskytují dostatečný prostor pro jejich umístění.

Pro napojení zájmové oblasti jsou uvažovány tyto napojovací body:

1 » **napojovací body č. 1 a 2** **plánované propojení ulic Okružní a Na Hroudách**

Předpokládané napojovací body v rámci souběžně připravované městské investice „propojení ulic Okružní a Na Hroudách“.

2 » **napojovací bod č. 3** **stávající TS Poliklinika**

Napojení na stávající trafostanici Poliklinika.

3 » **napojovací bod č. 4** **nová TS pro projekt Z20+Z21**

Napojení na plánovanou TS pro navazující lokalitu (Z20+Z21- v době zpracování územní studie je vydáno územní rozhodnutí pro technickou infrastrukturu).

4 » **napojovací bod č. 5** **stávající nadzemní trasa VN**

Důležitým napojovacím bodem pro VN je stávající trasa nadzemního vedení, ze které bude svedeno do podzemní trasy a v souběhu s NN vedeno do nových TS.

A.4.2.4 ROZVODY PLYNU

Řešené území nedisponuje dostupnými napojovacími body STL plynovodu.

Návrh zásobování zemním plynem je podmíněn realizací souběžně připravované městské investice „propojení ulic Okružní a Na Hroudách“. Pro zásobování řešeného území zemním plynem se jedná o podmíněnou investici.

Plynovodní řady budou vedeny v uličních profilech v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a dle dalších oborových norem (např. ČSN EN12007-1 až 4 Zásobování plynem - Plynovody s nejvyšším provozním tlakem do 16 barů, TP G702 01 Plynovody a přípojky z polyetylénu) a metodických pokynů provozovatele tak, aby umožňovaly napojení všech budoucích odběratelů na zemní plyn. Jednotliví odběratelé budou ze STL řadu připojení prostřednictvím plynovodních přípojek. Přípojky budou ukončeny v typizovaných skříních na hranici pozemku odběratele, ve skříních bude umístěn regulátor tlaku, plynoměr a HUP.

A.4.2.5 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nakládání s odpady bude odpovídat dosavadnímu způsobu likvidace odpadů ve městě (koncepte vychází ze systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem na území obce). Každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na vlastním pozemku producenta odpadu. Bude zajištěna dostatečná kapacita a dostupnost sběrného místa vytríděných složek komunálního odpadu. Územní studie vymezuje 2 plochy pro kontejnery TO. Sběrná místa pro odpadové nádoby pro oddělené soustředění papíru, plastů, skla, kovů, biologicky rozložitelných odpadů i jedlých olejů jsou vymezena při vstupu do lokality ze severu z ulice Zbožské a jihu při budoucím napojení z propojky ulic Okružní a Na Hroudách. Řešení dopravní obsluhy území je navrženo tak, aby byl zajištěn přístup vozidel pro svoz TKO ke všem stavebním pozemkům.

A.4.3 VEŘEJNÁ OBČANSKÁ VYBAVENOST

Územní studie stanovuje konkrétní požadavky na vybudování nové občanské vybavenosti v řešeném území. Podmínka realizace výstavby občanské vybavenosti je vyznačena plovoucí značkou "označení objektu občanské vybavenosti".

- OD obchodní dům – supermarket** (předpokládaná zastavěná plocha činí 1300 m²) ve stavebním bloku S.XIII, alternativně s ohledem na probíhající jednání bylo v rámci návrh ÚS prověřeno variantní řešení:
- OD(v) obchodní dům v parteru bytových domů** (předpokládaná prodejní plocha činí 350 m²).
- OV restaurace s pobytovou terasou** v rámci centrální parku N.III slouží jako zázemí sportovních a odpočinkových aktivit.
- OVR prostorová rezerva pro objekt občanské vybavenosti** v rámci centrálního parku N.III (multifunkční prostor sloužící obyvatelům lokality jako komunitní centrum, klubovna nebo dětská skupina apod.).

A.4.4 MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA - HOSPODAŘENÍ S VODOU

Zadržování dešťové vody v místě jejího spadu je velmi aktuálním tématem, a to hlavně v době, kdy množství zpevněných ploch ve městě tuto problematiku příliš neřeší a dešťová voda je mnohdy odváděna kanalizačním systémem daleko od místa, kde skutečně spadla. Voda není jednoduchým médiem, nabízí množství způsobů využití. Stěžejním úkolem je tvorba vazeb. Voda ovlivňuje náš pocit pohody v prostředí, ovlivňuje vlhkost, teplotu, čistotu ovzduší a klima. Voda může být použita k čištění, ochlazování nebo ohřívání venkovního vzduchu a k regulaci jeho vlhkosti.

Proto je územní studií navržen kombinovaný systém otevřených zasakovacích pásů, které budou dešťovou vodu lokálně čistit a zasakovat do půdního horizontu a přebytečnou odvádět systémem přepadových potrubí do nejnižšího místa území s otevřenou retenčně vsakovací nádrží s regulovaným odtokem. V dalších projektových stupních bude prověřena možnost napojení systému MZI na bezejmenný tok v blízkosti severozápadního rohu řešeného území přes plochu přírodní (NP). Pro posílení vsakovací kapacity návrh zahrnuje také podzemní vsakovací nádrže. Jejich přesné umístění, kapacitu a využitelnost je nezbytné ověřit v dalších projektových stupních.

Nově navržené prvky MZI jsou situovány do všech uličních prostranství v řešeném území. Budou mít podobu nových vegetačních prvků (alejové stromy, trvalkové záhony, dešťové záhony, průlehy) ve vazbě na kapacitní upravené profily prokořenitelných či retenčních prostorů pod zpevněnými povrchy, s použitím propustných povrchů a systémové infrastruktury. Každý jednotlivý prostor bude v projekční fázi zohledňovat principy požadavků na řešení MZI s požadovanou kapacitou retence. Konkrétní prvky MZI budou řešeny v detailní projekční přípravě jednotlivých realizačních etap, v rámci kterých budou provedeny podrobné hydrogeologické průzkumy.

V nově budovaných stavebních blocích je požadováno zohlednit principy požadavků na řešení MZI. Konkrétní prvky MZI budou řešeny v detailní projekční přípravě s ohledem na podrobný hydrogeologický průzkum.

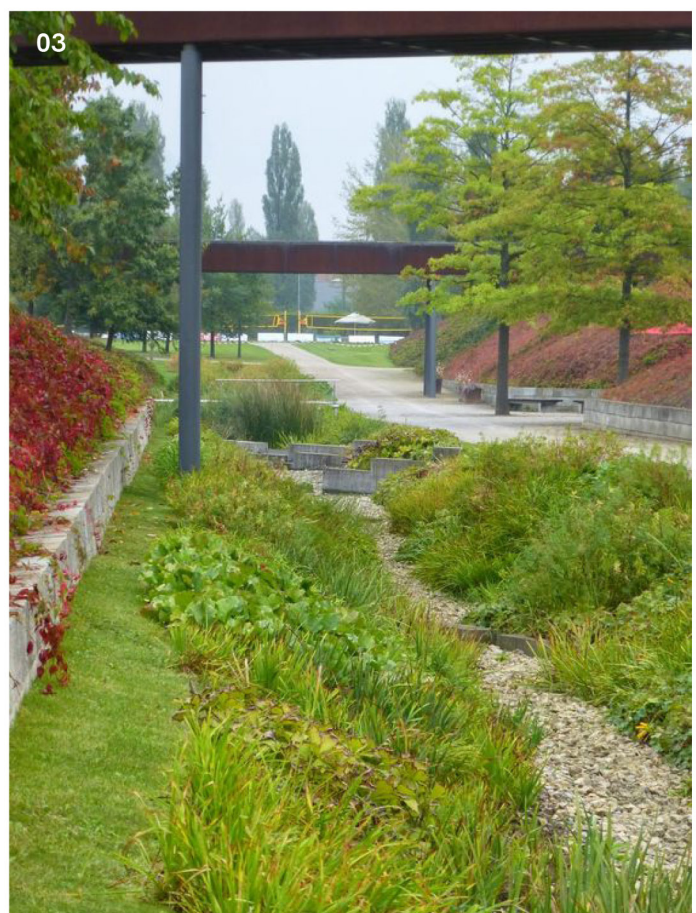
Hrubá bilance zpevněných ploch zahrnuje plochy nepropustné pojížděné ze živice o výměře 8 687 m², plochy nepropustných pojížděných a pochozích dlažeb o výměře 3 237 m² a plochy propustných dlažeb v rozsahu 5 030 m².

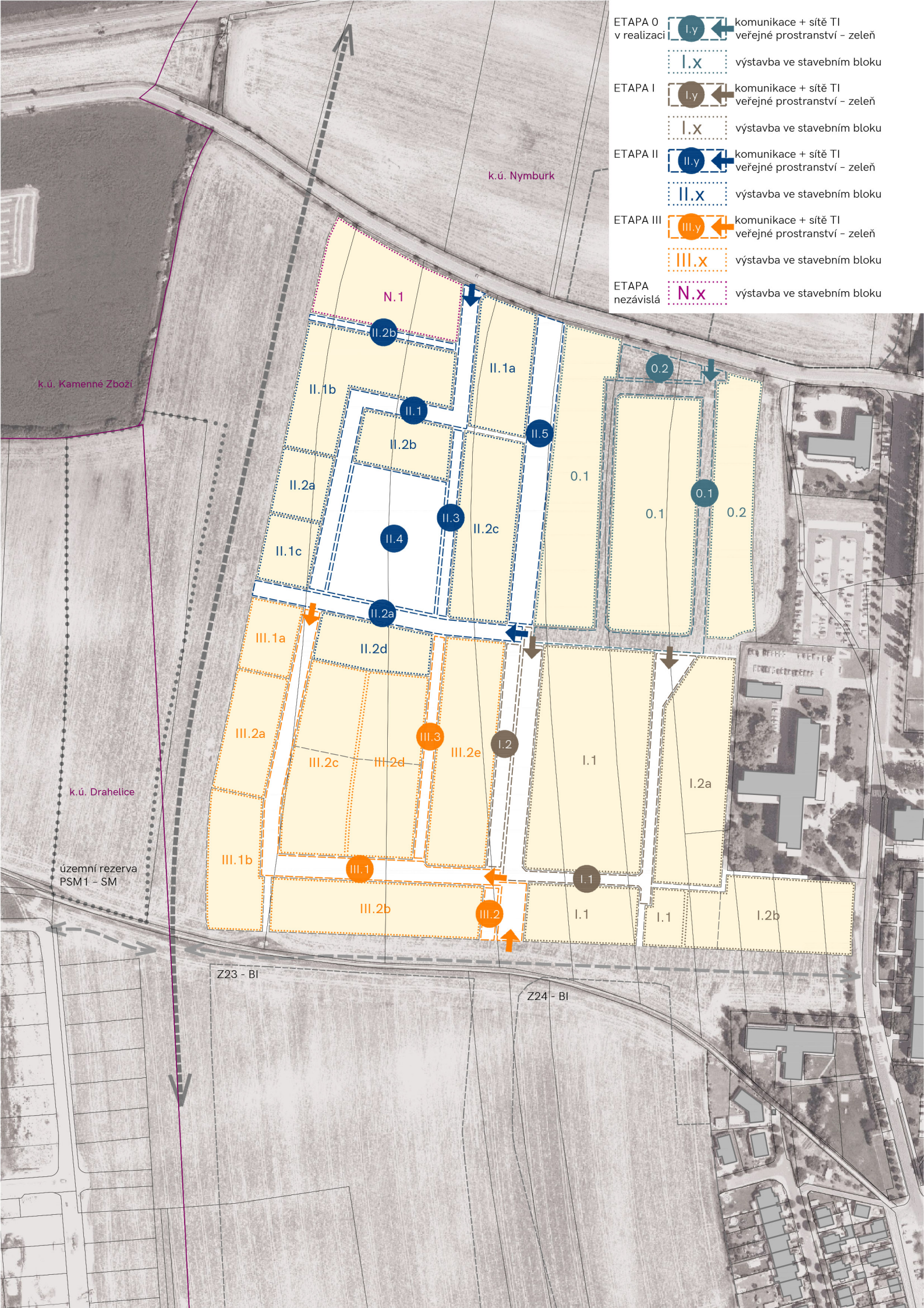
Obrázek 18: Vsakovací pásy

VSAKOVACÍ ZELENÝ PÁS

01 parková úprava umožňující zachycení a vsak dešťové vody pro přívalovém děšti

02, zelený pás se vsakovacím systémem
03, zajišťující vsak vody a s vysazenými
04 rostlinami, které zabrání prosychání pásu





- ETAPA 0
v realizaci
- I.y komunikace + sítě TI veřejné prostranství - zeleň
 - I.x výstavba ve stavebním bloku
- ETAPA I
- I.y komunikace + sítě TI veřejné prostranství - zeleň
 - I.x výstavba ve stavebním bloku
- ETAPA II
- II.y komunikace + sítě TI veřejné prostranství - zeleň
 - II.x výstavba ve stavebním bloku
- ETAPA III
- III.y komunikace + sítě TI veřejné prostranství - zeleň
 - III.x výstavba ve stavebním bloku
- ETAPA nezávislá
- N.x výstavba ve stavebním bloku

Obrázek 19: Etapizace výstavby

A.5 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní studie stanovuje předpokládané pořadí změn v území. Realizace lokality je rozdělena do tří výchozích etap. Jednotlivé etapy jsou dále rozčleněny na bloky nebo části bloků stavebních pozemků a na ně navazující nebo je podmiňující veřejné prostory. Jednotlivé etapy jsou chronologicky popsány níže. Určujícími požadavky pro výstavbu je realizace komunikací a sítí TI.

Rozvoj lokality Za Poliklinikou navazuje na již zahájenou výstavbu (**etapu 0**) v prostoru severovýchodního kvadrantu navazujícího na ulici Zbožskou. Prostor bude zasíťován a postupně zastavěn rodinnými domy s výjimkou pásu nízkých bytových domů podél východní hrany plochy. Navazující rozvoj v řešeném území byl v rámci ÚS koordinován.

A.5.1 ETAPA I.

I.1 (uliční prostranství) Výstavba veřejného uličního prostranství I.1,2 včetně páteřních sítí dopravní a technické infrastruktury a přípojek a napojení na stávající sítě veřejné dopravní a technické infrastruktury vybudované v rámci etapy 0.

Realizace je podmínkou výstavby etapy I.1 a I.2a. Podmínkou realizace výstavby etapy I.2b je výstavba komunikace spojující ulici Na Hroudách a Okružní včetně sítí technické infrastruktury.

I.2 (veřejný prostor) Úprava přírodního parteru veřejného prostoru N.2b.

Předpokládaná bilance zástavby v rámci etapy I.:

Rodinné domy	20 BJ	60 obyvatel
Řadové rodinné domy	16 BJ	48 obyvatel
Bytové domy	52 BJ	94 obyvatel
Celkem	88 BJ	202 obyvatel

A.5.2 ETAPA II.

II.1 (uliční prostranství) Výstavba veřejného uličního prostranství II.1 včetně páteřních sítí dopravní a technické infrastruktury a přípojek a napojení na stávající sítě (předpokládá se napojení na stávající sítě v ulici Zbožské).

Realizace je podmínkou výstavby etap II.1a,c a II.2a,b.

II.2a (uliční prostranství) Výstavba veřejného uličního prostranství II.2a včetně páteřních sítí dopravní a technické infrastruktury a přípojek a napojení na již vybudované sítě (předpokládá se napojení na stávající sítě vybudované v rámci etapy II.2a a 0.1).

Realizace je podmínkou výstavby etapy II.2d.

II.2b (uliční prostranství) Výstavba veřejného uličního prostranství II.2b včetně sítí dopravní a technické infrastruktury a přípojek a napojení na již vybudované sítě (předpokládá se napojení na stávající sítě vybudované v rámci etapy II.1).

Realizace je podmínkou výstavby etap II.2b a N.1.

I.3 (uliční prostranství) Výstavba veřejného uličního prostranství II.3 včetně sítí dopravní a technické infrastruktury a přípojek a napojení na již vybudované sítě (předpokládá se napojení na stávající sítě vybudované v rámci etapy II.1 a II.2a).

Realizace je podmínkou výstavby etapy II.2c.

II.4 (veřejný prostor) Výstavba nestavebního bloku N.3. – centrální veřejný park.

II.5 (veřejný prostor) Úprava přírodního parteru veřejného prostoru N.2c.

Předpokládaná bilance zástavby v rámci etapy II.:

Dvojdomy	4 BJ	8 obyvatel
Řadové rodinné domy	26 BJ	78 obyvatel
Bytové domy	181 BJ	328 obyvatel
Celkem	211 BJ	418 obyvatel

Celkový počet obyvatel po II. etapě:

+ 620

Podmínky pro výstavbu občanské vybavenosti:

V ploše N.3 – centrální veřejný park bude v místě prostorové rezervy pro výstavbu občanské vybavenosti realizován **objekt zařízení péče o děti předškolního věku s kapacitou minimálně 24 dětí**. Objekt zařízení péče o děti předškolního věku umožní rozšíření o kapacity pro III. etapu a etapu N.I. Zároveň bude v průběhu II. etapy realizován **objekt občanské vybavenosti** (např. restaurace s terasou apod.).

A.5.3 ETAPA III.

III.1 (uliční prostranství) Výstavba veřejného uličního prostranství III.1 včetně páteřních sítí dopravní a technické infrastruktury a přípojek a napojení na stávající sítě vybudované v rámci etapy I.1 a II.2a (II.1) a propojení na sítě vybudované v komunikaci spojující ulici Na Hroudách a Okružní).

Realizace je podmínkou výstavby etap III.1a,b a III.2a,b,c.

III.2 (veřejný prostor) Úprava přírodního parteru veřejného prostoru N.2a.

III.3 (uliční prostranství) Výstavba veřejného uličního prostranství III.3 včetně páteřních sítí dopravní a technické infrastruktury a přípojek a napojení na stávající sítě vybudované v rámci etap II.2a a III.1.

Realizace je podmínkou výstavby etapy III.2d,e.

Předpokládaná bilance zástavby v rámci etapy III.:

Rodinné domy	13 BJ	39 obyvatel
Dvojdomy	8 BJ	24 obyvatel
Řadové rodinné domy	22 BJ	66 obyvatel
Bytové domy	83 BJ	150 obyvatel

Celkem **126 BJ 279 obyvatel**

Celkový počet obyvatel po III. etapě:

+ 899

Podmínky pro výstavbu občanské vybavenosti:

V ploše N.3 – centrální veřejný park bude **objekt zařízení péče o děti předškolního věku rozšířen o kapacitu minimálně 11 dětí**. Objekt zařízení péče o děti předškolního věku umožní rozšíření o kapacity pro etapu N.I.

A.5.4 ETAPA NEZÁVISLÁ N.1

Výstavba je podmíněna realizací etap. II.1 a II.2b.

Předpokládaná bilance zástavby v rámci etapy N.1.:

Bytové domy	83 BJ	150 obyvatel
Komerční občanská vybavenost	1 002 m ² HPP	600 m ² prodejní plocha

Celkový počet obyvatel řešeného území po všech etapách: **+ 1 049**

Podmínky pro výstavbu občanské vybavenosti:

V ploše N.3 – centrální veřejný park bude **objekt zařízení péče o děti předškolního věku rozšířen o kapacitu minimálně 10 dětí**. Ve stavebním bloku S.XIII budou realizovány **plochy pro komerční občanskou vybavenost** o minimální výměře prodejní plochy 350 m²).

Realizace etapy N.1 je doporučena nejpozději současně s výstavbou II. etapy.

A.6 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Řešené území je významná rozvojová lokalita Nymburka. Obytné sídlo je charakteristické zástavbou citlivě zasazenou do okolního krajinného prostředí. V lokalitě se nenachází žádný objekt spadající pod památkovou péči nebo ochranu. V těsné blízkosti se nachází bunkr – bývalá pozorovatelná civilní obrany, který je návrhem ÚS respektován.

Z hlediska širších vztahů je lokalita situována na severozápadním okraji sídla a pohledově a prostorově doplňuje krajinný prostor mezi sídlištěm rodinným domů Na Hroudách a areálem polikliniky. Vzhledem k tomu je věnována zvláštní pozornost dodržování prvků regulace a architektonické kvalité navrhovaných staveb, návaznosti na okolní pozemky a prostupnosti celou lokalitou.

Hustota navrhované zástavby a navržená výšková hladina nové zástavby navazuje na okolní zástavbu stávající. V urbanistickém návrhu je kladen důraz na realizaci ploch zeleně veřejné i soukromé.

V rámci návrhu nebyla s výjimkou bunkru identifikována další omezení vyplývající z ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot, specifikovaných obecně v ÚAP ORP Nymburk, která by bylo potřeba respektovat.

A.7 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

ÚS klade velký důraz na zachování vysokého podílu zelených ploch v území. To bude garantováno stanovením maximální hustoty zástavby, vymezením plochy pro veřejnou parkovou zeleň a dále vymezením zelených ploch v rámci veřejných uličních prostranství a opatřeními modro-zelené infrastruktury. V uličních prostranstvích je navržena nová vzrostlá zeleň ve formě solitérních stromů.

A.8 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.

Textová část územní studie má 48 stran formátu A4, grafická část obsahuje 13 výkresů formátu A1, A2 a A4.

B GRAFICKÁ ČÁST

B.I.	Širší vztahy	1:5000	(A1)
B.II.	Hlavní výkres		
	B.II.a. Regulační prvky	1:1000	(A1)
	B.II.b. Ilustrace možného zastavění	1:1000	(A1)
B. III.	Vizualizace navrženého řešení		
	B. III.a. Náhled od severozápadu		(A2)
	B. III.b. Náhled od jihovýchodu		(A2)
B. IV.	Veřejná infrastruktura		
	B.IV.a. Doprava		
	B.IV.a.1 Doprava – směrové řešení	1:1000	(A1)
	B.IV.a.2 Doprava – výškové řešení	1:1000	(A1)
	B.IV.b. Technická infrastruktura	1:1000	(A1)
	B.IV.c. Modro - zelená infrastruktura	1:1000	(A1)
	B.IV.d. Uliční profily		
	B.IV.d.1 Páteřní komunikace (úsek BD) – 12 m	1:100	(A4)
	B.IV.d.2 Páteřní komunikace (úsek RD) – 12 m	1:100	(A4)
	B.IV.d.3 Obytná ulice – zelený pás	1:100	(A4)
	B.IV.d.4 Obytná ulice – 8,5 m	1:100	(A4)

C PŘÍLOHY TEXTOVÉ ČÁSTI

C.I.	Celkové balance území
C.II	Balance dopravy v klidu

C.I CELKOVÉ BILANCE ÚZEMÍ

Stavební blok	Typologie zástavby	ozn. SO	počet podlaží	počet objektů	zastavěná plocha	HPP		ČPP		Prodejní plocha	Počet BJ	Počet obyvatel
S.I.a	BD	SO01a	4+u	1	336	1680	0	1344	0	0	26	47
	BD	SO01b	4+u	1	336	1680	0	1344	0	0	26	47
S.I.b	RD	-	1+p	2	125	375	0	300	0		2	6
S.II	RD	-	1+p	3	125	563	0	450	0		3	9
S.III	RD	-	1+p	15	125	2813	0	2250	0		15	45
S.IV	řRD	-	2	16	105	3360	0	2688	0		16	48
S.V	BD	SO02a	6+u	1	336	2184	0	1747	0	0	33	60
	BD	SO02b	4+u	1	336	1680	0	1344	0	0	26	47
S.VI.a	BD	SO03a	4+u	1	672	3024	0	2419	0	0	46	83
	BD	SO03b	4+u	1	672	3360	0	2688	0	0	50	91
S.VI.b	řRD	-	2	4	105	840	0	672	0		4	12
S.VI.c	BD	SO04	4+u	1	336	1680	0	1344	0	0	26	47
S.VII	RD	-	1+p	7	125	1313	0	1050	0		7	21
S.VIII	řRD	-	2	7	105	1470	0	1176	0		7	21
	2RD	-	2	4	125	1000	0	800	0		4	12
S.IX.a	BD	SO05	4+u	1	336	1680	0	1344	0	0	26	47
S.IX.b	řRD	-	2	8	105	1680	0	1344	0		8	24
S.IX.c	BD	SO02a	4+u	1	336	1680	0	1344	0	0	26	47
	BD	SO02b	5+u	1	336	2016	0	1613	0	0	31	56
S.X	RD	-	1+p	6	125	1125	0	900	0		6	18
	2RD	-	2	8	125	2000	0	1600	0		8	24
	řRD	-	2	8	125	2000	0	1600	0		8	24
S.XI	řRD	-	2	14	105	2940	0	2352	0		14	42
S.XII	RD	-	1+p	7	125	1313	0	1050	0		7	21
S.XIII	OD	SO07	1	1	1350	0	1350	0	945	708		
S.XIII (var)	BD	SO07'	4+u	1	600	2430	330	1944	264	198	36	64
	BD	SO08a	5+u	1	336	1680	336	1344	269	201	26	47
	BD	SO08b	4+u	1	336	1344	336	1075	269	201	21	39

Předpokládaná kapacita území:

Celkový počet obyvatel: **899**
v případě variantního řešení stavebního bloku S.XIII 1049

Počet bytových jednotek v BD **316**
v případě variantního řešení stavebního bloku S.XIII 399

rodinných domů (RD) **33**
řadových rodinných domů (řRD) **64**
dvojdomů (2RD) **12**

C.II BILANCE DOPRAVY V KLIDU

Druh	Počet / Výměra	Účel. j.	Počet ú.j. na 1 PS	Základní počet PS			ka	kp	Celkový počet PS		
				celkem	krátko	dlouho			krátko	krátko 2h	dlouho
Za Poliklinikou CELKEM									76	76	414
Etapu 1									15	15	68
komunikace: E + část D ; stavební blok: S.III západ, S.II.západ									2	2	0
8x RD	24	obyv	20	1,2	1,2	0	1,50	1	1,8	0	
komunikace: F + část D; úsek podél stavebních bloků S.III východ, S.II.východ a S.I									13	13	68
12x RD + 16x řRD	84	obyv	20	4,2	4,2	0	1,50	1	6,3	0	
2x BD SO01a,b parkovací (návštěvní)	94	obyv	20	4,7	4,7	0	1,50	1	7,1	0	
2x BD SO01a,b odstavná		byt		45		45	1,50	1	0,0	67,5	
Etapu 2									61	61	346
komunikace: A; úsek podél stavebního bloku S.V									8	8	77
BD SO02a,b parkovací (návštěvní)	107	obyv	20	5,4	5,4	0	1,50	1	8,0	0	
BD SO02a,b odstavná		byt		51		51	1,50	1	0,0	76,5	
komunikace: C; úsek podél stavebního bloku S.VI									19	19	159
BD SO03a návštěvní	83	obyv	20	4,15	4,15	0	1,50	1	6,2	0	
BD SO03a odstavná		byt		40		40	1,50	1	0,0	60,0	
BD SO03b návštěvní	91	obyv	20	4,55	4,55	0	1,50	1	6,8	0	
BD SO03b odstavná		byt		43,5		43,5	1,50	1	0,0	65,25	
BD SO04 návštěvní	47	obyv	20	2,35	2,35	0	1,50	1	3,5	0	
BD SO04 odstavná		byt		22,5		22,5	1,50	1	0,0	33,8	
11x řRD návštěvní	33	obyv	20	1,65	1,65	0	1,50	1	2,5	0	
komunikace: A; úsek podél stavebního bloku S.VIII									11	11	4
11x řRD návštěvní	33	obyv	20	1,7	1,7	0	1,50	1	2,5	0	
Občanská vybavenost (Restaurace v N.III)	47,25	m2 host	6	7,9	5,5	2,4	1,50	1	8,3	3,5	
komunikace: B; úsek podél stavebního bloku S.X									2	2	0
8x RD návštěvní	24	obyv	20	1,2	1,2	0	1,50	1	1,8	0	
komunikace: C; úsek podél stavebních bloků S.IX a S.X									15	15	107
BD SO05 návštěvní	47	obyv	20	2,35	2,35	0	1,50	1	3,5	0	
BD SO05 odstavná		byt		22,5		22,5	1,50	1	0,0	33,8	
BD SO06 návštěvní	103	obyv	20	5,15	5,15	0	1,50	1	7,7	0	
BD SO06 odstavná		byt		49		49	1,50	1	0,0	73,5	
15x (2RD, RD) návštěvní	45	obyv	20	2,3	2,3	0	1,50	1	3,4	0	
komunikace: A; úsek podél stavebních bloků S.X a S.XII									3	3	0
14x (2RD, RD) návštěvní	42	obyv	20	2,1	2,1	0	1,50	1	3,2	0	
komunikace: D; úsek podél stavebního bloku S.XI									3	3	0
14x řRD návštěvní	42	obyv	20	2,1	2,1	0	1,50	1	3,2	0	
komunikace: VARIANTA a: úsek podél stavebního bloku S.XIII (OD - supermarket se zastavěnou plochou 1300 m2)									19	19	2
OD - supermarket SO07	708	m2	50	14,16	12,7	1,4	1,50	1	19,1	4,8 2,1	
komunikace: VARIANTA b: úsek podél stavebního bloku S.XIII (výstavba bytových domů s obchodním parterem)									27	27	109
BD SO07' návštěvní	64	obyv	20	3,2	3,2	0	1,50	1	4,8	0	
BD SO07' odstavná		byt		30,5		30,5	1,50	1	0,0	45,8	
BD SO08 návštěvní	86	obyv	20	4,3	4,3	0	1,50	1	6,5	0	
BD SO08 odstavná		byt		41		41	1,50	1	0,0	61,5	
BD SO07 a SO08 obchodní parter	600	m2	50	12	10,8	1,2	1,50	1	16,2	4,1 1,8	

ARCHUM ARCHITEKTI

Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2

www.archum.cz
archum.@archum.cz