

± 0,00 = XXX,XX m.n.m Bpv

AKCE

Územní studie Drahelická

zastavitelná plocha Z23 ÚP Nymburk

OBJEDNATEL

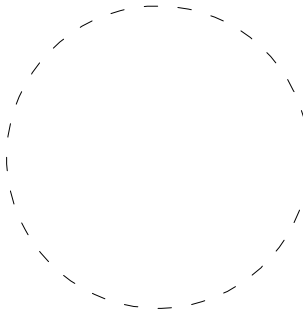
MPP ALFA, a.s.

Italská 2561/47

120 00 Praha 2

VEDOUcí PROJEKTANT

Ing. arch. Michal Petr ČKA 4516



AUTORSKÝ TÝM
URBANISMUS | ARCHITEKTURA

Ing. arch. Michal Petr
Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D.

ZELENÁ | MODRÁ INFRASTRUKTURA

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZTIIS, spol. s.r.o.
Ing. Jakub Hendrych

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

MK doprava
Ing. Miroslav Kalina

VÝKRES

TEXTOVÁ ČÁST

PARÉ

DATUM

05 / 2021

STUPEŇ

ZS

PŘÍLOHA

A.

ARCHUM ARCHITEKTI

OLDŘICHOVA 187/55 PRAHA 2 - NUSLE 128 00

INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM ©

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel:	sídlo:	MPP ALFA, a.s.	
	v zastoupení	Italská 2561/47, 120 00 Praha 2 Ing. Petrem Bášou, prokuristou	
Zpracovatel:	sídlo:	ARCHUM architekti s. r. o.	
	datová schránka:	Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2	
	IČ:	dx9x8vd	
	DIČ:	018 94 871 CZ 018 94 871 (plátce DPH)	
oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických		Ing. arch. Michal Petr	
Autorský tým:	urbanismus:	ARCHUM architekti	
		Ing. arch. Michal Petr	AA ČKA 04516
		Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D.	
		Ing. arch. Veronika Vítková	
	doprava	MK doprava	
		Ing. Miroslav Kalina	AI ČKAIT 0012892
	technická infrastruktura:	ZTIIS, spol. s.r.o.	
		Jakub Hendrych	
		Milan Hendrych	AI ČKAIT 0001127

POUŽITÉ PODKLADY

- » Územní plán Nymburk (Úplné znění po Změně č. 1)
- » ÚAP ORP Nymburk ve znění poslední úplné aktualizace z roku 2016)
- » 5D výškopis Zabaged (zdroj CUZK)
- » Podklady od správců sítí technické infrastruktury

ÚVOD – OBSAH

ÚVOD – OBSAH	2
A TEXTOVÁ ČÁST	3
A.1 koncepce uspořádání lokality.....	3
A.1.1 širší vztahy.....	3
A.1.2 vymezení řešené plochy	3
A.1.3 vlivy podmiňující využití lokality.....	4
A.2 urbanistická koncepce	8
A.2.1 hlavní cíle urbanistické koncepce.....	8
A.2.2 podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	9
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.....	10
A.3.1 podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb	10
A.3.2 podmínky pro řešení veřejných prostorů	12
A.4 podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	13
A.4.1 dopravní infrastruktura	13
A.4.2 technická infrastruktura	15
A.4.3 veřejná občanská vybavenost	18
A.4.4 modrozelená infrastruktura - HOSPODAŘENÍ S VODOU	18
A.5 stanovení pořadí změn v území (etapizace)	18
A.6 podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	21
A.7 podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	21
A.8 údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů grafické části.	21
B GRAFICKÁ ČÁST	21

A TEXTOVÁ ČÁST

A.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ LOKALITY

A.1.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází na západním okraji Nymburka.

Západní hranice řešeného území navazuje na budoucí trasu „západní tangenty“ propojující Drahelice a komunikaci I/38 (jedná se o část trasy západního obchvatu Nymburka dle platného ÚP Z59). Za koridorem pro komunikaci se postupně rozrůstá obytná zóna individuálních rodinných domů v zahradách podél ulice Na Hroudách (projekty Gama Prague development a Domy Nymburk).

Severní hranicí je trasa budoucí radiály spojující ulici Okružní a obytnou zónu Na Hroudách, která se stane páteřní komunikací pro obsluhu jak řešeného území, tak i lokality severně (zastavitelné plochy Z75 a Z77 Za poliklinikou, oboje SM dle ÚP). Na východě řešené území navazuje na zelený koridor (plochu veřejné zeleně Z58 – ZV) vedoucí od hřbitova, přes plochu Z76 na sever do Jankovic, zelený pás se součástí systému veřejné zeleně Města. Jižní hranice řešeného území je dána stávající hranou zastavěného území, zahrádkářskou kolonií.

Navazující již zastavěné území má rezidenční charakter, jehož potenciál lze v řešeném území dále rozvíjet, navíc v kvalitním krajinném zázemí.

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

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

Celé řešené území je v současnosti využíváno pro zemědělské účely.

A.1.2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území se nachází v katastrálním území Nymburk [708232].

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

číslo parcely	dotčená výměra [m ²]	Vlastník	druh pozemku
2946/2	34 905	Dušek David MgA.	orná půda
1003	12 063	Dytrychová Marie	orná půda
2946/1	8 910	Město Nymburk	orná půda
999/2	35 067	Báša Petr Ing., Smýkal Marek	orná půda
1001	36	Čapek Ladislav	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]
Z23	BI	plochy smíšené obytné - městské (SM)	89 980

Tabulka 2: Výčet zastavitelných ploch dle platného ÚP

A.1.3 VLIVY PODMIŇUJÍCÍ VYUŽITÍ LOKALITY

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

Jedná se zejména o napojení na významnou zelenou páteř – zelený pás, obkružující západní část města v severojižním směru. Za hranou území přibližně v jeho severozápadním rohu se nachází bunkr bývalé pozorovatelné civilní obrany – místo s potenciálem cílového bodu pro procházky.

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

Řešené území je v současnosti možné obsloužit z ulice Na Hroudách a z ulice Chrpová. V budoucnu se plánuje propojení obytné zóny Na Hroudách s ulicí Okružní novou městskou radiálou, která umožní dopravní napojení lokality ze severu. Dále se podél východní hrany předpokládá vybudování obslužné komunikace, která by připojila ulici Chrpovou, Kopretinovou s budoucím propojkou ulice Na Hroudách a Okružní (s ohledem na komplikované majetkoprávní vztahy se propojení v brzké době nejeví jako reálné).

Podél západní hrany 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:** Odpadní vody jsou touto kanalizací odváděny na čistírnu odpadních vod.

Řešené území bude odkanalizováno systémem tlakových kanalizačních stok. Předpokládá se napojení v ulici U Cejpovny.

- **Systém hospodaření s dešťovou vodou:** Systém HDV bude s ohledem na morfologii území řešen jako samostatný systém.

- **Plynovod:** Řešené území disponuje vhodnými dostupnými napojovacími body STL plynovodu. Předpokládá se napojení na trasu plynovodu STL ulici Krajní.

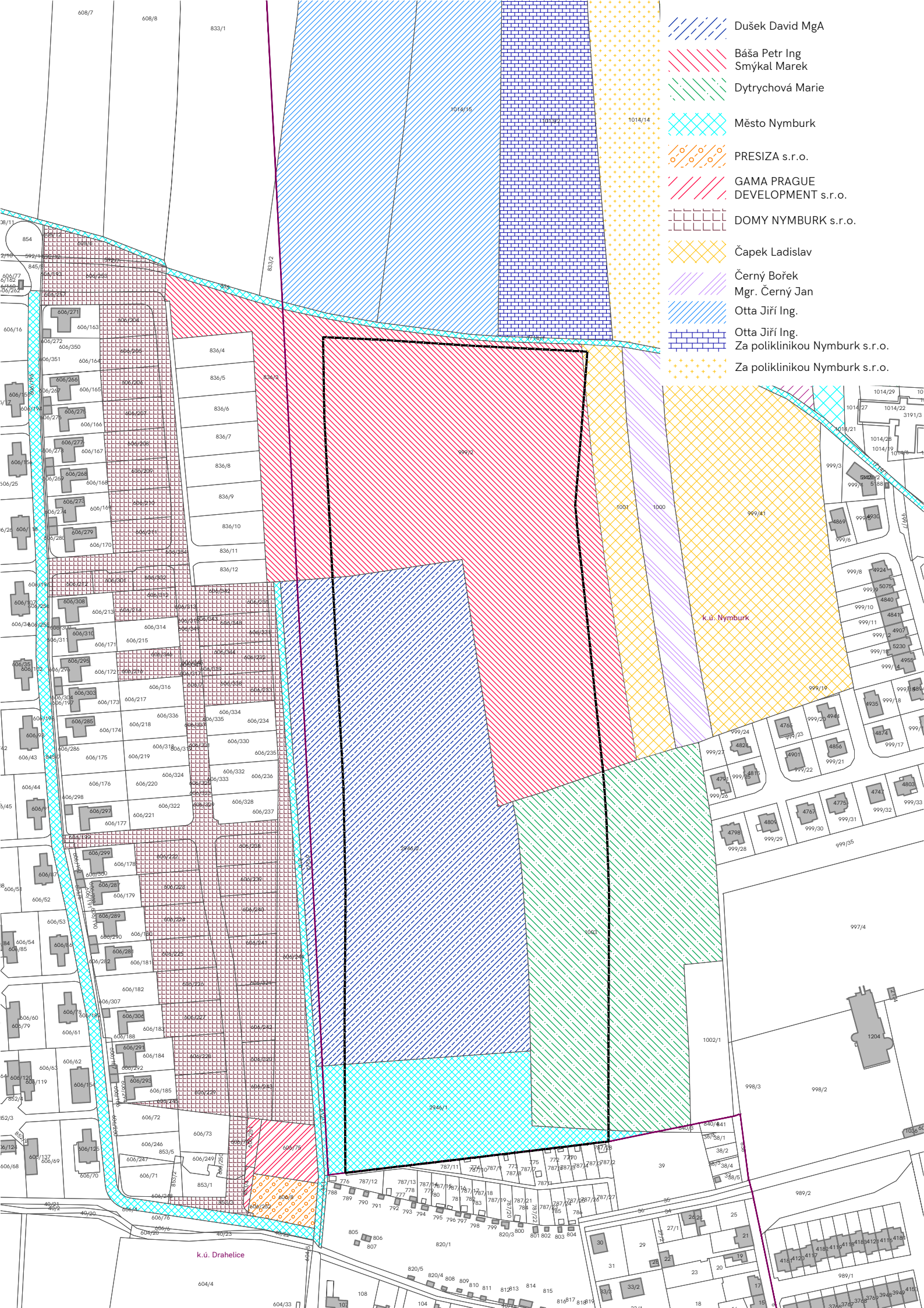
- **Elektrorozvody:** V současné době se pro připojení v dotčené lokalitě nacházejí dvě vedení vysokého napětí (VN). Nedaleko severozápadního rohu zájmového území vede nadzemní vedení VN a nedaleko jižního okraje podzemní VN do stávající TS Drahelice – Ve Vilách.

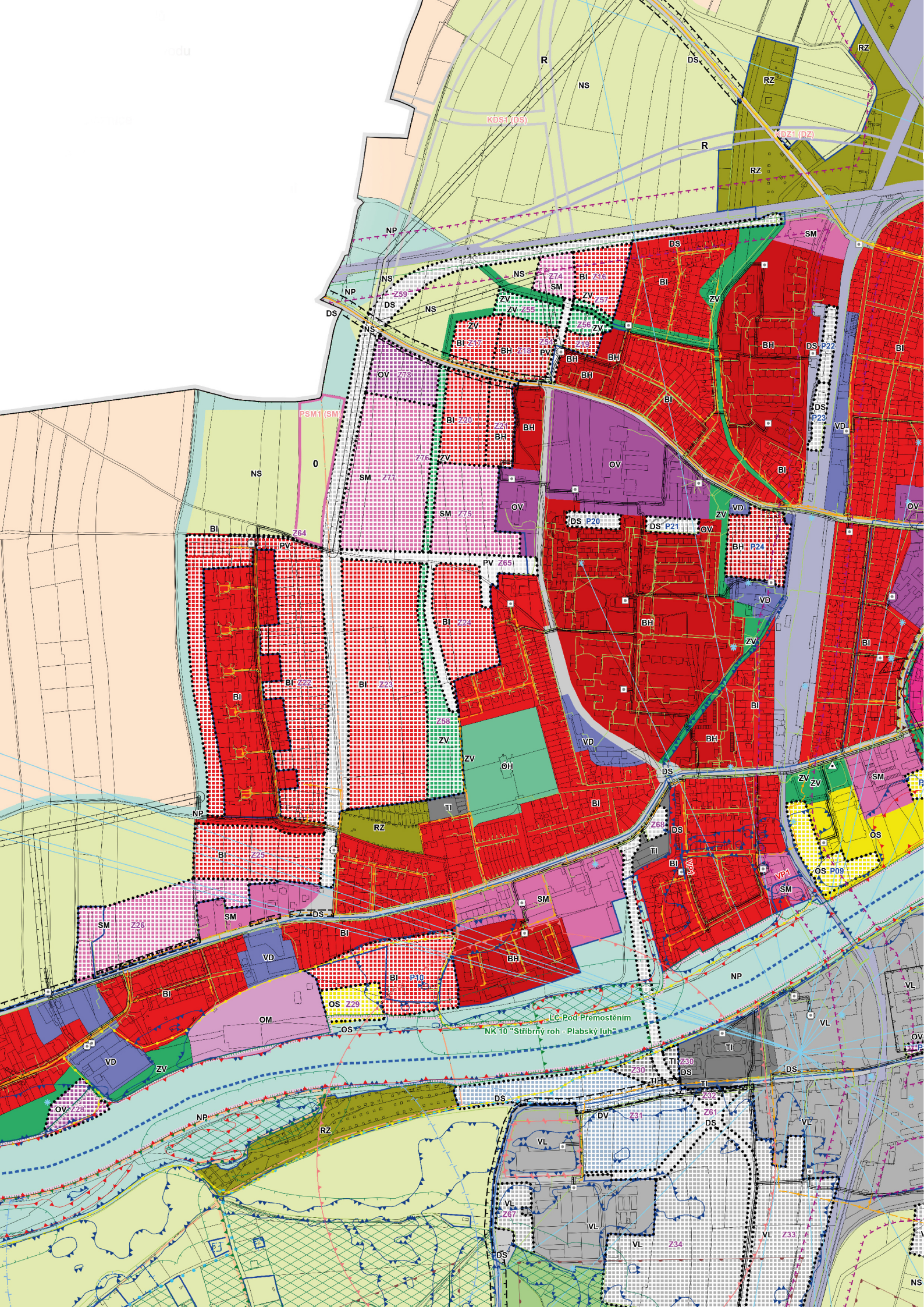
- » majetkoprávní vztahy

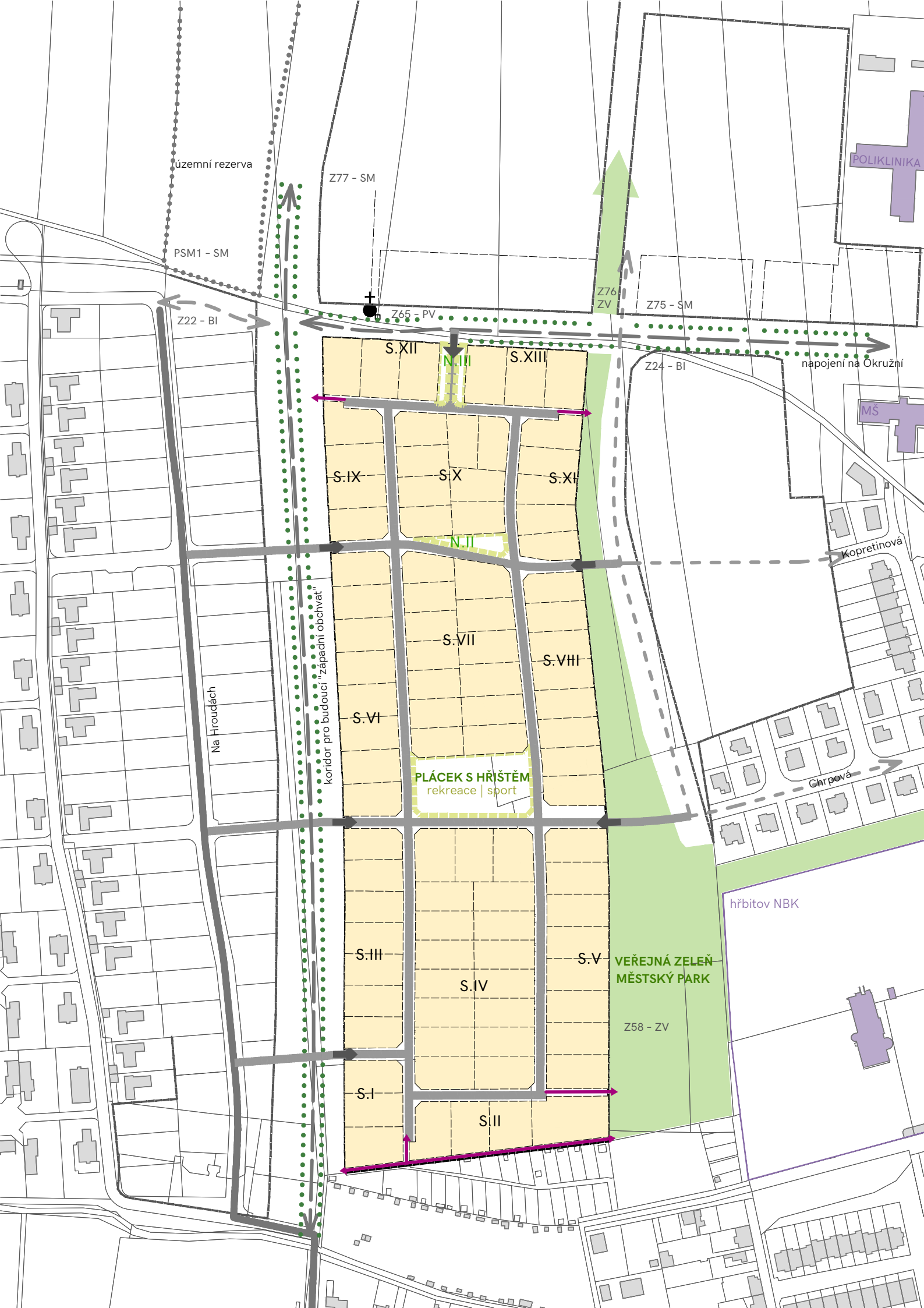
viz Tabulka 1: Výčet dotčených parcel řešeným územím

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 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 veřejného prostoru** (hlavní veřejné prostranství, které naváže na zelený pás – městský park) pro setkávání, trávení volného času a sportovních aktivit)
- 2 » **nápojení stávající na cestní síť** (zejména možnosti dopravního připojení řešeného území na stávající komunikace v obytné zóně Na Hroudách a Chrpová a další výhledová napojení (např. na budoucí radiálu spojující ulici Na Hroudách a Okružní atd.), dodržení rozhledových poměrů a vzdáleností křižovatek apod.).
- 3 » **vymezení stavebních bloků umožňujících výstavbu RD**

V návrhu urbanistické koncepce je území rozčleněno na:

- 1 » **stavební bloky** (S.I – S.XIII),
- 2 » **nestavební bloky** (N.I – N.III) a
- 3 » **veřejné 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 patrné z grafické část územní studie, viz B.II. Hlavní výkres.

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 grafickými značkami "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 obklopuje šest stavebních bloků převážně oddělených ulicemi (stavební bloky S.III – S.VIII). Veřejný prostor na východě přímo navazuje na městský liniový park. Po obvodu řešeného území jsou vymezeny jednostranně orientované stavební bloky (S.I-S.III, S.V, S.VI, S.VIII, S.IX a S.XI-S.XIII) obsluhované z vnitřní komunikace a uvnitř území jsou navrženy tři oboustranné stavební bloky (S.IV, S.VII a S.X). Stavební pozemky jsou převážně orientovány ve směru východ-západ.

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, v místech s potenciálem pobytového a rekreačního charakteru. Návrh veřejných prostranství dále navazuje na již založený celoměstský systém zeleně.

Protože jsou veřejná prostranství nedílnou součástí obytného celku, měla by být jejich návrhu a realizaci věnována náležitá péče včetně kvalitního architektonického návrhu. Proto v plochách veřejných prostranství umísťujeme městský mobiliář, mobiliář pro odpočinek, dětská hřiště a další prvky drobné architektury.

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 studií činí **4 452 m².**

Plocha řešeného území činí 89 979 m²

Minimální požadovaná velikost veřejného prostoru 4 000 m²

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

Vymezení ploch veřejných prostranství je patrné z B.II. Hlavního výkresu grafické části 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, dále návrh kostry veřejných prostor, 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,
- » **nestavební bloky** – plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně (v souladu s platným ÚP a v návaznosti na vyhláškou 501/2006 Sb. § 7 odst. 2 a § 22 odst. 2) a
- » **uliční prostory** – plochy veřejných prostranství

Výše uvedené členění je patrné z grafické část územní studie, viz B.II. Hlavní výkres.

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.XIII)	72 420	80,69
nestavební bloky	4 452	14,35
uliční prostory	12 884	4,96

Tabulka 3: Přehled funkčního využití řešeného území

Územní studií je navržena parcelace stavebních bloků na celkem **91 stavebních pozemků** určených k individuálních rodinných domů v rozmezí velikosti 627 – 1 486 m².

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

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

Územní studie navrhuje 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. Započítává se výhradně zezeň na rostlém terénu, zápočty jiných forem zeleně (např. zatravněvací dlaždice, popínané fasády, zezeň na střeších a pergolách) se neberou v úvahu.

2 » **stanovení maximálního koeficientu zastavění pozemku**

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

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

Pro pozemek o výměře do 700 m²	platí	max. KZP 0,40 a	min. KZ 0,60 .
Pro pozemek o výměře nad 700 m²	platí	max. KZP 0,35 a	min. KZ 0,65 .

A.2.2.3 DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

Celé řešené území je v ÚP Nymburk zahrnuto do plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI). Návrh územní studie předpokládá budoucí využití jednotlivých stavebních pozemků k výstavbě individuálních rodinných domů v zahradách.

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 územní studie je koordinace rozvoje v území, prověření budoucího uspořádání řešeného území a jeho napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Studie navrhuje jednotlivé regulační prvky prostorového uspořádání území (dělení území na veřejná prostranství (nestavební bloky) a stavební bloky v souřadnicovém systému S – JTSK. 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.

Studie specifikuje obecné půdorysné uspořádání objektů, upravuje především intenzitu využití stavebních pozemků, jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Dále navrhuje požadavky na hmotové, materiálové a barevné řešení. Oplocení stavebních bloků i stavebních pozemků je specifikováno 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 veřejným uličním prostorem.

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

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

Hrana stavebního bloku, hrana nestavebního bloku a rozhraní stavebních a nestavebních bloků leží na pozemkové hranici.

Vymezení zastavitelné plochy stavbami v rámci stavebních bloků je specifikováno 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.

Regulační čára vymezuje nepřekročitelnou hranici zastavění směrem k sousedním pozemkům.

Stavební čáry směrem k uliční čáře mohou překročit:

- vstupní části staveb do vzdálenosti 3 m a výšky jednoho podlaží za předpokladu, že zároveň nepřekročí čáru uliční a nepřesáhnou 15 m² zastavěné plochy,

Regulační čáry směrem k sousedním pozemkům mohou překročit:

- podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň hranici pozemku,
- 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.

A.3.1.2 PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

Územní studie navrhuje požadavky na prostorové řešení staveb – geometrii staveb, terénní úpravy, oplocení stavebních pozemků a doporučené stavební 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 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 bude 1 nadzemní podlaží.

Zastřešení bude provedeno plochou, sedlovou nebo pultovou střechou.

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 $20^\circ - 45^\circ$ bez přesahů střechy (resp. s přesahem max. 0,5 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.

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

Garáže a přístřešky pro parkování

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

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

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

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 musí být oploceny. Oplocení musí být umístěno vždy v linii „uliční čáry“ nebo v linii čáry „rozhraní stavebních a nestavebních bloků“.

Podezdívka 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 podezdívky) je povolena v rozmezí 1,5-1,75 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 popelnice 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 podezdívky do výšky 1,5-1,75 m nad upraveným terénem. Oplocení soukromého pozemku nesmí převyšovat oplocení do veřejného prostoru.

Materiály

Fasády budou provedeny z následujících materiálů nebo jejich kombinací:

Omítka s malbou v přírodním odstínu (např. bílé, světle šedé nebo světle béžové).

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“).

Podezdívka bude provedena z betonových tvarovek.

Výplň bude provedena z následujících materiálů:

z dřevěný latí nebo z kovových prvků nebo panelů s horizontálním nebo vertikálním členěním (našíkmo 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 %.

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

A.3.2 PODMÍNKY PRO ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTORŮ

Územní studie navrhuje uspořádání veřejně přístupných ploch v řešeném území. Jedná se o veřejné uliční prostory a pobytové veřejné prostory zahrnující zejména:

- 1 » N.1. – centrální veřejný park,
- 2 » N.2 – zelený plácek a
- 3 » N.3 – vstupní prostor do obytné zóny

Veřejné uliční prostory

jsou navrženy s ohledem na zklidněný režim obytné zóny. Veškerý pohyb se bude odehrávat ve sdíleném dopravním prostoru v jedné výškové úrovni. Všechny zpevněné povrchy (komunikace z asfaltobetonu a dlažby podél hranic pozemků) budou primárně spádovány do vsakovacích zelených pásů. **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 toto prostředí – např.: ostřice, sítna).

Vstupy do obytné zóny budou zvýrazněny šikmými nájezdovými prahy např. z kamenných kostek.

N.1. – centrální veřejný parčík

je ústředním bodem celého návrhu urbanistické kompozice řešeného území. Prostor je obklopen zástavbou rodinných domů. Prostor je po obvodu lemován stromořadím a dešťovými záhony. Předpokládá se, že v parku bude umístěno hřiště s dalšími herními prvky.

N.2. – zelený plácek

je obklopen zástavbou rodinných domů. Prostor je po obvodu lemován dešťovými záhony. Předpokládá se, že zde bude umístěno mobiliář pro posezení.

N.3. – vstupní prostor do obytné zóny

se nachází na severní hraně obytné zóny při vstupu z plánované komunikace propojující ulice Na Hroudách a Okružní. Cílem je vytvořit reprezentativní vstup do obytné zóny z významné komunikace. Jedná se o dvojici zelených pásů podél komunikace. Jeden je doplněn stromořadím a druhý je ponechán volný.

A.3.2.1 MATERIÁLY VE VEŘEJNÉM PROSTORU

Územní studie předpokládá následující použité materiály ve veřejném prostoru:

Pojížděné povrchy komunikací	asfalt.
Povrchy vjezdů na stavební pozemky a parkovacích stání	betonová dlažba se širokou spárou.
Zelené pásy podél komunikací	extenzivní zeleň do vlhkého prostředí.
Pochozí chodník přírodní	mechanicky zpevněné kamenivo.
Přírodní travnaté plochy	extenzivní sečený travník.

Jako obruby se doporučuje použít betonové krajníky osázené v jedné výškové úrovni. Hrana podél uliční čáry bude stabilizována zapuštěnými betonovými obrubníky, ke kterým budou následně přisazeny podezdívky oplocení.

Ve veřejném prostoru doporučujeme vysazovat druhy odolné proti suchu a mrazu např. javory, břestovce nebo ovocné stromy – např. jablono, třešeno, ořešák, hrušeno 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 plánované propojení ulic Okružní – Na Hroudách (viz územní plán, plocha Z65). Na západní straně je lokalita napojena třemi křižovatkami na plánovaný obchvat (viz územní plán, plocha Z59) s propojením dále na ulici Na Hroudách. Na východní straně je lokalita napojena na ulici Kopretinovou a Chrpovou.

Z pohledu dopravy jsou místní komunikace řešeny jako funkční skupina D1 ve smyslu ČSN 73 6110, Obytná zóna. Minimální šíře prostoru místní komunikace je 8,0 m, uvažována zástavba pouze rodinnými domy.

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 POSOUZENÍ ROZHLEDOVÝCH POMĚRŮ

Napojení lokality na okolní komunikační síť je řešeno dle ČSN 73 6102, rozhledy uvnitř řešené lokality jsou posouzeny dle TP103.

Napojení na okolní komunikační síť je prostřednictvím úrovnových křižovatek, dle článku 5.2.9.2.2 uspořádání A – křižovatka s předností v jízdě na hlavní pozemní komunikaci. 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 předě 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 » Dovolena rychlost na komunikaci s předností v jízdě (propojení ulic Okružní – Na Hroudách a obchvat dle ÚP) je uvažována 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.4.1.3 OBJEM GENEROVANÉ DOPRAVY ZÁMĚREM

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

$$I_{IAD} = U * K_{IAD} * K_{MHD} = 273 * 2,0 * 1,0 = 546 \text{ voz/den}$$

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

U počet obyvatel, 91 parcel á 3 obyvatelé

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)

$$I_{hod} = I_{IAD} * k_{d,h} = I_{hod CLK} = 546 * 0,1 = 54 \text{ voz/hod}$$

A.4.1.4 KAPACITNÍ POSOUZENÍ PŘIPOJENÍ LOKALITY

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

V dalších fázích projektové přípravy těchto páteřních komunikací je vhodné ověřit dopravním modelem jaká bude dopravní indukce těchto komunikací (neboli jak velký objem dopravy na sebe nové komunikace navážou ze stávající komunikační sítě). Objem takto indukované dopravy bude dominantní nad dopravou generovanou záměrem (cca 53 voz/hod).

Vzhledem k velikosti plánovaného záměru, je objem dopravy generované tímto záměrem minimální. Tyto cesty budou navíc rozděleny přes nově uvažovaná napojení:

Celkově bude lokalita napojena po realizaci komunikací v navazujícím území:

- » 2x na východní straně na stávající uliční síť, na ulici Chrpová (DN.1) a na ulici Kopretinová (DN.6)
- » 3x na západě na plánovaný obchvat, resp. dočasně na ulici Na Hroudách (DN. 2 a 4 a DN.5)
- » 1x na severu na plánované propojení ulic Okružní – Na Hroudách (DN.3)

A.4.1.5 DOPRAVA V KLIDU

Výpočet dopravy v klidu byl proveden dle ČSN 73 6110. Samotný výpočet je uveden v tabulce níže.

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

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

Druh	Počet parcel	Obyv. na parcelu	Počet / Výměra	Účel. j.	Počet ú.j. na 1 PS	Základní počet PS			k _a	k _p	Celkový počet PS	
						celkem	krátko	dlouho			krátko	dlouho
Obytná zóna	91	3	273	obyt.	20	13,65	13,65	0	1,50	1	20,5	0
Etapa 1	41		123	obyt.	20	6,15	6,15	0	1,50	1	9,2	0
Etapa 2	50		150	obyt.	20	7,5	7,5	0	1,50	1	11,3	0

Tabulka 4: Bilance dopravy v klidu

A.4.1.6 ETAPY VÝSTAVBY

Celá lokalita je rozdělena na dvě etapy na sobě nezávislé etapy. První etapa zahrnuje 41 parcel včetně související dopravní a technické infrastruktury. Druhá etapa dalších 50 parcel. Výstavba první etapy bude realizována po nové **staveništní komunikaci**, která bude napojena na místní komunikaci Krajiní. Tato staveništní komunikace půjde v trase plánovaného obchvatu (viz územní plán, plocha Z59). Finální napojení první etapy bude na dvou místech na místní komunikaci Na Hroudách a na ulici Chrpovou. Tato staveništní komunikace lze použít i při výstavbě druhé etapy. Postup výstavby bude zpřesňován v dalších fázích projektové přípravy. Výstavba je přímo závislá na investiční přípravě okolních staveb, zejména plánovaného obchvatu a propojky ulic Okružní – Na Hroudách.

A.4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

A.4.2.1 ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ

V současnou chvíli není v řešeném území vybudována splašková veřejná kanalizace. Studie počítá s vybudováním splaškové tlakové kanalizace v rámci zasíťování řešeného území.

Vzhledem k charakteru pozemku, který je rovinatý je navržena tlaková kanalizace. Tlaková kanalizace bude vedena směrem do ulice U Cejpnovy. V tomto místě bude napojena na stávající tlakový splaškový řad.

Na každém pozemku bude vybudována čerpací šachta a přípojky tlakové kanalizace DN 50. Tlaková přípojka bude na veřejnou tlakovou kanalizaci napojena odbočkou DN 50 za kterou bude na každé přípojce osazeno šoupě Š50 se zemní soupravou. Čerpací šachta bude součástí každého pozemku. Tlaková veřejná kanalizace bude ukončena v nejvzdálenějším místě řadu podzemním hydrantem H80, který bude sloužit pro proplachování.

Tlakové potrubí je navrženo z materiálu PE100 profilu 110/10 mm – SDR11. Uklidňovací šachta bude provedena jako uklidňovací z typových betonových dílců typu EURO o vnitřním průměru 1000 mm.

Řad splaškové kanalizace:

Tlaková kanalizace veřejná potrubí PE 100 – 110/10 – SDR 11

Tlakové přípojky kanalizace:

Tlaková kanalizace veřejná potrubí PE 100 – 63/5,8 – SDR 11 (ukončeno na pozemku čerpací šachtou)

Výpočet množství splaškových vod:

Viz Výpočet množství potřeby vody.

Pro napojení zájmové oblasti jsou uvažovány dva napojovací body:

1 » napojovací bod č. 1 – ulice Krajní

Navržený výtlač do gravitační kanalizační stoky. Napojovací bod č. 1 odkanalizuje 1. etapu výstavby 41 RD a ve 2. etapě následně dalších 50 RD.

A.4.2.2 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Nový vodovodní řad DN 100 z PE 100 bude napojen na stávající vodovodní řad vedený ve stávající komunikaci. Na potrubí DN 100 bude vsazena odbočka 100/100/100 a osazen plný počet šoupat Š100. Vodovodní řad dále kopíruje řady splaškové kanalizace a STL plynovodu v lokalitě. Vedení vodovodního řadu DN 100 je v celé délce pod komunikací. Vodovodní řad bude zaokružován a napojen na stávající vodovodní řad DN 100 z PE 100 v ulici Na Hroudách a v ulici Chrpová. Odstupové vzdálenosti od ostatních sítí splňují požadavek ČSN a standardy.

Na vodovodní řady DN 100 jsou napojeny vodovodní přípojky pro jednotlivé pozemky. Za odbočkou z hlavního řadu bude osazeno šoupátko se zemní soupravou Š32 a dále bude vedeno potrubí na jednotlivé pozemky a bude ukončeno vodoměrnou šachtou s vodoměrnou sestavou.

Předpokládá se použití plastového tlakového potrubí z PE-HD, v pevnostní třídě PEHD 100 (SDR 11_PN16) - PEHD DN100 mm. Pokládané nekovové potrubí z PE-HD bude doplněno identifikačním vodičem.

Řady jsou navrženy dle Městských standardů vodárenských a kanalizačních zařízení a dle příslušných ČSN EN. Všude jsou řady zkoordinovány s ostatními sítěmi a je dodržena ČSN 736005. Řady jsou vedeny v budoucích komunikacích.

Vodovodní řad: DN 100 PE 100 - SDR 11

Vodovodní přípojky na řadech: 12 x DN 32, PE 100 40/3,7 - SDR 11 (vodoměrná sestava ve vodoměrné šachtě)

Armatury: předpokládá se použití uzavíracích ventilů profilu DN 100 se zemní soupravou a uzavíracích ventilů DN 32 se zemní soupravou na jednotlivých vodovodních přípojkách. Dále bude osazen podzemní hydrant DN 80 v nejnižším a nejvyšším místě (kalník/vzdušník). Nadzemní hydrant DN 80 (požární) a na stávajícím řadu bude vysazena odbočka a osazen požární nadzemní hydrant H100.

Výpočet množství potřeby vody:

Počet rodinných domů:	91 RD	v I. etapě:	41 RD
Předpokládaný počet obyvatel:	4 os/RD		
Průměrná spotřeba vody (na 1 osobu a den):	97 l/s/den		
Spotřeba vody denní celkem (l/den)	35 308 l/den		15 908 l/den
Spotřeba vody denní celkem (m³/den)	35,31 m³/den		15,91 m³/den
Q _{max denní} (maximální denní spotřeba vody)			
Spotřeba vody denní celkem (m ³ /den)	35,31 m ³ /den		15 908 l/den
Koeficient	1,25		
Q_{max denní} (max. denní spotřeba vody)	44,14 m³/den		19,89 m³/den
Q _{max hod} (maximální hodinová spotřeba vody)			
Q _{max hod} = 44,14 / 24 x 1,8 =	3,31 m³/h	(=0,87 l/s)	1,492 m³/h (=0,40 l/s)
Roční množství spotřeby vody			
Spotřeba vody celkem (m ³ /den)	35,31 m ³ /den		15,91 m ³ /den
Počet dnů	350,00		
Roční množství spotřeby vody	12 358,50 m³/rok		5 568,5 m³/rok

Pro napojení zájmové oblasti jsou navrženy tyto napojovací body:

1 » napojovací body č. 1 a 2 – ulice Na Hroudách PE - DN110

NB.1 je napojovacím bodem pro 1. etapu výstavby 41 RD. NB.2 je napojovacím bodem pro 2. etapu výstavby 50 RD. Stávající vodovod v ulici Na Hroudách a Chrpová je určený k dalšímu zokružování. Je určený k zásobování pitnou vodou pro oblast stávající výstavby v ulici Na Hroudách, tak i pro řešené území.

A.4.2.3 ZÁSODOVÁNÍ PLYNEM

Nový STL plynovodní řad pro řešenou lokalitu bude napojen na stávající STL plynovodní řad d63 vedený souběžně s řešeným územím. Na stávajícím STL plynovodním řadu bude vysazena odbočka DN 50 a za odbočkou bude osazeno uzavírací šoupě Š50. Nový STL plynovodní řad bude dále veden v nově navržené komunikaci souběžně s potrubím vodovodního řadu a řadu splaškové kanalizace. Z STL plynovodního řadu budou vysazeny jednotlivé odbočky pro napojení STL plynovodních přípojek k jednotlivým pozemkům. STL plynovodní přípojky budou u objektu ukončeny v kiosku hlavním uzávěrem plynu HUP ve sdružených pilířích s RE, SP. V kiosku bude osazen hlavní uzávěr plynu pro objekt a regulátor tlaku plynu.

V budoucích objektech RD se jedná o zásobování plynem plynových kotlů. Každý pozemek bude mít vlastní plynoměr. Odstupové vzdálenosti od ostatních sítí splňují požadavek ČSN.

Předpokládá se použití plastového tlakového potrubí DN 50 ROBUST se signalizačním vodičem CYY 1x2,5 mm² 2x opláštěný žlutozelené nebo černé izolace upevněný plastovou páskou RAYCHEM po 2-3 m.

Plynovodní řad: Nový STL řad d63 HD-PE 100, SDR 11 ROBUST (DN 50)

STL plynovodní přípojky na řadech: 80 x d32 HD-PE 100, SDR 11 ROBUST (DN 20) (HUP v kiosku)

Předpokládané navýšení stávajícího odběru zemního plynu:

Počet nových odběrů: 91 rodinných domů

Předpokládané spotřebiče:	plynový kotel (9,1-24 kW)	odběr ZP:	až 2,8 m ³ /h
	plynový sporák	odběr ZP:	cca 1,2 m ³ /h

Předpokládané spotřebované množství ZP za rok na RD:

Vaření	150 m ³ /rok
Vytápění (32,5 MWh/rok)	3617 m ³ /rok
Ohřev TUV: (6,9 MWh/rok)	767 m ³ /rok

Celkové roční předpokládané množství zemního plynu:

$91 \times (150 + 3617 + 767) = \mathbf{412\,594\,m^3/rok}$

Koeficient současnosti pro vytápění: $k_1 = 1/12^{0,1} = 0,780$

Koeficient současnosti pro vaření: $k_2 = 1/\ln(12+16) = 0,300$

Předpokládaný maximální hodinový odběr:

$91 \times (2,5 \times 0,78 + 1,2 \times 0,3) = \mathbf{213,85\,m^3/h}$

(za předpokládaného střídání vytápění výkonem cca 17 kW v při nejnižších venkovních teplotách s přednostním zásobníkovým ohřevem TUV na plný výkon).

Pro napojení zájmové oblasti jsou navrženy tyto napojovací body:

1 » napojovací bod č. 1 – ulice Krajní STL d63

Napojovací bod NB.1 bude zásobovat 1. etapu výstavby pro 41 RD.

2 » napojovací bod č. 2 – předpokládané napojení

NB.2 je druhým potenciálním napojovacím bodem pro 2. etapu výstavby pro 50 RD. Předpokládaný napojovací bod v rámci souběžně připravované městské investice „propojení ulic Okružní a Na Hroudách“. Využití tohoto napojovacího bodu a zokruhování plynovodní sítě je podmíněno realizací městské investice.

A.4.2.4 ROZVODY SILNOPROUDU, TRAFOSTANICE

V současné době se pro připojení v řešeném území nacházejí dvě vedení vysokého napětí (VN). Nedaleko severozápadního rohu zájmového území vede nadzemní vedení VN a nedaleko jižního okraje podzemní VN do stávající TS Drahelice – Ve Vilách.

Ve středu řešeného území bude umístěna další TS (viz *B.III.b Technická infrastruktura*), 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 páslech jednostranně s přechody na protější stranu. Návrh bude v dalších stupních doplněn o rozpojovací skříně. Parametry územní studie poskytují dostatečný prostor pro jejich umístění.

Pro napojení zájmové oblasti jsou uvažovány tyto napojovací body:

1 » napojovací bod č. 1 – Krajní (TS 1185/Drahelice Ve Vilách)

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

2 » napojovací bod č. 2 – předpokládané napojení

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

A.4.3 VEŘEJNÁ OBČANSKÁ VYBAVENOST

Územní studie nestanovuje konkrétní požadavky na vybudování nové občanské vybavenosti v řešeném území s ohledem na celkový předpokládaný počet obyvatel v lokalitě. Jako rezerva pro výstavbu drobné občanské vybavenosti slouží plocha veřejné zeleně N.I.

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, ochlazení nebo ohřívání venkovního vzduchu a k regulaci jeho vlhkosti. Proto je studií navržen systém otevřených zasakovacích příkopů – dešťových záhonů – drobných poldrů, které budou dešťovou vodu lokálně čistit a zasakovat do půdního horizontu.

Nově navržené prvky MZI jsou integrovány do všech uličních prostranství v řešeném území. Budou mít podobu nových vegetačních prvků (alejové stromy, trvalkové záhony, dešťové záhony a průlehy) ve vazbě na kapacitní upravené profily 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 kapacitou retence optimálně 30-ti letého deště. Konkrétní prvky MZI budou řešeny v detailní další projekční přípravě daného prostoru s ohledem na podrobný hydrogeologický průzkum.

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.

A.5 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní studie stanovuje předpokládané pořadí změn v území. Realizace lokality je rozdělena do dvou výchozích nezávislých 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.

Etapa I.

I.1 (uliční prostor) Výstavby veřejného uličního prostoru I.1 včetně páteřních sítí dopravní a technické infrastruktury a přípojek a napojení na stávající síť veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Realizace je podmíněna vybudováním staveništní komunikace pro výstavbu dopravní a technické infrastruktury v etapě 1.

Realizace je podmínkou výstavby etapy I.1 – I.6.

I.2 (Veřejná zeleň) Výstavba části nestavebního bloku N.1. – centrální parčík.

Etapa II.

II.1 (uliční prostor) Výstavby veřejného uličního prostoru II.1 včetně páteřních sítí dopravní a technické infrastruktury a přípojek a napojení na stávající síť (předpokládané povedou v rámci souběžně připravované městské investice „propojení ulic Okružní a Na Hroudách“, jejich využití je podmíněno realizací městské investice).

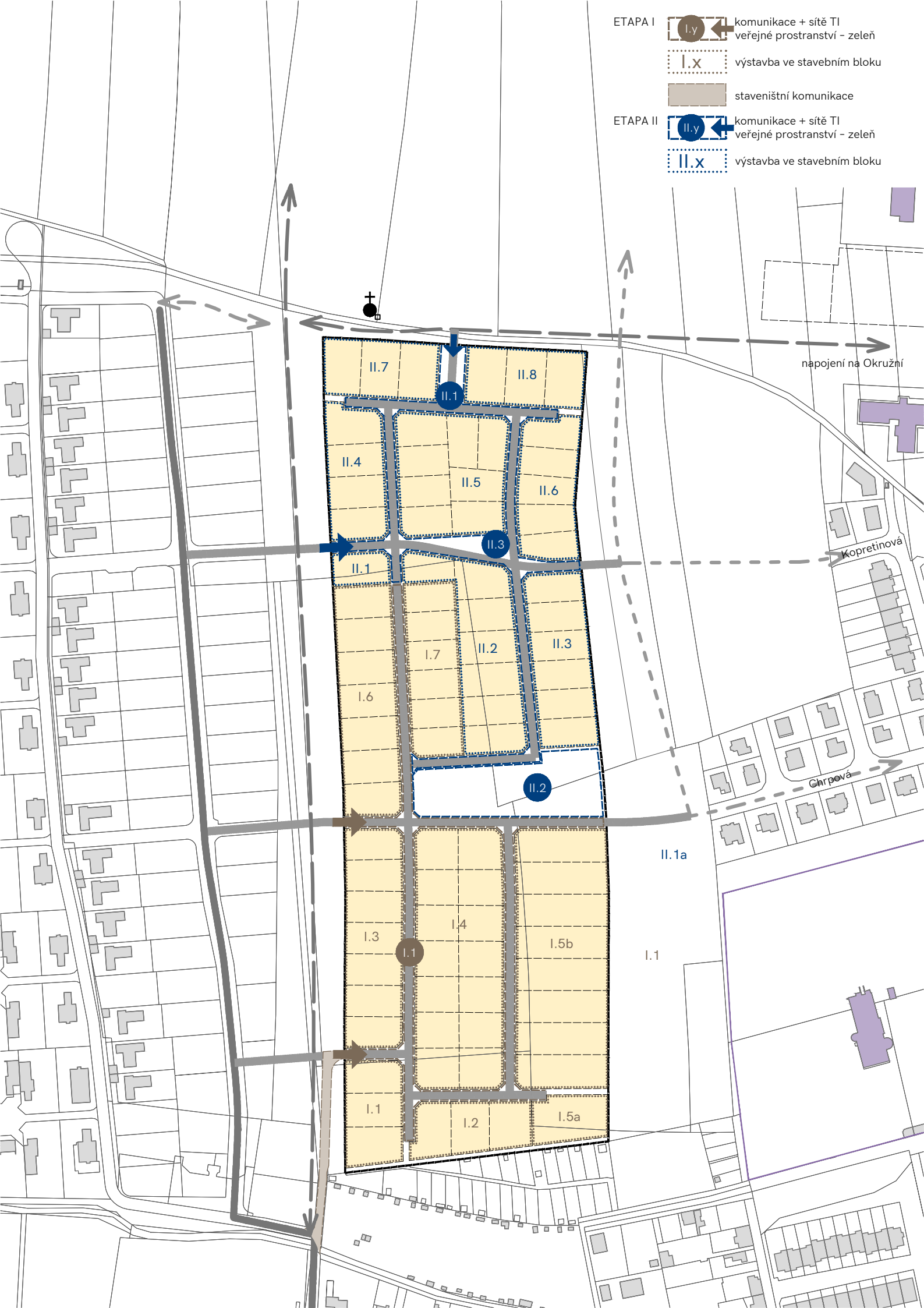
Realizace je podmínkou výstavby pro etapy výstavby II.1 – II.8.

II.2 (veřejný prostor) Výstavba části nestavebního bloku N.1. – centrální parčík.

II.3 (veřejný prostor) Výstavba nestavebního bloku N.2. – zelený plácek.

Obrázek 4: Etapizace výstavby

- ETAPA I
- I.y komunikace + sítě TI veřejné prostranství - zeleň
 - I.x výstavba ve stavebním bloku
 - staveništní komunikace
- ETAPA II
- II.y komunikace + sítě TI veřejné prostranství - zeleň
 - II.x výstavba ve stavebním bloku



A.6 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Řešené území je součástí významné rozvojové lokality Nymburka pro residenční bydlení. 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 – bývalé pozorovatelný civilní obrany, který je návrhem studií respektován.

Z hlediska širších vztahů je lokalita situována na severozápadním okraji sídla a doplňuje rozsáhlý prostor mezi obytnou zónou Na Hroudách a zástavbou rodinných domů nad hřbitovem kolem ulice Chrpová a Kopretinová. Vzhledem k tomu je věnována zvláštní pozornost dodržování prvků regulace a architektonické kvalitě navrhovaných staveb (orientace štítů vůči uličnímu prostranství) návaznosti na okolní pozemky a prostupnosti celým 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, tak i soukromé.

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

A.7 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Studie klade velký důraz na zachování vysokého podílu zelených ploch v území. To bude garantováno stanovení maximální hustoty zástavby, vymezením plochy pro veřejnou parkovou zeleň a dále vymezením zelených ploch v rámci veřejných uličních prostor a opatřeními modro-zelené infrastruktury. V uličních prostorech 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 22 stran formátu A4, grafická část obsahuje 6 výkresů formátu A1 a A3.

B GRAFICKÁ ČÁST

B.I.	Širší vztahy	1:5000	(A1)
B.II.	Hlavní výkres	1:800	(A1)
B. III.	Veřejná infrastruktura		
	B.III.a.	Dopravní infrastruktura	
	B.III.a.1	Doprava – směrové řešení	1:800 (A1)
	B.III.a.2	Doprava – výškové řešení	1:500 (4AA)
	B.III.b.	Technická infrastruktura	
	B.III.c.	Uliční profil	1:100 (A3)

ARCHUM ARCHITEKTI

Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2

www.archum.cz
archum.@archum.cz