

± 0,00 = XXX,XX m.n.m Bpv

AKCE

## Územní studie Rožďalovice - U studánky

zastavitelná plocha Z1/Z1 dle ÚP Rožďalovice - po změně č.1

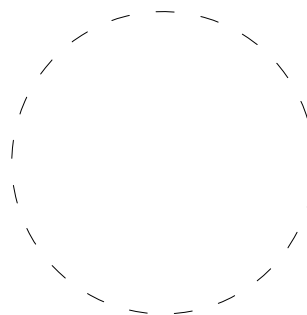
OBJEDNATEL

**Město Rožďalovice**

Náměstí 93

289 34 Rožďalovice

VEDOUcí PROJEKTANT



AUTORSKÝ TÝM

URBANISMUS | ARCHITEKTURA

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

Ing. arch. Veronika Hoczmannová

Ing. arch. Barbora Havlíčková

ZELENÁ | MODRÁ INFRASTRUKTURA

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Ing. Aleš Jambor  
(podkladová studie TI)

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Ing. Ondřej Pavelka  
(podkladová studie DI)

VÝKRES

### TEXTOVÁ ČÁST

čistopis územní studie

DATUM

06 / 2022

STUPEŇ

US

PŘÍLOHA

A.

PARÉ

# ARCHUM ARCHITEKTI

OLDŘICHOVA 187/55 PRAHA 2 - NUSLE 128 00

INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM ©

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

|                                                   |                  |                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objednatel:                                       |                  | <b>Město Rožďalovice</b>                                                                                                                                       |
|                                                   | sídlo:           | Městský úřad Rožďalovice<br>č. p. 93, 289 34 Rožďalovice                                                                                                       |
| Pořizovatel:                                      |                  | <b>Městský úřad Nymburk</b>                                                                                                                                    |
|                                                   | sídlo:           | Odbor výstavby<br>nám. Přemyslovců 163, 288 02 Nymburk                                                                                                         |
| osoba splňující kvalifikační požadavky            |                  | Ing. Marie Kusovská, Ing. arch. Lucie Damec                                                                                                                    |
| Zpracovatel:                                      |                  | <b>ARCHUM architekti s. r. o.</b>                                                                                                                              |
|                                                   | sídlo:           | Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2                                                                                                                              |
|                                                   | datová schránka: | dx9x8vd                                                                                                                                                        |
|                                                   | IČ:              | 018 94 871                                                                                                                                                     |
|                                                   | DIČ:             | CZ 018 94 871 (plátce DPH)                                                                                                                                     |
| oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických |                  | Ing. arch. Michal Petr                                                                                                                                         |
| Autorský tým:                                     |                  |                                                                                                                                                                |
|                                                   | urbanismus:      | ARCHUM architekti<br>Ing. arch. Michal Petr AA ČKA 04516<br>Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D.<br>Ing. arch. Barbora Havlíčková<br>Ing. arch. Veronika Hoczmannová |

**POUŽITÉ PODKLADY**

- » Zadání územní studie U Studánky – Rožďalovice
- » Územní plán Rožďalovice (Úplné znění po Změně č. 1)
- » ÚAP ORP Nymburk ve znění V. úplné aktualizace z roku 2020)
- » Katastrální mapa (zdroj CUZK)
- » Podkladová studie dopravní a technické infrastruktury v lokalitě „U Studánky“, zpracoval Ing. Ondřej Pavelka (doprava, elektro NN) a Ing. Aleš Jambor (vodovod, kanalizace)
- » Návrh územní studie v lokalitě „U Studánky“ k projednání, zpracovala Ing. arch. Michaela Štádlarová, 10/2021)

# ÚVOD - OBSAH

|                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ÚVOD - OBSAH .....                                                                                                                                                                                                                                    | 3         |
| A TEXTOVÁ ČÁST .....                                                                                                                                                                                                                                  | 4         |
| <b>A.1 koncepce uspořádání lokality.....</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>4</b>  |
| A.1.1 úvod .....                                                                                                                                                                                                                                      | 4         |
| A.1.2 širší vztahy .....                                                                                                                                                                                                                              | 4         |
| A.1.3 vymezení řešené plochy .....                                                                                                                                                                                                                    | 5         |
| A.1.4 vlivy podmiňující využití lokality .....                                                                                                                                                                                                        | 5         |
| <b>A.2 urbanistická koncepce .....</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>7</b>  |
| A.2.1 hlavní cíle urbanistické koncepce .....                                                                                                                                                                                                         | 7         |
| A.2.2 podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků .....                                                                                                                                                                                          | 9         |
| <b>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.....</b> | <b>10</b> |
| A.3.1 podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb .....                                                                                                                                                                                          | 11        |
| <b>A.4 podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury .....</b>                                                                                                                                                 | <b>20</b> |
| A.4.1 dopravní infrastruktura .....                                                                                                                                                                                                                   | 20        |
| A.4.2 technická infrastruktura .....                                                                                                                                                                                                                  | 22        |
| A.4.3 modrozelená infrastruktura (MZI), HOSPODAŘENÍ S VODOU .....                                                                                                                                                                                     | 25        |
| <b>A.5 stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....</b>                                                                                                                                                                                            | <b>27</b> |
| <b>A.6 podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....</b>                                                                                                                                                                              | <b>27</b> |
| <b>A.7 podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí .....</b>                                                                                                                                                                       | <b>27</b> |
| <b>A.8 údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů grafické části. ....</b>                                                                                                                                                                     | <b>28</b> |
| B GRAFICKÁ ČÁST .....                                                                                                                                                                                                                                 | 28        |

## A TEXTOVÁ ČÁST

### A.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ LOKALITY

#### A.1.1 ÚVOD

Z důvodu požadavku územního plánu pro lokalitu Z1/Z1 (U Studánky) prověřit tuto plochu územní studií bylo pořizovatelem MÚ Nymburk, odb. výstavby, připraveno 5. 5. 2021 zadání územní studie s číslem jednacího MUNYM-110/31351/2021/Bro a předloženo městu Rožďalovice a zpracovateli územní studie Ing. arch. Michaela Štádlerové. V zadání byly upřesněny požadavky na obsah územní studie vyplývající z platného územního plánu. Návrh územní studie byl zpracován Ing. arch. Michaelou Štádlerovou ve spolupráci s Ing. Ondřejem Pavelkou (doprava, elektro NN) a Ing. Alešem Jamborem (vodovod, kanalizace) a byl předložen v září 2021. Město Rožďalovice ve vyjádření s č. j. 1294/2021/STAR ze dne 24. 9. 2021 žádalo o přepracování územní studie, nové projednání a zvážení jiné regulace střech. Na základě požadavků města ze schůzky dne 27. 10. 2021 byla územní studie upravena (požadavky neobsahovaly úpravy regulace střech), dne 18. 11. 2021 bylo pořizovatelem vydáno oznámení o projednání návrhu územní studie s č. j. MUNYM-110/87982/2021/Bro a doručeno městu a dotčeným orgánům. Město Rožďalovice ve vyjádření s č. j. 1534/2021/STAR ze dne 18. 11. 2021 nesouhlasilo s návrhem územní studie, zejména s navrženým typem střech RD, garáží a přístaveb, žádalo o nové projednání a úpravu jiného možného vzhledu střech. V rámci projednání bylo uplatněno vyjádření Krajské hygienické stanice - bez připomínek. Dle pořizovatele byla studie prohlášena za projednanou, co se týká vyjádření dotčených orgánů. Následovala žádost o úpravu od města a návrh řešení jednotlivých bodů a připomínek od pořizovatele na základě dohody se zpracovatelem. V lednu roku 2022 zaslalo město shrnutí ze schůzky pořizovatele a města, pořizovatel na základě domluvy s paní arch. Štádlerovou navrhl další postup dopracování studie. V únoru proběhla schůzka za účasti města, pořizovatele a projektanta dopravních staveb Ing. Ondřeje Pavelky. Pořizovateli byla předložena nová urbanistická koncepce lokality. Pořizovatel upozornil na potřebu nového projednání a splnění zadání územní studie vyplývajícího z platného územního plánu. Na základě domluvy došlo ke změně zpracovatele. O zpracování územní studie byl požádán ateliér ARCHUM architekti a následně byl vybrán jako zpracovatel. V návrhu územní studie se vychází z původního návrhu Ing. arch. Michaely Štádlerové, se zohledněním požadavků města.

#### A.1.2 ŠIRŠÍ VZTAHY

##### Město a krajina

Město Rožďalovice bylo založeno na pravém břehu říčky Mrliny. Kostel a zámek, stojící na výrazném návrší nad říčkou, tvoří výraznou kulturní dominantu v širší krajině. Střed městečka je situován v poloze jižněji pod ostrohem. Na severovýchodě na město bezprostředně navazuje osada Podolí, na jihu na druhém břehu Mrliny Záměstí. Jedná se o zachovalé venkovské městečko bez výraznějších rušivých vlivů s výraznými urbanistickými kvalitami.

Již za období první republiky a dále v poválečném období se rozšiřuje obytná zástavba charakteru domkářské venkovské zástavby. V poloze jihozápadně od historického jádra města se nachází těžiště rozvojového potenciálu sídla pro bydlení. Prioritně jsou zastavovány pozemky při hlavních cestách, postupně je budována nová komunikační síť umožňující zahuštění výstavby uvnitř parcel původní pozemkové držby. V současnosti zde převládá charakter plošné zástavby převážně samostatně stojících rodinných domů v zahradách. Vazby na město a krajinu jsou zobrazeny v grafické příloze.

##### Vazba na krajinu

Hlavním krajinným prvkem je říčka Mrlina s navazujícími přítoky. Východně od řešeného území se nachází v depresní poloze, nivní louka s mokřady v povodí Mrliny, která je přírodní bariérou k místní části Záměstí. Meliorační strouha tangující zájmové území z jihu je přítokem říčky Mrliny. Vodoteč má podle územního plánu význam prvku územního systému ekologické stability. Základem lokálního biokoridoru LBK 10-11 je meliorační strouha - cca 1,5 - 2 m hluboký příkop lichoběžníkového profilu s travino bylinným společenstvem, místy s keřovým porostem; cílem je travino bylinné společenstvo s dřevinami.

Návrh chápe vodní prvky v kontaktní poloze jako příležitost k obnově jejich přírodního charakteru. Poloha u studánky dala lokalitě jméno. Návrh cestami propojuje toto území a nabízí přes něj cyklo/vycházkový okruh se zapojením obnovovaných obecních cest směřovaných do Podlužan.

##### Vazba na město

Prioritní rozvojová plocha, územním plánem označená Z1/Z1, na jižním okraji Rožďalovic navazuje na rozvolněnou nízkopodlažní zástavbu rodinnými domy převážně charakteru bungalovů. Rodinné domy jsou umístěny na pozemcích

zahrad poměrně volně. Uliční prostor slouží pouze dopravní obsluze, veřejná zeleň téměř absentuje. Vizualně nejvíce se tak uplatňuje střešní krajina v podobě těžké keramické či betonové taškové krytiny tmavě hnědé až černé barvy.

Návrh vychází z urbánní koncepce navazující části města v severní poloze. Zde je bloková zástavba individuálního rodinného bydlení rozdělena pravidelným uličním rastrem. Návrh na tento rastr navazuje, celková koncepce reaguje zároveň na polohu místa mezi městem a krajinou. Návrh dbá na zprůchodnění lokality ve směru do města i do volné krajiny, ozřejmuje vyhlídky směrem k Zámostí, ale i směrem k historické části Rožďalovic s dominantou kostela sv. Havla.

### A.1.3 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území se nachází na okraji Rožďalovic - v katastrálním území Zámostí u Rožďalovic, na obecním pozemku č. 355/1. Rozloha řešeného území je 3,3485 ha. Jedná se v současnosti o nezastavěné, zemědělsky obdělávané pole, lichoběžníkového tvaru, ležící mezi v současnosti zastavovaným územím rodinnými domy se zahradami (sever), silnicí třetí třídy (západ), meliorační strouhou (jih) a remízem zeleně nad prameništěm (východ). Východní okraj lokality je osázen stromy.

Z hlediska morfologie jde o poměrně rovinný terén s nejvyšší kótou ve střední části severní hranice (202 m n.m.), mírně ukloněný k vodoteči na jihovýchodním okraji a k cestě na severovýchodním okraji (198,5 m n.m.).

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

| číslo parcely | dotčená<br>výměra [m <sup>2</sup> ] | Vlastník                                         | druh pozemku |
|---------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------|
| 355/1         | 33 485                              | Město Rožďalovice, Náměstí 93, 28934 Rožďalovice | 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 Rožďalovice následující zastavitelné plochy:

| ozn.  | využití –<br>kód RZV | popis dle ÚP                          | výměra<br>[m <sup>2</sup> ] |
|-------|----------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Z1/Z1 | BI                   | plochy bydlení – rodinné domy městské | 33 485                      |

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.1.4 VLIVY PODMIŇUJÍCÍ VYUŽITÍ LOKALITY

- » napojení řešeného území na dopravní kostru města, všechny založené uliční profily a potenciální propojení

Jedná se zejména o prodloužení ulic Ke Studánce, Čsl. legií a pěšího propojení od ulice Rajmanova, vedoucí severojižním směrem. Podél vodního toku jižně ohraničující lokalitu se nabízí vytvoření pěšího propojení.

- » napojení na síť technické infrastruktury

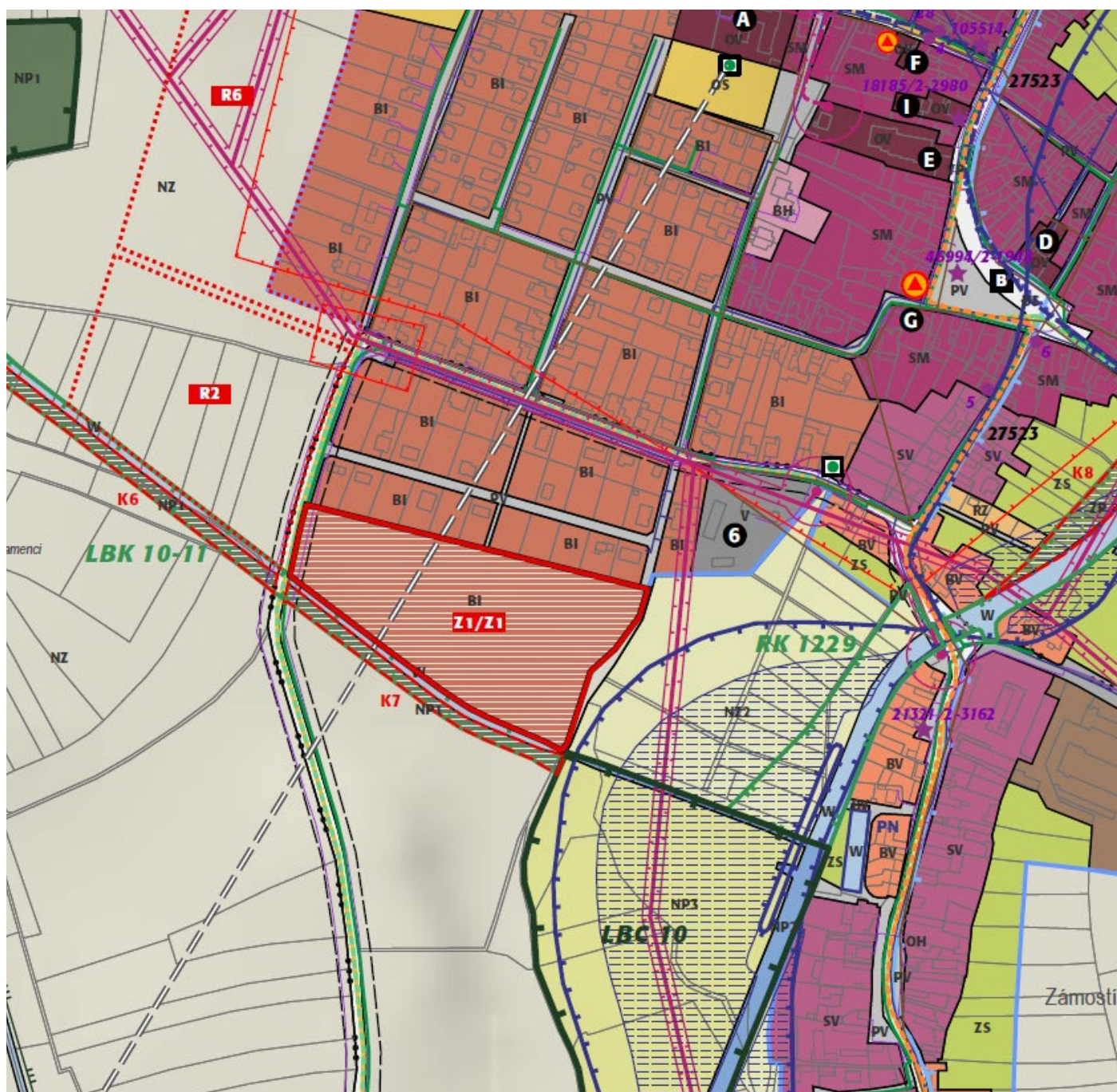
- **Vodovod:** Zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající vodovodní síť města Rožďalovice. Připojení rozvojové lokality na stávající část rozvodné vodovodní sítě je technicky možné. Pro zajištění potřeby požární vody je zdrojem požární vody umělá vodní nádrž, možné jsou odběry z Mrliny.
- **Splašková kanalizace:** Zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající kanalizační síť města Rožďalovice. Rožďalovice včetně místní části Zámostí mají vybudovaný systém jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu. Jedná se o jednotnou kanalizační síť z betonových trub a z kameniny svedenou na obecní ČOV (jižní okraj Zámostí). ČOV byla intenzifikována s výhledovou kapacitou 3000 EO.

**Systém hospodaření s dešťovou vodou:** Systém HDV bude s ohledem na morfologii území přednostně řešen jako samostatný systém. Srážkové vody budou u jednotlivých nemovitostí zasakovány na pozemku nebo akumulovány s pozdějším využitím např. pro zálivku. Srážkové vody z veřejných prostranství budou přednostně zasakovány v zelených plochách (zasakovacích pásích), doporučuje se umístění vsakovacích nádrží. V dalších projektových stupních bude prověřena možnost napojení

systému na bezejmenný vodní tok v jižní části řešeného území s regulovaným odtokem. Možnost zasakování srážkových vod na pozemcích bude prověřena zpracováním hydrogeologického posudku.

- **Plynovod:** Zásobování plynem bude řešeno napojením na stávající STL plynovod města Rožďalovice.
  - **Elektrorozvody:** Zajištění dodávky elektrické energie pro připojení 26 odběrných míst bude zpracováno podle podkladů ČEZ Distribuce a. s. v dalším stupni projektové přípravy. Předpokládá se napojení z ulice Ke Studánce.
- » majetkové vztahy
- Vlastníkem řešeného území je v době zpracování územní studie Město Rožďalovice, kontaktní navazující pozemky, ze kterých bude provedeno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, jsou v majetku Města Rožďalovice a Středočeského kraje (silnice III/27523). Stavební pozemky severně od lokality jsou v rukách soukromých vlastníků.
  - viz *Tabulka 1: Výčet dotčených parcel řešeným územím*

Obr. 1: Výřez z Koordinčního výkresu – detail města Rožďalovice





## A.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

### A.2.1 HLAVNÍ CÍLE URBANISTICKÉ KONCEPCE

Hlavní cíle urbanistické koncepce jsou následující:

- » město – hlavní ideou je navrhnout enklávu zahradního města s poměrně rozvolněnou nízkopodlažní zástavbou. Dominantním prvkem celé enklávy bude stromová zeleň navržená do uličního prostranství a veřejná zeleň vytvářející zázemí i pro rekreaci širšího spádového území. Návrhem jsou vytvořeny územní podmínky pro zelenou infrastrukturu, tj. dbá se na dostatek ploch sídelní zeleně a ploch určených pro zadržování a zasakování vody (hospodaření se srážkovými vodami)
- » krajina – podpořit přirozený vodní režim místa, vytvořit nárazníkovou – přechodovou zónu mezi přírodním a urbanizovaným územím – v návrhu rekreační pobytové louky v jižní a východní okrajové poloze, privátní zahrady, vycházková místa, vyhlídky. Zdůraznění trasy původního koryta stávající drobné vodoteče na jižním okraji a ústící v plochách veřejně přístupné zeleně převážně přírodního charakteru v terénní depresi.
- » cesty – stvrdit a doplnit systém cest jako jasné definování vazby na město a jeho systém – dotvořit základní geometrii území. Zpevnit strukturu a jasně definovat veřejná prostranství, umožnit pěší/cyklo a automobilovou dopravu.
- » 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 zeleného prostranství** (hlavní veřejné prostranství parku a zelený pás u vodního toku pro setkávání, trávení volného času a sportovních aktivit),
- 2 » **nápojení stávající cestní sítě** (zejména možnosti dopravního připojení řešeného území na ulici Ke Studánce a ulici Čsl. legií, pokračování pěšího propojení od severu k jihu přibližně středem lokality, dodržení rozhledových poměrů, vzdálenosti křižovatek apod.),
- 3 » **vymezení stavebních bloků umožňujících výstavbu RD,**

V návrhu urbanistické koncepce je území rozčleněno na:

- 1 » **stavební bloky** (SB.01 – SB.05)
- 2 » **nestavební části** – veřejná pobytová a rekreační zeleň (NB.01 a NB.02), veřejná uliční prostranství a bezmotorová propojení

#### A.2.1.1 STAVEBNÍ BLOKY

Poloha stavebních bloků vychází z již existujících stavebních bloků, ulic a stezek, navazuje na ně a nově je navržena pro obslužnost lokality. Stavební bloky jsou určeny pro soukromé užívání s předpokladem zamezení přístupu veřejnosti. Stavební bloky jsou ve svých částech určeny pro výstavbu budov.

#### A.2.1.2 NESTAVEBNÍ ČÁSTI

Návrh a poloha veřejných prostranství (nestavebních částí) vychází z urbanistické kompozice a koncepce řešení celé lokality. Nestavební části jsou určeny pro veřejné užívání. Předpokládá se využití pro dopravní a technickou infrastrukturu, veřejnou zeleň, s možností umístění městského mobiliáře, herních prvků apod. V lokalitě jsou navržena dvě základní veřejná prostranství s potenciálem pobytového a rekreačního charakteru, s převažujícím zastoupením veřejné zeleně – park ve východní části a zeleň podél vodoteče na jihozápadě.

Součástí nestavebních částí jsou veřejná uliční prostranství, která obsahují pozemní komunikace sloužící pro obsluhu a propustnost lokality. Dále je součástí nestavební části plocha sadu navazující na veřejné prostranství NB.02.

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

V rámci územní studie jsou navržena veřejná pobytová a rekreační prostranství NB.01 a NB.02, jejichž navržená plocha respektuje požadavky vyhl. 501/2006 Sb. § 7 odst. 2., o obecných požadavcích na využívání území.

Plocha veřejné zeleně vymezená ÚS činí **3 473 m<sup>2</sup>,**

(z toho plocha parku NB.01 na východě je 1 500 m<sup>2</sup> a plocha zeleně u potoka NB.02 je 1 973 m<sup>2</sup>)

Plocha řešeného území, resp. zastavitelné plochy BI činí **33 485 m<sup>2</sup>**

Minimální požadovaná velikost veřejného prostoru **1 675 m<sup>2</sup>**

Do započtené plochy jsou zahrnuty nestavební části (ve výkresu označená jako veřejná pobytová a rekreační prostranství NB.01 a NB.02) bez pozemních komunikací, parkovacích stání a vjezdů a zelených plošek při komunikaci pro motorová vozidla, sloužících zejména pro zasakování srážkových vod. Návrh **splňuje minimální požadavek** na vymezení veřejného prostoru stanovený vyhláškou 501/2006 Sb. § 7 odst. 2., o obecných požadavcích na využívání území.

*Vymezení ploch veřejných prostranství je patrné z výkresu Urbanistická situace v grafické části územní studie.*

#### A.2.1.1 ZÁKLADNÍ POJMY

Pro účely této územní studie se rozumí:

- 1) **blokem** ucelená část lokality, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená základním uličním prostorem a v územní studii zpravidla vymezená uliční čarou,
- 2) **hranicí** zobrazená, stanovená, popřípadě odvozená čára,
- 3) **výstavbou izolovaného rodinného domu** výstavba samostatného rodinného domu, o jedné bytové jednotce; izolovaný rodinný dům nesmí mít charakter dvojdomu ani řadového domu, nesmí obsahovat více než 1 bytovou jednotku, nesmí přiléhat k obvodové stěně sousedního rodinného domu; u rodinného domu mohou být umístěny doplňkové stavby,
- 4) **koeficient nezpevněných ozeleněných ploch** je procentuální hodnota poměru nezpevněných ozeleněných ploch pozemku ku jeho výměře,
- 5) **stromořadím** převážně souvislá liniová výsadba stromů ve vymezeném prostoru, zejména podél ulic a cest,
- 6) **veřejným prostranstvím** všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru,
- 7) **uličním prostorem** část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; může být tvořen jak zpevněnými, tak i nezpevněnými plochami; základní uliční prostor je obvykle vymezen hranicemi stavebních bloků a veřejné pobytové a rekreační zeleně a obsahuje pozemní komunikaci,
- 8) **uliční čarou** hranice mezi stavebním blokem a veřejným prostranstvím,
- 9) **zastavěná plocha pozemku** je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.
- 10) **zastavitelnou plochou pozemku** je část pozemku, ve které je možné umístit stavby budov. Směrem k hlavnímu uličnímu prostoru je vymezená stavební čarou, dále může být vymezena regulační čarou. U zastavitelné plochy pozemku se rozlišuje zastavitelná plocha RD a zastavitelná plocha pro garáže a doplňkové stavby. Vymezení zastavitelných ploch je uvedeno ve výkresu Urbanistická situace.
- 11) **zastavitelnou plochou RD** je část pozemku, ve které může být umístěn RD, garáž a doplňkové stavby a související dopravní a technická infrastruktura. Vymezená je stavební čarou a regulační čarou nebo hranicí se zastavitelnou plochou pro garáže a doplňkové stavby.



- 12) **zastavitelnou plochou pro garáže a doplňkové stavby** je část pozemku, ve které mohou být umístěny garáže a doplňkové stavby a související dopravní a technická infrastruktura. Vymezená je stavební čarou a regulační čarou nebo hranicí se zastavitelnou plochou RD.

## 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 prostranství, veřejné zeleně a související veřejné infrastruktury.

### A.2.2.1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Návrhem územní studie byl vymezen základní uliční prostor tak, aby byla zajištěna komfortní obsluha lokality a prostupnost územím pro pěší pohyb do města a krajiny.

Kostru prostorového uspořádání tvoří ulice se stromořadím v travnatém pásu (s možností ve slunečných dnech zastínit vozovku a vytvořit tak lepší klimatické podmínky v ulici). Ulice je vedena přibližně paralelně se sousední ulicí Polní. Zhruba uprostřed je k této ulici kolmo vedena cesta pro pěší, zajišťující přístup směrem do města napříč obytnou enklávou. Ve východní části území je uliční veřejné prostranství rozšířeno o drobný parčík (veřejnou pobytovou zeleň). Od parčíku se navrhuje pěší propojení severovýchodním směrem ke stávající založené stromové zeleni a sadu. Tato východní nezastavitelná okrajová enkláva bude sloužit jako místo s vyhlídkovou cestou napojenou na stávající komunikaci. Území návrhu se nabízí napojit na pozemek 996/1 v k. ú. Záměstí u Rožďalovic (s využitím ostatní komunikace) a doplnit ho o zokruhovanou pěší/cyklistickou cestu se stromořadím, vedenou podél vodoteče a navazující na obecní cestu směrem na Podlužany. Veřejná prostranství dělí obytný soubor na pět stavebních bloků, veřejnou pobytovou a rekreační zeleň (parčík na východě a zeleň podél vodoteče), uliční prostranství a bezmotorová propojení.

### A.2.2.2 PARCELACE

Celkem je na ploše cca 3,3485 ha navrženo 26 stavebních pozemků. Územním plánem je dána minimální velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup> pro izolovaný rodinný dům o jedné bytové jednotce. Všechny navržené stavební pozemky splňují požadovanou minimální výměru. Veřejná pobytová a rekreační zeleň je navržena na ploše 4 410 m<sup>2</sup>. Její výměra překračuje minimum plochy určené pro tento účel zadáním územní studie a územním plánem (požadavek dle ÚP je min. 3 000 m<sup>2</sup>).

### A.2.2.3 CHARAKTER ZÁSTAVBY - HMOTOVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Struktura samostatných rodinných domů umístěných ve vlastních zahradách vytváří urbánní strukturu zahradního města na jeho okraji. Zásady pro umístění staveb na pozemku a prostorové řešení staveb jsou stanoveny v kapitolách A.3.1.1 a A.3.1.2.

### A.2.2.4 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ POZEMKŮ

Územní studie vymezuje a navrhuje následující plochy a pozemky:

- » **stavební bloky** – pozemky pro výstavbu individuálních rodinných domů,
- » **nestavební části** – plochy veřejných prostranství - veřejné pobytové a rekreační zeleně (v souladu s platným ÚP a v návaznosti na vyhlášku 501/2006 Sb. § 7 odst. 2 a § 22 odst. 2) a veřejná uliční prostranství a bezmotorová propojení

Výše uvedené členění je patrné z grafické část územní studie, zejména z výkresu Urbanistická situace.

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

| způsob využití                                                          | výměra (m <sup>2</sup> ) | výměra (%) |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|
| stavební bloky (SB.01 – SB.05)                                          | 23 743                   | 55         |
| nestavební části (všechna veřejná prostranství) celkem                  | 9 742                    | 23         |
| nestavební část – SAD                                                   | 938                      | 2          |
| veřejná prostranství NB.01 a NB.02 – veřejná zeleň pro pobyt a rekreaci | 3 473                    | 8          |
| uliční prostory a bezmotorové stezky                                    | 5 332                    | 12         |

Tabulka 3: Přehled funkčního využití řešeného území

Územní studií je navržena parcelace stavebních bloků na celkem 26 stavebních pozemků.

- » pozemky pro individuální RD jsou vymezeny v rozmezí velikosti 800 – 1224 m<sup>2</sup>,
- » pozemek pro soukromou zahradu a sad 938 m<sup>2</sup>.

Vymezení pozemků a jejich velikost je patrná z výkresu grafické části územní studie, zejména z výkresu Urbanistická situace.

#### A.2.2.5 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 koeficientu nezpevněných ozeleněných ploch na parcele) – minimálně 60 %.**

**Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch** určuje minimální podíl ploch zeleně (tzn. ploch schopných vsakování dešťových vod s vegetací) na pozemku. Započítává se zeleň na rostlém terénu.

- 2 » **stanovení maximální zastavěné plochy 250 m<sup>2</sup> na parcele (jednom stavebním pozemku).**

**Zastavěná plocha pozemku** je definována v části A.2.1.1.

Koeficient zeleně a maximální zastavěná plocha jsou stanoveny na základě regulativů platného územního plánu pro každý jednotlivý stavební pozemek.

#### A.2.2.6 DRUH A ÚČEL UMÍSŤOVANÝCH STAVEB

Celé řešené území je v ÚP Rožďalovice zahrnuto do plochy bydlení – rodinné domy městské (BI).

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

- » izolovaných rodinných domů,

Vyloučeny jsou všechny stavby charakteru dvojdomu či řadových domů (to se netýká garáží, přístřešků pro auta a doplňkových staveb o maximálně 1 nadzemním podlaží, které se mohou na hranicích pozemků dotýkat za předpokladu splnění platných předpisů), vyloučeny jsou všechny stavby obsahující více než jednu bytovou jednotku.

### 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 nestavební části – veřejná prostranství pro pobyt a rekreaci, veřejná uliční prostranství a bezmotorová propojení – a stavební bloky) v souřadnicovém systému S – JTSK. Od těch jsou odvozeny hranice oddělující veřejná prostranství od stavebních pozemků (hranice stavebního bloku) 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 řešení, v některých případech materiálové řešení a doporučuje řešení materiálové a barevné. Oplocení stavebních bloků i stavebních pozemků je regulováno s ohledem na charakter území a vysokou pohledovou exponovanost lokality.

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 (nestavebních částí) a stavebních bloků je definováno pomocí následujících regulativů:

**Hrana stavebního bloku a nestavební části (veřejného prostranství)** je tvořena hranicí stavebního bloku navazujícího na nestavební části (veřejná prostranství - uliční prostor nebo veřejnou zeleň pro pobyt a rekreaci NB.01 a NB.02). Zpravidla leží na pozemkové hranici.

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 popsány 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 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- podzemní části staveb a zařízení, nepřekročí-li zároveň čáru uliční (s výjimkou přípojek, které uliční čáru překročit mohou) 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 a zařízení, nepřekročí-li zároveň hranici pozemku,
- nadzemní stavby a části staveb do výšky 1,55 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, parkovacích přístřešků a doplňkových staveb za podmínky, že se sousedé dohodnou na umístění staveb na společné hranici pozemků, kdy stavby budou svými bočními hranami umístěny na společné hranici pozemků (budou vzájemně přiléhat) a čelní hrany obou přiléhajících staveb budou tvořit souvislou linii. Při umísťování těchto staveb je nezbytné postupovat v souladu s platnou legislativou, vč. vyhl. 501/2006 Sb. § 25 odst. 5 a 6. Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m; s ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.

#### **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. Pravoúhlé tvary staveb budou orientovány rovnoběžně se stavební čarou nebo kolmo k ní.

**Výška staveb** je stanovena pro všechny typy zástavby.

**U individuálních rodinných domů** je výška zástavby stanovena maximálně na 1 nadzemní podzemní podlaží a obytné 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.

**Zastřešení** se doporučuje provést sedlovou nebo pultovou střechou. Pro všechny typy střech jsou uvedena pravidla níže.

Sedlová, valbová střecha bude u hlavní hmoty domu přiléhající ke stavební čáře s hřebenem orientovaným rovnoběžně s nebo kolmo na podélnou osou pozemku.

Sklon sedlové, valbové a stanové střechy je  $22^\circ - 45^\circ$ , s přesahem střechy max. 0,3 m.

Nadezdávka 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.

U všech plochých střech se doporučuje souvrství pro extenzivní zeleň.

Pultová střecha v maximálním sklonu  $20^\circ$  s přesahem střechy max. 0,3 m, doporučuje se 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.

Nadezdávka v interiéru podkroví bude max. 1,2 m od čisté podlahy.

Střecha doprovodných staveb se doporučuje plochá nebo pultová.

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

## Garáže, přístřešky pro parkování a doplňkové stavby

Garáže, přístřešky pro parkování a doplňkové stavby budou součástí objemu stavby rodinného domu nebo budou situovány v prostoru definovaném stavebními a regulačními čarami – v zastavitelné ploše pro RD nebo v zastavitelné ploše pro garáže a doplňkové stavby při splnění daných platných předpisů.

Zastřešení přístřešků pro parkování jsou možná pouze s max. výškou včetně atiky 3,5 m nad průměrnou niveletou přilehlého terénu, doporučená jsou zastřešení plochou střechou nebo střechou pultovou o max. sklonu  $10^\circ$ .

Zastavěná plocha garáže, přístřešku pro parkování či doplňkové stavby smí být max. 38 m<sup>2</sup> (stání pro dva osobní automobily).

*Obrázek 2: Geometrie a hmotové řešení staveb - rodinné domy*

*Obrázek 3: Geometrie a hmotové řešení staveb - přístřešek pro parkování*

## GEOMETRIE STAVEB (výška, zastřešení, fasádní otvory )





# 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

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

Podezdávka oplocení z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část) může mít výšku maximálně 0,6 m nad upraveným terénem veřejného prostoru.

Oplocení musí být průhledné. Plné segmenty smí tvořit maximálně 40 % 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.

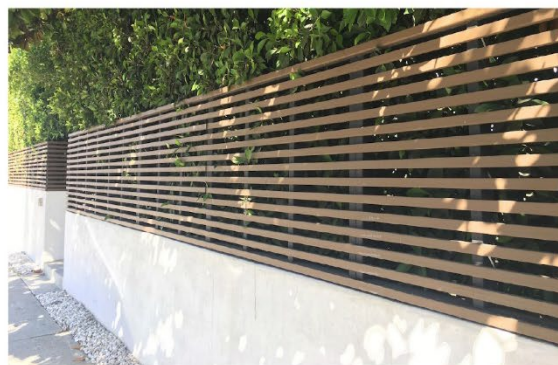
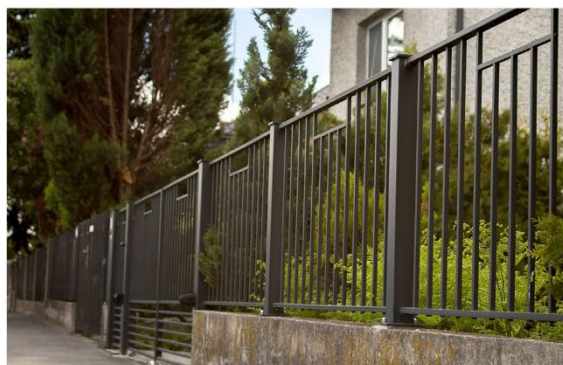
Výška oplocení (včetně podezdávky) je povolena v rozmezí 1,2-1,55 m nad upraveným terénem. Výška oplocení vůči terénu se posuzuje na středu jednotlivých polí oplocení. Oplocení směrem do veřejného prostranství by mělo mít jednotnou výšku.

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 nesmí převyšovat oplocení do veřejného prostoru.

Obrázek 4: Oplocení - příklady





## Materiály

**Fasády** se doporučují 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** se doporučuje 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 se doporučuje z betonových tvarovek s hladkými pohledovými stranami.

Výplň se doporučuje z následujících materiálů:  
z dřevěný latí nebo z kovových prvků nebo panelů s horizontálním nebo  
vertikálním členěním (našikmo je nepřípustné), z pletiva nebo z tahokovu

Oplocení musí být průhledné, plné segmenty mohou tvořit max. 40 % 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** se doporučuje z pletiva osazeného na sloupky. V kontaktu s volnou krajinou a s veřejným prostranstvím se důrazně nedoporučují stínící tkaniny, reklamní cedule, plachty, rohože apod. umístěné na oplocení.

*Obrázek 5: Barevnost*

*Obrázek 6: Materiály staveb*

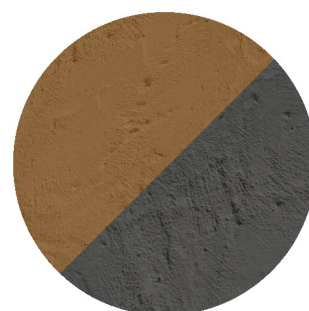
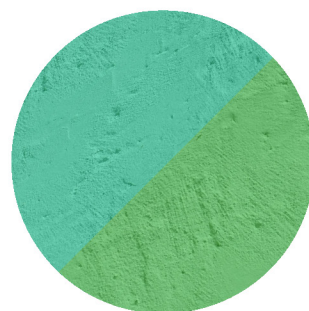
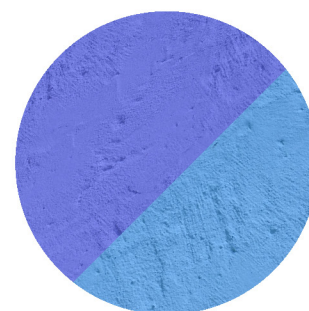
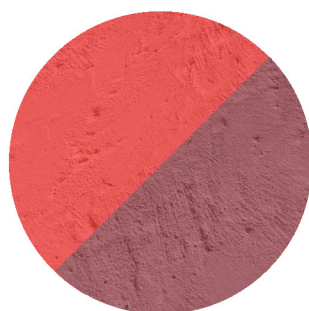
*Obrázek 7: Materiály ve veřejném prostoru*

## BARVY STAVEB

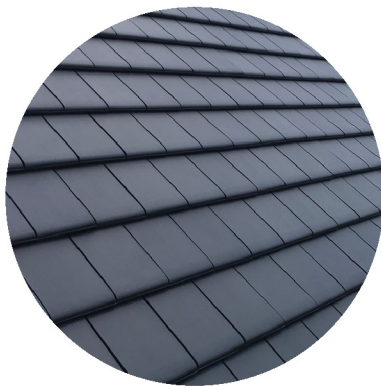
✓ přírodní tóny barev



✗ nepřijatelné křiklavé a syté barvy



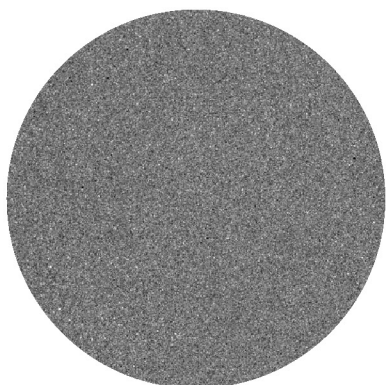
## MATERIÁLY STAVEB





# MATERIÁLY - VEŘEJNÝ PROSTOR

## POCHOZÍ A POJÍŽDĚNÉ



asfalt



žulové odseky



kostka kočičí hlavy



mlat / MZK

## ZELEŇ



pobytová tráva



luční tráva



keře / živé ploty

### 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 veřejná prostranství ve formě pobytových a rekreačních veřejných prostor zahrnující:

- 1 » přírodní veřejný park s ovocným sadem ve východní části řešeného území (VP) a
- 2 » zelený pás podél potoka na jihozápadě.

**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, kyprěj vrbice, vrbina; nebo travinami mokřadního typu se schopností adaptace na toto prostředí – např.: ostřice, sítnal).

Vjezd do obytné zóny bude ze západu ze silnice na Podlužany. Vjezd je možné zvýraznit šikmým nájezdovým prahem z kamenných kostek.

Střední osa vedoucí územím ve východo-západním směru bude ve východní části ukončena pro motorový provoz a napojena na pěší propojení přes přírodní park se sadem (veřejnou zeleň). Směrem na jih z této osy vybíhají dvě neprůjezdné komunikace, pro pěší dále napojené na cestu podél vodoteče.

V návrhu veřejných uličních prostranství jsou vyznačena bezmotorová propojení za hranicí řešeného území, je třeba vytvořit předpoklad jejich pokračování a návaznost přes řešené území.

**V uličním prostoru bude vysázeno stromořadí ve sponu maximálně 10 m.** V případě potřeby (z důvodu koordinace s vjezdy a s přípojkami) je možné posunutí stromu v rámci uličního prostoru přiléhajícího k danému stavebnímu pozemku, v takovém případě je větší spon vyvážen sponem menším. Inženýrské sítě budou umístěny tak, aby byl zajištěn dostatečný prostor pro výsadbu stromořadí (nejméně 3 m široký pás bez podélných inženýrských sítí). V rámci uličního prostoru bude v lokalitě vysázeno nejméně 30 stromů (bez zahrnutí veřejných prostranství – parku NB.01 a zeleně podél potoka NB.02, jejichž hranice jsou vymezeny ve výkresu Urbanistická situace).

**NB.01 – přírodní veřejný park:** pobytová zeleň (park) s ovocným sadem na východě. Od východozápadní ulice se navrhuje pěší propojení směrem na východ pro budoucí spojení s cestou mimo řešené území a s ulicí Ke Studánce. Parčík se doporučuje vybavit parkovým mobiliářem (např. lavičkou a odpadkovým košem). Veřejná zeleň parčíku zakončuje východní hranu zastavitelné plochy a tvoří zelený přechod mezi zástavbou a volnou krajinou.

**NB.02 – zelený pás podél potoka:** průběžný přírodní pás s odpočinkovým charakterem. Pás vytváří jižní hranici řešeného území podél vodoteče. V místě napojení na neprůjezdnou ulici se zelený pás rozšiřuje. Zelený pás podél vodoteče je navržen v šířce nejméně 6 m od pozemku vodního toku. Podél potoka je navržena výsadba stromořadí a pěšina propojující neprůjezdné komunikace, pozemek komunikace východně od řešeného území a silnici III. třídy vedoucí na Podlužany. Zelený pás zásadním způsobem příznivě ovlivňuje krajinný ráz města a vytváří rozhraní mezi zástavbou a volnou krajinou.

Ve veřejném prostoru doporučujeme vysazovat druhy odolné proti suchu a mrazu např. javory nebo ovocné stromy – např. jablono, třešeno, ořešák, hrušeno nebo jeřáb), které lze vysazovat do stromořadí nebo jako solitéry. Podél vodního toku se doporučuje výsadba v místě původních a přirozených břehových porostů, např. vrby, olše, duby, javory, střemcha apod.

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

### A.4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

#### A.4.1.1 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ LOKALITY

Město Rožďalovice se nachází mezi městy Nymburk a Jičín, v severní části okresu Nymburk. Dopravní dostupnost vůči nadřazeným sídelním útvarům je dostačující (dosah silnice I/32 (vzdálenost cca 8 km), železniční trať č. 061 regionální síť (Křinec – Jičín). Páteřní komunikační osou vlastního správního území města je trasa silnice III. třídy č. 27522 a silnice III. třídy č. 27523, které zajišťují přepravní vazby směrem k silnici I. třídy č. 32 (komunikační vazby směrem Jičín a dálnice D11).



Navrhovaný vnitřní komunikační systém řešené lokality bude zajišťovat dopravní dostupnost a obsluhu jednotlivých navrhovaných objektů (budoucích stavebních pozemků), je tvořen místní komunikací. Na komunikaci budou připojeny jednotlivé pozemky samostatnými sjezdy.

Veškerá napojení jsou uvažována jako neřízené úroňové křižovatky.

Z pohledu dopravy jsou místní komunikace řešeny jako funkční skupina D1 ve smyslu ČSN 73 6110, **Obytná zóna**. Minimální šíře uličního prostranství je 10 m, minimální šíře místní komunikace je 3,5 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.

Odvodnění komunikací je řešeno podélným a příčným sklonem vozovky na terén do zelených ploch.

**Ke každému stavebnímu pozemku bude navržen 1 sjezd o maximální šířce 7 m** v rámci plochy pro umístění vjezdu na stavební pozemek (vyznačené šrafovou ve výkresu Urbanistická situace). U nárožních parcel (č. 11, 15, 18 a 22) je přípustné zřízení druhého vjezdu na pozemek o max. šířce 4 m. Při umisťování vjezdů je nutná koordinace s polohou parkovacích stání a veřejné zeleně. Počet parkovacích stání musí být zachován (minimálně 10 stání na lokalitu). Parkovací stání je v případě potřeby možné posunout v rámci přilehlého uličního prostoru daného stavebního bloku, nepřipouští se přesuny před jiné stavební bloky.

#### A.4.1.2 ÚPRAVY STÁVAJÍCÍHO DOPRAVNÍHO REŽIMU

Celá plánovaná lokalita je na severu ohraničena zástavbou jižně od ulice Polní, na východě zelení navazující na ulici Ke Studánce, na západu pokračováním ulice Čsl. legií (silnici III. třídy č. 27523) dále pokračující k sídlu Podlužany, na jihu vodním tokem.

V současné době je dopravní značení IS12a/IS12b na silnici III/27523 umístěno na hranici zastavěného území přibližně 25 m jižně od křižovatky ulic Spojovací x Čsl. legií. Vzhledem k plánované zástavbě je navržen posun tohoto značení jižně před křižovatkou navrhované východozápadní komunikace se silnicí III/27523.

#### A.4.1.3 POSOUZENÍ ROZHLEDOVÝCH POMĚRŮ

Napojení lokality na silnici III/27523 je třeba řešit dle ČSN 73 6102 a dle TP103. Jedná se o úroňovou 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/27523. 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 předělu 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 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 je třeba řešit dle TP103:

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

Posouzení rozhledových poměrů bude prokázáno v navazující podrobnější dokumentaci.

#### A.4.1.4 KAPACITNÍ POSOUZENÍ PŘIPOJENÍ LOKALITY

Kapacitní posouzení bude třeba zpracovat v dalších stupních projektové přípravy dle TP 188 „Posuzování kapacity neřízených křižovatek“.

## A.4.1.5 DOPRAVA V KLIDU

Lokalita předpokládá zástavbu rodinnými domy. Pro stavbu každého rodinného domu je potřeba dostatečně dimenzovat přilehlé plochy pro potřebu parkování a odstavování vozidel. Výpočet dopravy v klidu byl proveden dle ČSN 73 6110.

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

|                |                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------|
| N              | je celkový počet stání pro posuzovanou stavbu      |
| O <sub>0</sub> | základní počet odstavných stání                    |
| P <sub>0</sub> | základní počet parkovacích stání                   |
| k <sub>a</sub> | součinitel vlivu stupně automobilizace = 1,5       |
| k <sub>p</sub> | součinitel redukce počtu stání, dle tab. 30, = 1,0 |

Výpočet bilance dopravy v klidu

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| Druh                                       | 26 RD       |
| Počet účel. jednotek                       | 78 obyvatel |
| Počet účel. jednotek na 1 park. stání      | 20          |
| Základní počet PS (celkem/krátko/dlouho)   | 3,9/3,9/0   |
| k <sub>a</sub>                             | 1,5         |
| k <sub>p</sub>                             | 1           |
| Celkový počet PS (krátko/krátko 2h/dlouho) | 5,85/-/0    |

Stavba je posuzována jako obytný okrsek, kdy jako účelovou jednotkou pro potřeby výpočtu je počet obyvatel. S ohledem na místní podmínky je na 1 parkovací stání uvažováno 20 účelových jednotek. Při předpokládaném počtu 78 účelových jednotek (obyvatel) vychází P<sub>0</sub> = 6 parkovacích stání. V uličním prostoru je navrženo 10 parkovacích stání. Parkovací a odstavná stání vyplývající z provozu staveb uvnitř stavebních bloků bude zajištěno na jednotlivých stavebních pozemcích. Parkovací stání a jejich rozměry musí odpovídat ČSN 73 6056 a vyhl. 398/2009 Sb.

Navržená parkovací stání (návštěvníká) ve veřejném prostoru je možné posunout, pokud to bude potřebné z důvodu koordinace s vjezdy na pozemky, není však možné jejich počet redukovat. Posunutí může proběhnout pouze v rámci přilehlého uličního prostoru daného stavebního bloku, nepřipouští se přesuny před jiné stavební bloky.

## A.4.1.6 PĚŠÍ PROVOZ

Nově navržená lokalita je napojena komunikacemi (stezkami) pro pěší na chodníky ve městě.

## A.4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V části technické infrastruktury je řešeno zejména obslužení vymezené zastavitelné plochy 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 navrženy z ulice Ke Studánce na severovýchodě řešeného území.

Celkové bilance území

Předpokládaná kapacita území:

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Počet stavebních pozemků             | 26     |
| Počet RD                             | 26     |
| Počet bytových jednotek              | 26     |
| Počet podlaží                        | 2      |
| Zastavěná plocha 1 RD                | 250    |
| HPP celkem 500 x 26                  | 13 000 |
| ČPP celkem 400 x 26                  | 10 400 |
| Celkový předpokládaný počet obyvatel | 78     |

## A.4.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Zásobování vodou bude řešeno rozvojem stávající vodovodní sítě, která disponuje dostatečnou kapacitou z vodojemu. Vodovodní řad bude napojen na stávající vodovodní řad z ulice Ke Studánce. Na vodovodních řadech budou osazeny podzemní hydranty, před těmito hydranty budou osazena šoupata.

Součástí vodovodu bude výstavba 26 vodovodních přípojek pro rodinné domy. Vodoměrné přípojky budou zakončeny vodoměrnými šachtami, ve kterých budou umístěny vodoměry. U napojení na vodovodní řad budou na přípojkách umístěna šoupata. Vodoměrné šachty budou umístěné za hranicí pozemků. Vodoměr musí být zabezpečen proti mrazu.

## 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 26 rodinných domů. U těchto staveb se průměrně předpokládají 3 osoby na jednu bytovou jednotku. Dle těchto předpokladů je odhadovaný počet obyvatel v dané lokalitě 78 osob. Potřeba pitné vody dle výše zmíněné vyhlášky je 35 m<sup>3</sup> na osobu ročně, tzn. 96 litrů vody na osobu a den. Dále se dle vyhlášky připočítává potřeba vody spojená s údržbou a očištěním domu.

|              | počet staveb | předpokládaný počet obyvatel | potřeba vody (l/den) | potřeba vody na očištění okolí domů (l/den) |
|--------------|--------------|------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|
| rodinné domy | 26           | 78                           | 7 488                | 78                                          |

Tabulka 4: Výpočet potřeby vody

|                          | l/den        | m <sup>3</sup> /den |
|--------------------------|--------------|---------------------|
| celkem – bytové jednotky | 7 488        | 7,5                 |
| celkem – zahrady         | 78           | 0,08                |
| <b>Σ=</b>                | <b>7 566</b> | <b>7,58</b>         |

Tabulka 5: Celková potřeba vody

Ve výpočtu jsou použity následující symboly:

$k_d$ - koeficient denní nerovnoměrnosti – zde 1,5

$K_h$ - koeficient hodinové nerovnoměrnosti – zde 1,8

$Q_p$ - průměrná potřeba vody

$Q_m$ - maximální potřeba vody

$$Q_m = Q_p \times k_d = 0,09 \times 1,5 = 0,135 \text{ l/s}$$

$$Q_h = Q_m \times K_h = 0,135 \times 1,8 = \mathbf{0,243 \text{ l/s}}$$

## A.4.2.2 SPLAŠKOVÁ A DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Město Rožďalovice 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.

Bilance produkce splaškových odpadních vod koresponduje s potřebou pitné vody (viz výše).

Kanalizace bude navržena dle ČSN 75 6101 – Stokové sítě a kanalizační přípojky. Součástí kanalizace bude provedení 26 kanalizačních přípojek k rodinným domům. Kanalizační přípojky budou u rodinných domů zakončeny revizními šachtami.

Ochrana technické infrastruktury – vodovodních řadů a kanalizačních stok (dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění:

- OP řadů a stok do průměru 500 mm včetně činí 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí či stoky.

#### A.4.2.3 ROZVODY SILNOPROUDU, TRAFOSTANICE

##### Bilance potřeby elektrické energie

Navrhuje se 26 bytových jednotek/ BJ v RD. Za předpokladu stupně elektrifikace bytů B1 – byt, v němž se elektrické energie používá k osvětlení a pro drobné domácí elektrospotřebiče plus elektrický sporák s pečicí troubou (specifický příkon včetně občanské vybavenosti, např. i VO, pro B1 činí 6,8 kW/ 1BJ). Stupeň B1 je zvolen i s ohledem na plynofikaci území. Výpočet potřebného příkonu pro cca 26 BJ činí (při  $\beta_i = 0,43$ ) cca 76 kW. Zajištění dodávky elektrické energie pro připojení 26 odběrných míst bude konkrétně zapracováno dle podkladů ČEZ Distribuce, a. s. v dalším stupni projektové přípravy. Přípojková vedení budou provedena zasmyčkováním do domovních rozvaděčů osazených v plotové konstrukci a standardně vybavených elektroměrem a dalším nezbytným příslušenstvím (tj. jedná se o umístění na hranici každého stavebního pozemku a na hranici stavebního bloku).

V nových obslužných komunikacích se počítá s instalací sítě VO s osazením ve vhodných místech odpovídajícího počtu nosičů se svítidly VO.

Pro nově zřizovaná energetická zařízení dle platného energetického zákona č. 458/2000 Sb., § 46, platí tato ochranná pásma:

- podzemní vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně – 1 m po obou stranách krajního kabelu
- stožárová el. stanice s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí – 7 m
- venkovní el. stanice a dále stanice s napětím větším než 52 kV v budovách – 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva
- kompaktní a zděná el. stanice s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí – 2 m (pouze za působnosti energetického zákona č. 458/2000 Sb.)

#### A.4.2.4 ROZVODY PLYNU

Nový STL plynovod PE d 63 bude napojen na stávající STL odbočku plynovodu PE d 63, která byla připravena v rámci předešlé výstavby plynovodu pro nové RD. Plynovod bude uložen v budoucí místní komunikaci, rozvedený podél nových stavebních parcel a za poslední přípojkou vždy zaslepen. Přípojky budou ukončeny na hranici soukromého a veřejného pozemku v plynoměrném domečku s osazeným hlavním uzávěrem plynu.

Ochranná pásma plynovodních zařízení, dle zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, je:

- Ochranné pásmo u NTL a STL plynovodu – 1 m
- Ochranné pásmo u ostatních plynovodů a přípojek – 4 m

#### A.4.2.5 TELEKOMUNIKACE

V případě pokrytí potřeb nabídkou telekomunikačních služeb je třeba počítat s přímým napojením nemovitostí na přístupovou (místní, účastnickou), telekomunikační síť s min. kapacitou 2x2 páry/ 1 RD či bytovou jednotku.

Připojení k účastnické síti Rožďalovice jejím rozšířením z příslušných označených uzlů (z nejbližších TR/traťových rozvaděčů, SR/síťových rozvaděčů, ÚR/účastnických rozvaděčů – nejbližších podústředí), může být upřesněno v rámci další fáze projektové přípravy. Rozvoj stávající kabelové účastnické sítě bude realizován v řešeném území formou podzemních kabelových tras včetně staničních kabelů.

Ochranná pásma telekomunikačních zařízení, dle zákona č. 151/2000 Sb., resp. zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích:

- Kabelové vedení přístupové sítě volně uložené – 1,5 m na obě strany od krajních kabelů kabelového vedení v ochranné konstrukci 1,5 m od okraje výkopové rýhy

#### A.4.2.6 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. Řešení dopravní obsluhy území je navrženo tak, aby byl zajištěn přístup vozidel pro svoz TKO ke všem stavebním pozemkům. veřejná občanská vybavenost

Územní studie nestanovuje požadavky na vybudování nové občanské vybavenosti v řešeném území.



### A.4.3 MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA (MZI), 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 se územní studií doporučuje 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 regulovaným odtokem. V dalších projektových stupních bude prověřena možnost napojení systému MZI na bezejmenný vodní tok v jižní části řešeného území. Pro posílení vsakovací kapacity se doporučuje umístění podzemních vsakovacích nádrží. Jejich přesnou polohu, kapacitu a využitelnost je nezbytné ověřit v dalších projektových stupních.

Nově navržené prvky MZI se doporučují umístit 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, v rámci které 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 pojižděné ze živice o výměře 2 090 m<sup>2</sup>, plochy částečně propustných pojižděných dlažeb vjezdů o výměře 1 712 m<sup>2</sup> (předpokládá se pouze částečné využití této rozlohy), plochy nepropustných parkovacích stání o výměře 147,5 m<sup>2</sup> a plochy přírodních chodníků a ploch (MZK) v rozsahu 1 086 m<sup>2</sup>.

#### A.4.3.1 STROMY A PODMÍNKY PRO JEJICH PROSTŘEDÍ

**Výsadbová plocha** – pro strom musí být zajištěna minimální výsadbová plocha. Výsadbová plocha se musí nacházet mimo zhutnělé vrstvy a neprokořenitelné materiály, zpravidla zůstává volná anebo zakrytá mříží. Její minimální šířka je 0,8 m a minimální velikost je 2 m<sup>2</sup> pro stromy s malou korunou, 4 m<sup>2</sup> pro stromy se střední korunou a 9 m<sup>2</sup> pro stromy s velkou korunou.

**Plocha pro vsak dešťové vody** – pro strom musí být zajištěna dostatečná plocha pro vsak dešťové vody a provzdušňování. Velikost této plochy je zpravidla pro stromy s malou a střední korunou 6 m<sup>2</sup> a pro stromy s velkou korunou nad 10 m<sup>2</sup>. Plocha pro vsak dešťové vody se řeší buď jako otevřená půda, nebo dlažbou v suchém loži se širokou spárou, zatravnovací dlažbou, případně jiným krytem, který propouští vodu a vzduch (např. písek, štěrk). Pokud to místní podmínky nebo zvolené architektonické řešení nedovolí, je možné požadavek nahradit stavebně technickými a vegetačně technickými prvky.

**Kořenový prostor** – zahrnuje objem půdy, ve kterém strom může kořenit. Kořenový prostor musí zabezpečit statiku stromu a umožnit prokořenění v dostatečném rozsahu, jeho velikost odpovídá zpravidla 1/10 projekčního objemu koruny.

**Minimální vzdálenost podzemních sítí od paty kmene stromu**

- Vodovod 1,5 m při obnově a s použitím technických opatření
- Kanalizace 3 m bez omezení; 1,5 – 3 m, je-li stoka do hloubky 5 m a s použitím technických opatření; 1 m pro přípojky s použitím technických opatření
- Plynovod 2,5 m; 1,5 m s použitím technických opatření
- 1 kW 1 m; 0,5 m s použitím technických opatření
- 22 kW 1,5 m; 1 m s použitím technických opatření
- Veřejné osvětlení 1 m; (kabely) 0,5 m s použitím technických opatření
- 5 m vzdálenost od patky stožáru, vždy však s použitím technických opatření
- Komunikace 1 m; 0,5 m s použitím technických opatření

Vzdálenosti se vztahují jak na hlavní trasy, tak na jednotlivé přípojky.

*Obrázek 8: Vsakovací pásy – dešťové záhony*

# MATERIÁLY - VEŘEJNÝ PROSTOR

zeleň ve vsakovacích pasech

- 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 rostlinami, které zabrání prosychání pásu
- 04





## A.5 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní studie nestanovuje pořadí změn v území pro jednotlivé stavební pozemky. Před zahájením výstavby rodinných domů je nezbytné provést zasíťování lokality. Realizace dopravní a technické infrastruktury (zasíťování lokality) musí být provedena před zahájením výstavby (budov) uvnitř stavebních bloků. Realizace veřejné zeleně a veřejných prostranství vč. stezek pro pěší a výsadby stromořadí musí být dokončena před zahájením užívání objektů (kolaudací apod.) uvnitř stavebních bloků.

## A.6 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Řešené území je pohledově exponovaná rozvojová lokalita v Rožďalovicích. Obytné sídlo je charakteristické zástavbou citlivě zasazenou do okolního krajinného prostředí. V lokalitě se nenachází žádný objekt ani plocha spadající pod památkovou péči nebo ochranu.

Z hlediska širších vztahů je lokalita situována na jihozápadním okraji sídla a pohledově a prostorově zakončuje krajinný prostor mezi lokalitou rodinných domů a volnou krajinou převážně zemědělsky využívanou. Vzhledem k tomu je věnována zvláštní pozornost dodržování prvků regulace a architektonické kvalitě 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 vodního toku identifikována další omezení vyplývající z ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot, specifikovaných obecně v ÚAP ORP Nymburk, která by bylo potřeba respektovat.

Návrh respektuje a dále zpřesňuje podmínky ze zadání územní studie:

| Označení plochy                                       | Z1/Z1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Funkční využití:                                      | plochy bydlení – rodinné domy městské (BI)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Hlavní využití:                                       | Prioritní rozvojová plocha na jižním okraji Rožďalovic určená převážně pro městské bydlení v rodinných domech s privátními zahradami, obslužnou komunikací a veřejnou zeleň.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                       | <u>Prostorové uspořádání lokality Z1/Z1:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Členění plochy pro hlavní využití:                    | určí územní studie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Izolovaný rodinný dům v zahradě                       | min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Max. zastavěná plocha/parcely:                        | 250 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch na parcele: | min. 60 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Výšková regulace:                                     | max. 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Veřejná zeleň:                                        | minimálně 3000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Specifické podmínky:                                  | Plochu prověřit územní studií. V rámci plochy bude vymezena adekvátní veřejná zeleň sloužící obyvatelům celé související obytné enklávy (původní zastavitelná plocha Z1). Bude respektována severojižní účelová komunikace zpřístupňující lokalitu zejména pěším. Východní okraj lokality pojmout jako odpočinkové místo s vyhlídkou na kostel sv. Havla a nivní krajinu Zámostí. Lokalitu při jižním okraji doplnit dosadbou pásu zeleně a realizovat management vedoucí k ochraně bonitně kvalitních půd s ohledem na zadržování vody v krajině (např. dosadba doprovodné zeleně podél vodoteče, zatravnění nivních půd). Respektovat OP drobného vodního toku. |

## 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, minimálního zastoupení zeleně, 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.

Z hlediska limitů návrh respektuje silniční ochranné pásmo a provozní pásmo vodního toku. Řešení rovněž akceptuje stávající zeleň ve východní okrajové části a podél vodoteče.

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

Textová část územní studie má 29 stran formátu A4, grafická část obsahuje 3 výkresy formátu A2.

### **B GRAFICKÁ ČÁST**

|       |                                     |        |      |
|-------|-------------------------------------|--------|------|
| B.I.  | Urbanistická situace                | 1:1000 | (A2) |
| B.II. | Dopravní a technická infrastruktura | 1:1000 | (A2) |

# ARCHUM ARCHITEKTI

Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2

[www.archum.cz](http://www.archum.cz)  
[archum.@archum.cz](mailto:archum.@archum.cz)