

Textov část – OBSAH

- a) Identifikační údaje
- b) Seznam vstupních podkladů
- c) Úvod
- d) Vymezení řešeného území a širší vztahy
- e) Majetkoprávní vztahy
- f) Urbanistická koncepce
- g) Souhrnný přehled navrhovaných kapacit
- h) Plošné a prostorové regulativy
- i) Dopravní infrastruktura
- j) Technická infrastruktura
- k) Pěče o životní prostředí
- l) Ochrana ZPF a PUPFL
- m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- n) Údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů grafické části

A IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A.1 ÚDAJE O STAVBĚ

název stavby: NÁVRH ÚZEMNÍ STUDIE – PLOCHA Z2, ROŽĎALOVICE
místo stavby: město Rožďalovice – severozápadní část (dle územního plánu plocha Z2)
parc.č. 345/2 a 347/25 v katastrálním území Rožďalovice (742 686).
předmět PD: územní studie lokality Z2 navrhuje, prověřuje a upřesňuje takové uspořádání území, aby vznikla vyvážená a funkční plocha s odpovídající technickou a dopravní infrastrukturou, včetně pěších propojení a kvalitního veřejného prostranství

A.2 ÚDAJE O ZADAVATELI

objednatel: Roman Dont
Jana Příbíkova 958/5
190 00 Praha 9 – Vysočany
pořizovatel: městský úřad Nymburk
odbor výstavby
náměstí Přemyslovců 163, 288 02 Nymburk

A.3 ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

23STUDIO | PLATFORMA ARCHITEKTŮ
LOBEČ 79, 277 36 LOBEČ U MŠENA

Ing. Jan Pustějovský, Ing.arch. Tereza Lemperová
Tel.: +420 775 137 881, +420 774 988 275
E-mail: pustejovsky@23studio.cz, lemperova@gmail.com

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:

Ing. Jan Pustějovský, Ph.D.; autorizovaný architekt ČKA, č. 4432

OSOBA OPRAVNĚNÁ ZASTUPOVAT OBJEDNATELE I ZPRACOVATELE:

Ing.arch. Tereza Lemperová; datová schránka: nurjtip, tel.: +420 774 988 275, email: lemperova@gmail.com

B SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

- Urbanistický koncept a studie „ZÁSTAVBA V PLOŠE Z2 - ROŽĎALOVICE“ (23studio, 10/2022)
- Výškopisné a polohopisné zaměření předmětné lokality (Miroslav Vejvoda; Hořátevská 1524, 28802 Nymburk; 10/2022)
- Zadání územní studie plochy Z2, Rožďalovice
- Konzultace na městském úřadě Nymburk, odboru výstavby
- Aktuální katastrální mapa v digitální podobě
- Platný územní plán města Rožďalovice (úplné znění po změně č. 1)
- Fotodokumentace a prohlídka území z podzimu 2022 (provedli: Ing. Jan Pustějovský a Ing.arch. Tereza Lemperová)
- Průběhy stávajících inženýrských sítí technické infrastruktury získané od jednotlivých správců

- o Informace od Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s. o odkupu části pozemku pro vybudování ATS (tlakové stanice)

C ÚVOD

Platný územní plán města Rožďalovice ukládá v předemtné lokalitě s označením Z2 vypracování územní studie jako podmínky pro další rozvoj a výstavbu. Pořizovatel, kterým je městský úřad Nymburk – odbor výstavby, připravil „Zadání územní studie plochy Z2, Rožďalovice“. Součástí zadání byly upřesněny požadavky na obsah řešení územní studie, stejně jako požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části. Zadání sloužilo jako podklad pro návrh územní studie, která byla následně zaslána odboru výstavby ke konzultaci...

Vyjádření městského úřadu Nymburk – odbor výstavby k návrhu územní studie...

Vyjádření dotčených orgánů k návrhu územní studie včetně města Rožďalovice...

Vypracování a vyjádření se k územní studii – čistopis,...

D VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY

Město Rožďalovice leží přibližně uprostřed na spojnici mezi městy Nymburk a Jičín (cca 25km od každého) v okrese Nymburk. Hlavní dopravní páteří širšího spádového území je trasa silnice I/32 procházející východně od města. Železniční doprava prochází městem v trase celostátní trati č. 061 Nymburk – Jičín. Tato situace je podstatná pro další rozvoj.

Město Rožďalovice bylo založeno na pravém břehu říčky Mrliny. Kostel a zámek, stojící na výrazném návrší nad říčkou, tvoří výraznou kulturní dominantu v širší krajinné scéně. Střed městečka je situován v poloze jižněji pod ostrohem. Na severovýchodě na město bezprostředně navazuje osada Podolí, na jihu na druhém břehu Mrliny Zámostí. 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.

Rozvojová plocha Z2, která je územním plánem vymezena při severozápadním okraji města, navazuje na zástavbu především izolovaných rodinných domů podél ulice Boleslavská. Jedná se o starší strukturu poměrně husté zástavby podél místní komunikace a navazující rozšířené travnaté plochy (malé návsi). Stávající objekty mají typické proporce odpovídající starší obytné zástavbě – výrazně podlouhlé domy se sedlovou nebo polovalbovou střechou, přízemní nebo maximálně dvoupodlažní s obytným podkrovím. Orientace domů je podél západní části komunikace štitová, podél východní části okapová. Výjimky tvoří dostavby novějšího charakteru především z 2. poloviny 20. století se stanovou střechou. Stavby jsou doplněny přístavbami směrem do zahrady a oplocením, které má směrem do veřejného prostoru plaňky nebo kovové prvky a je částečně transparentní. Zahrady směrem k řešenému území jsou dle územního plánu zařazeny do plochy BV (plochy bydlení – rodinné domy venkovské) a P3 (plocha přestavby) – jejich obsluha je plánována z komunikace navržené při východní hranici řešeného území. Kromě rodinné zástavby se v navazujícím území dále nachází sportovní hřiště a restaurace.

Řešené území se nachází při severozápadním okraji města Rožďalovice, v katastrálním území Rožďalovice (742 686) na pozemcích parc.č. 345/2 a 347/25. Větší pozemek parc. č. 345/2 je v soukromém vlastnictví, menší pozemek parc.č. 347/25 je ve vlastnictví města Rožďalovice. Rozloha řešeného území je 27.632m².

V současné době se jedná o nezastavěné území, které slouží z větší části jako pole, pouze při východní

hranici je stávající nezpevněná cesta. Sever s východ je ohraničen keří a několika vzrostlými listnatými stromy. Ze severu je také k území přimknuta místní komunikace – ulice U Isidora. Z jihu navazuje na řešené území sportovní hřiště a další nezastavěné pozemky. V severovýchodním cípu pozemku je objekt vodáren a v současné době se jedná o odkupu vyznačené části pozemku pro vybudování tlakové stanice vodovodního řadu.

Území o rozměrech 250x140m má celkové převýšení 9,0m – svah je orientován směrem k jihu, vrstevnice jsou rozmístěny v zásadě pravidelně. Při jižní hranici řešeného území je příkrý svah směrem ke sportovnímu hřišti, které je tím pádem zasunuto „o úroveň níž“.

Dopravní obslužnost řešeného území je zajištěna z ulice U Isidora, která lemuje severní hranici řešeného území. Jedná se o asfaltovou komunikaci o šířce cca 3,5m (ideální by bylo rozšíření pojezdové živičné / zpevněné plochy).

Napojení na síť technické infrastruktury je možné z hlediska umístění většiny inženýrských sítí v návaznosti na řešené území (podkladem je vyjádření k existenci sítí technické infrastruktury, které bylo poskytnuto jejich správci).

Vodovod - zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající vodovodní síť města Rožďalovice (VaK Nymburk, a.s.), která je vedena v ulici U Isidora; v severní části řešeného území má vzniknout nová tlaková stanice.

Splašková kanalizace – odkanalizování bude řešeno napojením na stávající síť gravitační jednotné kanalizace města Rožďalovice (VaK Nymburk, a.s.), která je vedena v ulici U Isidora. Jedná se o kanalizační řad z betonových trub nebo z kameniny svedený do obecní ČOV (ta byla intenzifikována pro výhledovou kapacitu 3000 EO). Vzhledem k nepříznivé morfologii terénu bude řešené území odkanalizováno tlakovou kanalizací a v severním cípu řešeného území potom napojeno na gravitační kanalizaci.

Dešťová kanalizace – srážkové vody z jednotlivých rodinných domů a zpevněných ploch na soukromých pozemcích budou zasakovány přímo na konkrétním pozemku nebo akumulovány v nádrži pro další využití – např. zálivku,... Srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou primárně zasakovány v přilehlých nezpevněných plochách (zeleni). V dalších stupních projektové dokumentace bude reálnost vsakování na soukromých i veřejných prostranstvích prověřena podrobněji.

Elektro NN – podzemní vedení elektro NN je vedeno v ulici U Isidora. Zajištění dodávky elektrické energie pro stavební parcely bude v dalších stupních projektové dokumentace prověřeno u správce technické infrastruktury ČEZ Distribuce, a.s.

Plynovod – stávající STL vedení je umístěno v ulici Boleslavská a končí na křižovatce s ulicí U Isidora. Zajištění dodávky plynu pro stavební parcely bude v dalších stupních projektové dokumentace prověřeno u správce technické infrastruktury GasNet, s.r.o.

Platný územní plán města Rožďalovice podmiňuje další aktivity v území vypracováním územní studie (plocha je v současnosti nezastavěná, využívána zemědělsky). Řešené území je zařazeno do plochy BV – návrh (plochy bydlení rodinné domy – venkovské) a zároveň do plochy Z2 (zastavitelná plocha).

Plocha BV – tato plocha je vymezena za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně rodinných domech v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Hlavním využitím jsou pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků. Mezi další přípustné využití patří nejen pozemky pro rodinnou rekreaci, ale i pozemky veřejných prostranství a související dopravní a technické infrastruktury. Územní plán také stanovuje základní prostorové uspořádání a strukturu zástavby – nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původnímu půdorysnému členění dvorů; v případě, že okolní domy vytvářejí svým umístěním uliční frontu, bude tomuto charakteru přizpůsobena i nová výstavba;...

Plocha Z2 – jedná se o vymezenou zastavitelnou plochu, která má díky své morfologii, krajinnému působení v dálkových pohledech, možnosti napojení na urbanistickou strukturu stávajícího sídla, dostupnost sítí technické infrastruktury a možnosti dopravní obsluhy nejvyšší rozvojový potenciál. Plocha Z2 se nachází na severozápadním okraji města a je určena především pro venkovské bydlení v rodinných domech s privátními zahradami. Mělo by se jednat o 15-20 stavebních parcel o minimální výměře 800m²; maximální zastavěnost pozemku je 250m²; výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží. Výstavba v této ploše je podmíněna vypracováním územní studie; koordinací s plochou přestavby P3 a úpravou stávající místní komunikace.

Bezprostředně navazující je v severovýchodní části plocha TI - stav (plochy technické infrastruktury) a při východní hranici funkční plocha PV – stav (plochy veřejných prostranství). Tyto plochy budou

využity dle své hlavní funkce a budou doplňovat řešené území.

E MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

PARC.Č.	VELIKOST (M2)	VLASTNÍK POZEMKU	DRUH POZEMKU	POZN.
345/2	26 977	Dont Roman Jana Přibíka 958/5 190 00 Praha – Vysočany Dontová Veronika Ruská 160 289 34 Rožďalovice	orná půda	zemědělský půdní fond
347/25	635	město Rožďalovice Náměstí 93 289 34 Rožďalovice	ostatní komunikace ostatní plocha	-

Plocha Z2, jejíž rozvoj je podmíněn zpracováním územní studie, je situována na pozemku parc.č. 345/2 (soukromé vlastnictví).

Pozemek parc.č. 347/25 (vlastnictví města) byl zařazen do zpracování tohoto návrhu územní studie, jelikož je nedílnou součástí celkové koncepce. Jedná se o pravděpodobný jeden vjezd do území a obslužnou komunikaci, která by mohla sloužit jak ploše Z2, tak i ploše P3.

F URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce vychází především z charakteristik dané lokality (tvary pozemků, konfigurace terénu, limity a ochranná pásma, předpokládané vjezdy do území, stávající struktura sídla, požadavky na současnou výstavbu,...), dále byla upravována na základě konzultací se zadavatelem. Během zpracování vzniklo několik úvodních variant, jejichž selekcí a kombinací byl návrh nakonec zpracován do finální podoby, která byla dále zpřesněna a doplněna o další požadavky (především pak zadání územní studie).

Návrh je založen na několika základních principech a tezí:

- Návaznost na strukturu a charakter stávající zástavby v blízkém okolí
- Přístupnost a průchodnost lokality (zejména pro pěši)
- Přirozené napojení na stávající komunikaci a návaznost na přidruženou plochu P3
- Upřednostnění pěších před automobilovou dopravou – vytvoření „obytných ulic“
- Veřejné prostranství slouží pro rezidenty – možnost dotvoření (mobiliář, pískoviště, venkovní posilovna,...), sdílení nově vytvořenou komunitou
- Doplnění zelené plochy o ovocné stromy – „komunitní“ ovocný sad
- Bydlení na okraji sídla s přímým přístupem do krajiny / zeleně
- Přejít mezi městem a krajinou – rozvolněná zástavba izolovaných nízkopodlažních RD
- Přiměřeně velké pozemky se zahradami otočenými směrem do volné krajiny, případně do pásu zeleně
- Vytvoření jednotné uliční fronty s neoplocenými předzahrádkami
- Regulativy zaručí urbanisticky jednotné území, ale s dostatečnou mírou volnosti a možností
- Podpora „zelených“ střeš, tradičního prostorového uspořádání objektů

Návrh je založen především na návaznosti na stávající strukturu sídla s důrazem na požadavky současného bydlení a na fakt, že se jedná o okrajovou plochu zástavby s přechodem do „volné“ krajiny (polí, luk a remízku). Parcelace byla založena na možnosti příjezdu a obslužnosti, konfiguraci terénu, světovým stranám a výhledům – jednotlivé stavební parcely mají vhodné proporce, orientaci i dobrou přístupnost.

Severní část řešeného území po celé své délce přímo navazuje na asfaltovou místní komunikaci ulici U Isidora. Vzhledem k jejím stávajícím nevyhovujícím parametrům a vzhledem k předpokládanému rozvoji a navýšení frekvence dopravy nejen v předmětné územní ploše Z2, ale i v dalších navazujících plochách – P3, P4 nebo R5 (plochy definované územním plánem), by měla být předmětná komunikace rozšířena na normové hodnoty pro obousměrnou místní komunikaci.

Přístup do řešeného území je tedy navržen právě z této rozšířené komunikace. Bude se jednat o celkem dva sjezdy. První z nich bude vybudován při východní hranici území a navazující komunikace a veřejný prostor budou sloužit pro potřeby nejen řešeného území, ale i navazující plochy P3 (část tohoto prostoru se nachází na pozemku parc. č. 347/25, který je ve vlastnictví města a má sloužit právě pro obsluhu obou území). Druhý sjezd bude umístěn přibližně 40m od západní hranice a navazující komunikace bude rovnoběžná se západní hranou. Rovnoběžně s ulicí U Isidora je navržena propojující komunikace mezi oběma výše zmíněnými. Z této nově vytvořené cestní sítě jsou přístupné všechny pozemky pro výstavbu izolovaných rodinných domů; pod ní budou vedeny všechny inženýrské sítě technické infrastruktury (vodovod, tlaková kanalizace, elektro NN, plynovod, případně elektro – slaboproud) a v rámci stavby veřejného prostranství zde budou doplněny i přípojky k jednotlivým stavebním pozemkům.

Minimální šířka veřejného prostranství je 8,0m, což stanovuje § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“) – pro území s výstavbou rodinnými domy.

Všechna veřejná prostranství jsou koncipována tak, aby byl upřednostněn pohyb chodců, cyklistů, před automobilovou dopravou („obytná zóna“), která nebude průjezdní, ale pouze cílená.

Celý prostor je řešen v jedné niveletě. Materiálově jsou prostory opticky odděleny – celkový obraz zpevněných ploch je tak rozbit a rozdroben do menších celků. Hlavní průjezdní profil je řešen jako zpevněný – asfaltový (živičný kryt), který je navržen v průměrné šířce 5,0m; v případě horizontálně umístěné komunikace je tento průjezdní profil různě uskakován tak, aby došlo k přirozenému zpomalení dopravy. Ostatní zpevněné plochy jsou řešeny z betonové / kamenné dlažby menšího formátu, která může být řešena v některých plochách jako zatravněná nebo s větším rozestupem, která je schopna vsakovat dešťovou vodu (okolo stromů, parkovací stání, občasné pojížděné plochy...), jedná se o ostatní občasné pojížděné plochy (vyhýbání se a otáčení vozidel, parkování, vjezdy na pozemky, místa setkávání se s možností doplnění mobiliáře). Zbylé plochy jsou navrženy jako nezpevněné – pěší mlatové komunikace a zeleň.

Veřejné prostranství je rozšířeno především ve své východní části – zde je navržena komunikace ukončena rozšířeným prostorem s možností otáčení vozidel, doplněna vzrostlou zelení po obou stranách a v severní části zvětšena o plochu „komunitního“ ovocného sadu a travnaté plochy. Prostranství při západní straně je rozšířeno ve svém ukončení s možností otáčení vozidel a doplněné vzrostlou zelení při okrajích.

Všechna veřejná prostranství lze využít v rámci nově vzniklé komunity místních obyvatel s možností dotvoření a doplnění těchto prostorů sedacím a ležacím mobiliářem (např. v sadu), doplnění pískoviště (příp. jiných herních prvků) nebo venkovní posilovny, ohniště, grilovacího místa,... Při jižní hranici řešeného území jsou navrženy pěší / cyklo cesty, které zprostupňují řešené území z východu na západ, se sportovním hřištěm i s dalšími pěšími stezkami v okolí.

Vzhledem k okrajové poloze v rámci sídla je kladen největší důraz na kvalitní návrh zelených ploch. Vhodně navržena zeleň působí nejen na psychickou pohodu, ale významně zlepšuje i vsakovací kapacitu a upravuje klima (ochlazuje povrchy).

Stromy (vzrostlá zeleň) – přímo v uličních profilech jsou navrženy aleje vzrostlých stromů po jedné nebo po obou stranách. Bude se jednat o listnaté stromy menšího nebo středního vzrůstu, spíše okrasného charakteru, ideálně původní druhy, které patří do naší krajiny / města. Při severní hranici jsou stávající listnaté stromy – ořechy – doplněny o stejný druh. Ochranný pás zeleně při jižní hranici se bude skládat spíše z ovocných stromů středního až většího vzrůstu (např. peckoviny – typické jsou třešně,...). „Komunitní“ sad bude vysázen v pravidelném rastru – mělo by se jednat o různé druhy,

případně odrůdy ovocných stromů (především hrušně a jabloně) spíše menšího vzrůstu (čtvrtkmeny nebo polokmeny).

Travnaté plochy – v uličních prostranstvích jsou navrženy tzv. vegetační pásy, které mají velkou zasakovací schopnost pro dešťové vody. Bude se jednat především o trvalkové záhony, zasakovací pásy (nejen vsakují, ale i přečišťují dešťové vody). Zeleň v jižní části (okolo pěší cesty) nebo naopak při stávající severní komunikaci je navržena z pestrého mixu lučních rostlin (např. květnatá louka případně stínomilná směs), které je potřeba sekat jen párkrát do roka – mají větší retenční schopnost. Oproti tomu travnatá plocha v komunitním sadu by, alespoň z části, měla být pravidelně sekána – vhodné pro pobyt obyvatel.

20 stavebních parcel pro výstavbu izolovaných RD je navrženo o minimální velikosti 877m², což je dostatečný prostor pro vytvoření ideální soukromé zahrady s dostatečným množstvím zeleně, parkováním, pobytové plochy, případně prostorem pro zahradní sklad nebo dřevník.

Navrhované objekty jsou soustředěny podél místních komunikací, regulace v podobě stavební čáry závazně určí vzdálenost od ní. Mezi objekty a veřejným prostranstvím mohou vzniknout neoplocené nebo částečně oplocené předzahrádky pro parkování, případně umístění solitérního stromu nebo jiné okrasné zeleně.

Úkolem regulace je především vhodné doplnění urbanistické struktury sídla.

G SOUHRNNÝ PŘEHLED NAVRHOVANÝCH KAPACIT

Celková plocha řešeného území celkem (dle KN)	27.632m²
Plocha pozemku 345/2 (plocha územní studie)	26.997m ²
Plocha pozemku 347/25 (plocha pro umístění komunikace)	635m ²
Počet navrhovaných RD celkem	20
Počet parkovacích stání na veřejných prostranstvích (požadavek zadání územní studie – min. 5)	5
Plocha stavebních pozemků pro výstavbu RD	20.314m ² (73,5%)
Velikost stavebních pozemků	877-1.259m ²
Plocha odkoupená VaK Mladá Boleslav a.s.	514m ² (1,9%)
Plocha veřejných prostranství	6.804m² (24,6%, 100%*)
Zpevněné pojezděné plochy – živice	2.246m ² (33,0%*)
Zpevněné pojezděné a pochozí plochy – dlažba (kamenná / betonová dlažba; zatravňovací dlažba)	1.513m ² (22,2%*)
Pochozí plochy – mlat	389m ² (5,8%*)
Nezpevněné plochy zeleně	2.656m ² (39,0%*)
Počet navrhované výsadby stromů (listnaté – okrasné / ovocné)	55x
Vymezená plocha zeleně (požadavek zadání územní studie – plocha při jižním okraji území – min. 1.300m ²)	1.350m ²

H PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULATIVY

Řešené území je dle platného územního plánu města Rožďalovice navrženo k výstavbě rodinných domů – jako plocha funkční BV (plochy bydlení – rodinné domy venkovské), lokalita Z2.

Prostorové uspořádání dle ÚP: 15-20 stavebních parcel o minimální velikosti 800m² a maximální zastavěné ploše 250m². výšková regulace je max. 2 nadzemní podlaží.

Specifické podmínky dle ÚP: plocha skupinové intenzivní výstavby musí být ověřena územní studií, v rámci studie je nutné řešit i etapizaci výstavby. Koordinovat s plochou přestavby P3. Výstavba je

podmíněna úpravou stávající místní komunikace připojené stávající křižovatkou na průjezdní úsek silnice III/27950, spočívající v rozšíření na normové hodnoty pro obousměrnou místní komunikaci. V rámci studie bude vymezena plocha zeleně o výměře min. 1300m²., po obvodu plochy – směrem ke hřišti bude vymezena plocha ochranné zeleně. Na veřejných prostranstvích bude zajištěno min. 5 parkovacích stání (pro osobní automobily).

Vymezení pojmů:

Plochy zastavitelné – plochy navržené v územním plánu ke změně využití území uvnitř nebo vně zastavěného území, které umožňují zastavění dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy nezastavitelné – plochy navržené v územním plánu ke změně využití území uvnitř nebo vně zastavěného území, které neumožňují zastavění s výjimkou základní vybavenosti území, budou využívány dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Způsob zastavění pozemku – určení typu a umístění stavby v rámci podrobných regulativů.

Stavební čára závazná – vymezuje umístění stavby na pozemku, udává přesnou a pevnou hranu, na které musí být objekt nebo jeho část, umístěn.

Stavební čára nepřekročitelná – vymezuje umístění stavby na pozemku, vymezuje maximální plochu pro výstavbu, není nutné umísťovat přímo na hranu.

Koeficient zastavění pozemku – poměr všech zastavěných ploch (hlavní i vedlejší stavby) k celkové ploše pozemku.

Koeficient zeleně – stanovuje minimální podíl započítatelných ploch zeleně na dané parcele (zeleně na rostlém terénu včetně variantního zápočtu popínavé zeleně, soliterních, skupinových a liniových stromů v rámci zpevněných ploch).

Podlažnost staveb a výšková hladina zástavby – stanovení maximálního počtu nadzemních podlaží včetně ustupujících pater nebo podkrovní; možnost podsklepení; určení maximální výšky hřebene střechy, max. výšky římsy od upraveného terénu.

Typ zastřešení – určení typu zastřešení nad hlavní nebo vedlejší hmotou.

Oplocení – vymezení polohy a typu oplocení RD, jeho výšky nad upraveným terénem nebo přilehlé komunikace ve veřejném prostoru.

H.1 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

V rámci územní studie byly vymezeny nové stavební pozemky optimálních parametrů pro využití. Vzhledem k majetkoprávním vztahům – celé území Z2 (parc.č. 345/2) je ve vlastnictví jednoho subjektu; navazující plocha komunikace (parc.č. 347/25) je možné území řešit jako jeden celek bez dalších omezení. Nově navrhované pozemky budou napojeny na dopravní a technickou infrastrukturu. Pozemky a objekty budou navrženy tak, aby na nich bylo možné vyřešit umístění odstavných a parkovacích stání dle příslušné technické normy. Navrhované řešení v rámci územní studie odpovídá platnému územnímu plánu města Rožďalovice. Dále budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umísťování staveb a vzájemných odstupů staveb.

Stavební povolení, nebo souhlas stavebního úřadu s ohlášenou stavbou na výstavbu rodinného domu bude vydán jen při zajištění přístupu na pozemek a vyřešení napojení na technickou infrastrukturu.

H.2 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Řešená území se nachází v přímé návaznosti na zastavěnou část města, na obytnou zástavbu (převládají zde rodinné domy venkovského charakteru – starší / původní část sídla).

V řešeném území se nevyskytují památkově chráněné nemovité kulturní památky, zapsané archeologické památky ani archeologicky cenná sídla.

Způsob zástavby a využití pozemků přímo navazuje na okolní zástavbu, respektuje kulturní hodnoty v území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje města.

Územní studie negativně neovlivní urbanistické a přírodní podmínky v území. Řešení nebude mít vliv na pozemky určené k plnění funkce lesa. Řešeným územím neprochází územní systém ekologické

stability. V řešeném území se nachází zemědělská půda. V potřebném rozsahu bude provedeno vyjmutí ze ZPF.

Inženýrsko-geologické a hydrogeologické poměry budou zjištěny průzkumem specializované firmy v rámci přípravy projektové dokumentace jednotlivých staveb (veřejná dopravní a technická infrastruktury, rodinné domy,...). V rámci přípravy projektové dokumentace rodinného domu (stavby pro bydlení) bude zajištěn i radonový průzkum, který bude přiložen k žádosti o stavební povolení / ohlášení stavby. Podle průzkumu bude nadimenzována i protiradonová izolace, popř. budou provedena další opatření.

H.3 **PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRY, PODLAŽNOST, VÝŠKA ZÁSTAVBY, OBJEMY A TVARY ZÁSTAVBY, INTENZITA VYUŽITÍ POZEMKŮ)**

Územní studie je řešena v souladu s požadavky územního plánování na zabezpečení všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Je stanovena základní urbanistická koncepce.

V řešeném území jsou stanoveny požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb. Navržené plošné a prostorové regulativy navazují na urbanisticko-architektonické aspekty okolního území (např. stávající charakter zástavby, její výška, typ a hustota zástavby).

(Viz. výkres č.07 „SITUACE – REGULAČNÍ PRVKY“.)

Navrhované regulativy si kladou za cíl:

- jednoznačně vymežit veřejná prostranství
- vymežit dopravní a technickou obslužnost území
- definovat novou parcelaci v řešeném území
- definovat formu zástavby (viz. níže)
- navrhnout možnosti napojení lokality přestavby P3

Plošné a prostorové regulativy:

- umístění objektu izolovaného rodinného domu na pozemku - stavební čáry závazné a stavební čáry nepřekročitelné (jsou umístěny ve vazbě na hranice pozemků a minimální odstupy od hranic pozemků):
 - o stavební čára závazná - vymezuje umístění stavby na pozemku, udává přesnou a pevnou hranu, na které musí být objekt nebo jeho část, umístěn
 - o stavební čára závazná směrem do veřejného prostranství může být překročena – podzemní částí staveb a zařízení (např. přípojky); integrovaný piliř měření energií s boxem na popelnice (součást oplocení nebo součást neoplocené části pozemku); zastřešení vstupu do vzdálenosti 1,5m od stavební čáry a výšky 1 podlaží
 - o stavební čára nepřekročitelná - vymezuje umístění stavby na pozemku, vymezuje maximální plochu pro výstavbu, není nutné umísťovat přímo na hranu
 - o stavební čára nepřekročitelná směrem k sousedním pozemkům - může být překročena ve vyznačeném rozsahu doplňkovými stavbami, současně musí být vyřešena výjimka z odstupu od hranice pozemku a dodrženy všechny platné předpisy a vyhlášky; podzemní částí staveb a zařízení
- maximální zastavěná plocha 1 stavební parcely (hlavní i doplňkové stavby): maximálně 250m²
- koeficient zeleně 1 stavební parcely: minimálně 60%
- maximální podlažnost hlavní stavby: 2 nadzemní podlaží
- maximální podlažnost doplňkové stavby (např. zahradního skladu, garáže, přístřešku) : 1 nadzemní podlaží
- v rámci hlavního objektu je možné jedno podzemní podlaží maximálně v rozsahu zastavěné plochy stavby
- základní hmotové řešení budov, maximální objemy budov, tvar a orientace budov:
 - o architektonické a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter, měřítko a obraz sídla
 - o základní hmotové a půdorysné řešení se doporučuje respektovat tradiční uspořádání venkovského (rodinného) domu – jednoduchý obdélný půdorys, případně půdorys tvaru L
 - o půdorysné řešení staveb může být pouze pravouhlého tvaru (jednoduchý nebo z pravouhlých tvarů složený); geometrické tvary mohou být k sobě navzájem

- uspořádány pouze ortogonálně; objekt musí být orientován pouze kolmo nebo rovnoběžně se stavební čarou závaznou (doporučuje se kolmé uspořádání)
 - o maximální půdorysné rozměry budov jsou definovány závaznými a nepřekročitelnými stavebními čarami (pro hlavní hmotu)
- výšková regulace staveb:
 - o maximální počet podlaží u hlavní hmoty: 2 nadzemní podlaží (plochá střecha) nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví (šikmá střecha); 1 podzemní podlaží
 - o úroveň přízemí - $\pm 0,000$ (neboli 1.NP) může být umístěna max. 1,0m nad průběhem přilehlého terénu
 - o maximální počet podlaží u doplňkových staveb (garáže, sklady, přístřešky...): 1 nadzemní podlaží a výška maximálně 3,5m
- tvar, sklon a orientace střech:
 - o doporučuje se zastřešit objekty jednoduchou sedlovou nebo pultovou, případně plochou střechou
 - o valby nebo polovalby nejsou dovoleny!
 - o dále se u šikmých střech doporučuje nepoužívat přesahy
 - o u doplňkových staveb je doporučena plochá nebo pultová střecha o maximálním sklonu 10°
 - o sedlová střecha:
 - hřeben sedlové střechy se doporučuje orientovat rovnoběžně s delší stranou stavebního pozemku, kolmo k veřejnému prostranství
 - sklon sedlové střechy je $22-42^\circ$, s přesahem střechy maximálně 0,3m
 - nadezdívka podkroví bude maximálně 1,5m (měřeno v interiéru stavby od čisté podlahy)
 - střešní okna i ateliérová okna jsou povolena
 - vikýře jsou možné pouze jednoduché s pultovou nebo plochou střechou; vzdálenost kraje vikýře od štitových stěn objektu se doporučuje minimálně 1,0m
 - o pultová střecha:
 - sklon pultové střechy je maximálně 20° , s přesahem střechy maximálně 0,3m
 - nadezdívka podkroví bude maximálně 1,5m (měřeno v interiéru stavby od čisté podlahy)
 - střešní i ateliérová okna jsou povolena
 - o plochá střecha:
 - doporučuje se tzv. "vegetační" střecha
- architektonické a kompoziční řešení fasád:
 - o balkóny a lodžie umístěné ve štítu nejsou doporučeny
 - o okenní a dveřní otvory musí být pouze pravoúhlého tvaru (s horizontální nebo vertikální orientací)
 - o jako akcent může být použit i okenní otvor kruhového tvaru
- přípustná materiálová řešení střech a fasád objektů
 - o střešní krytina šikmých střech se doporučuje především skládaná z keramických nebo betonových tašek; ze šablon; případně plechová falcovaná
 - o barevnost je doporučena především v odstínech šedé barvy, u tašek pak doplněno o cihlově červenou barvu
 - o střešní krytina plochých střech se doporučuje především "vegetační" (s využitím extenzivní nebo intenzivní skladby zeleně), případně s využitím krycí vrstvy z oblázků
 - o střešní krytina u doplňkových staveb může být tvořena i jinými materiály (např. fólie v odstínech šedé barvy nebo polykarbonát,...)
 - o pro fasády se doporučuje použití především níže popsaných materiálů a barev nebo jejich kombinací
 - o omítka:
 - hladká s menší velikostí zrna nebo „živá“
 - barevnost: bílá; šedé odstíny (světlá až střední); béžové až pískové odstíny; nepřijatelné jsou křiklavé a syté barvy (červená, fialová, oranžová, modrá, zelená, hnědá, černá,...)
 - o dřevo:

- dřevěný obklad v přírodní barvě (dovoleny jsou bezbarvé lazura nebo přirozeně zešedlé dřevo,...)
- povoleno je horizontální i vertikální kladení dřevěného obkladu; nedoporučuje se šikmé kladení
- kámen:
 - kamenný obklad v přírodní barvě
- beton:
 - betonový obklad v přirozeně šedé barvě bez dalších povrchových úprav
- plech:
 - plechový obklad v přírodní nebo šedé barvě
- desky:
 - fasádní obkladové desky v přírodní nebo šedé barvě
- oplocení – výška, materiálové řešení, průhlednost, umístění ve vztahu k uličnímu prostoru
 - maximální výška uličního oplocení je 1,5m nad upraveným terénem veřejného prostoru
 - oplocení směrem do veřejného prostoru by mělo mít po celém průběhu stejnou výšku
 - průběh uličního oplocení může (a nemusí) vytvořit ve vyznačených mezích i neoplocenou předzahrádku
 - součástí oplocení budou i sdružené pilíře měření energií (elektroměrový rozvaděč, HUP,...) integrované s krytým boxem na popelnice; vstupní branka; případně vjezdová brána. Vstupní branka i vjezdová brána budou výškově, barevně i materiálově navazovat na oplocení
 - podezdívka uličního oplocení:
 - maximální výška podezdívky je 0,5m nad upraveným terénem veřejného prostoru
 - podezdívka (neprůhledná část) bude postavena z pevných stavebních materiálů (např. betonové tvarovky s hladkým povrchem, zdivo s hladkou omítkou, kameny,...)
 - barevnost: bílá, šedá, písková, přírodní odstíny jednotlivých materiálů; nepřijatelné jsou křiklavé a syté barvy (např. modrá, červená, žlutá, zelená,...)
 - uliční oplocení:
 - oplocení musí být průhledné
 - plné segmenty mohou tvořit max. 40% celkové plochy plotu; zbylá část plochy plotu musí mít průhlednost minimálně 30%
 - neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, případně křižovatek
 - materiálové řešení výplně oplocení: dřevěné latě nebo jiné dřevěné prvky, kovové prvky, tahokov nebo panely, případně pletivo - horizontální nebo vertikální členění!
 - doporučená barevnost: přírodní odstín v případě dřeva, antracitová šedá, kovářská čern v případě kovových prvků; naopak nepřijatelné jsou křiklavé a syté barvy (např. modrá, červená, žlutá, zelená,...)
 - vnitřní oplocení:
 - maximální výška vnitřního oplocení je 1,8m nad upraveným terénem
 - průběh vnitřního oplocení je vyznačen ve výkresu
 - oplocení musí být průhledné
 - doporučuje se z pletiva osazeného mezi sloupky
 - naopak se nedoporučuje oplocení doplnit o plachty, netkané textilie, reklamy, bannery, rohože a jiné stínící prvky
 - vnitřní oplocení – zeď:
 - maximální výška vnitřního oplocení - zeď je 1,8m nad upraveným terénem
 - vnitřním oplocením - zeď může (a nemusí) být doplněno vnitřní oplocení ve vyznačeném prostoru (resp. naproti plánovanému objektu rodinného domu)
 - oplocení by mělo být jednoduché, hladké a jednobarevné a z jednoho materiálu
 - výškové musí navazovat na zbylé vnitřní oplocení
 - doporučené materiálové řešení: dřevěná prkna, hladké betonové panely, omítnuté zdivo, kameny (např. gabiónové koše,...)

- barevnost: bílá, šedá, písková, přírodní odstíny jednotlivých materiálů; nepříjemné jsou křiklavé a syté barvy (např. modrá, červená, žlutá, zelená,...)
 - doporučuje se řešit v návaznosti na navrhovaný objekt
- řešení veřejných prostranství (viz. F URBANISTICKÁ KONCEPCE)
- šířka a profil ploch veřejných prostranství, umístění vzrostlé zeleně je znázorněno ve výkresové části - výkres č.12 „DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - NÁVRH“
 - všechny zpevněné povrchy budou primárně spádovány do vsakovacích (zelených) pásů a okolních nezpevněných ploch
 - všechna veřejná prostranství jsou koncipována tak, aby byl upřednostněn pohyb chodců, cyklistů, před automobilovou dopravou („obytná zóna“), která nebude průjezdná, ale pouze cílená

I DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Město Rožďalovice leží přibližně uprostřed na spojnici mezi městy Nymburk a Jičín (cca 25km od každého) v okrese Nymburk. Hlavní dopravní páteří širšího spádového území je trasa silnice I/32 procházející asi 6km východně od města. Železniční doprava prochází městem v trase celostátní trati č. 061 Nymburk – Jičín. Tato dopravní situace je příznivá pro další rozvoj.

Páteřní komunikační síť uvnitř města Rožďalovice je opřena především o silnici III. třídy č. 27522 (východ-západ; ulice Tyršova) a silnici III. třídy č. 27523 (jih-sever; ulice Husova a U Barborky, náměstí).

Samotné řešené území přiléhá svou severní hranicí k místní komunikaci ulici U Isidora, která horizontálním směrem spojuje ulici Boleslavská a silnici III. třídy č. 27951. *Tato komunikace má zpevněný živičný kryt a šíři cca 3,5m – šířka by měla být rozšířena, což je vzhledem k plánované výstavbě nejen v ploše Z2 (řešené území), ale i k přilehlým plochám P3, P4 a R5, nezbytné a v územním plánu města Rožďalovice je specifikováno takto:*

„Úprava bude spočívat v rozšíření na normové hodnoty pro obousměrnou místní komunikaci a to v rámci stávající plochy dopravní infrastruktury.“

V rámci řešeného území je navržen vnitřní komunikační systém, který je na stávající ulici U Isidora napojen dvěma sjezdy. Ty jsou navázány na dvě komunikace ve směru sever-jih, které jsou propojeny jednou horizontální komunikací do tvaru písmene H. Odtud jsou připojeny všechny navrhované stavební pozemky (s budoucími objekty rodinných domů). Veškerá napojení jsou uvažována jako neřízené úroňové křižovatky.

Komunikace při východním okraji řešeného území je navržena částečně i v ploše pozemku 347/25, který je k tomu územním plánem určen.

Z hlediska dopravní infrastruktury se bude jednat o místní komunikace funkční skupiny D1 „Obytná zóna“ – minimální šířka uličního prostranství je navržena na 8,0m, z toho minimální šířka komunikace je 3,5m. Svislé dopravní značení IZ 5a („Obytná zóna“) bude osazeno na obou vjezdech do řešeného území, stejně jako značení IZ 5b („Konec obytné zóny“) při obou výjezdech.

Odvodnění komunikací je řešeno podélným a příčným sklonem vozovky směrem do zelených ploch a dalších nezpevněných částí.

Parkování v lokalitě je navrženo v počtu celkem 5ti stání (počet byl převzat ze zadání územní studie pro plochu Z2).

Vjezdy na jednotlivé stavební parcely jsou navrženy v počtu 1 sjezd o maximální šířce 6,0m v rámci vyznačené plochy neoplocených předzahrádek (možno posunout včetně oplocení dle umístění objektu jak je vyznačeno ve výkresech). Pokud je mezi vozovkou (živice) nebo jinou pojížděnou plochou (betonová/kamenná dlažba) navržena zelená pás s možností umístění vjezdu, je možné vjezd zbudovat i zde s nutnou koordinací vzrostlé zeleně (především východní hranice řešeného území).

Oba navrhované sjezdy ze stávající komunikace jsou navrženy kolmo na ní a pomocí příčné rampy jsou „vzvednuty“ do jedné úrovně veřejného prostranství.

Sjezdy jsou řešeny dle příslušných předpisů a norem (především ČSN 73 6110 a ČSN 73 6101) jako úroňové křižovatky s předností v jízdě na stávající místní komunikaci ulici U Isidora. Rozhledové poměry budou řešeny v dalších stupních projektové dokumentace.

Místní navrhované komunikace funkční skupiny D1, tedy s charakterem „obytné ulice“ – tzn. průjezdní profil a pěší jsou řešeny v jednom prostoru a úrovni s předností pěších. Primárně pojížděné plochy jsou od těch ostatních odlišeny materiálem povrchu – živice; ostatní plochy, které budou sloužit především pro parkování, sjezdy k soukromým pozemkům, otáčení vozidel, prostory „návsí“ nebo pěší, jsou řešeny kamennou / betonovou dlažbou (doporučuje se menší formát v odstínech šedé barvy, bez dalšího rozbarvení). Parkování ve veřejném prostranství je navrženo v počtu 5 pro osobní automobily (splňuje podmínku v zadání územní studie pro plochu Z2).

Minimální šířka veřejného prostranství je navržena 8,0m.

Doprava v klidu – v řešeném území je navrženo 20 parcel pro výstavbu izolovaných rodinných domů. Parkování je nutné vyřešit vždy na pozemku příslušného rodinného domu.

Pěší propojení – v rámci návrhu byly navrženy i pěší stezky. Především při jižním okraji v návaznosti na sportovní hřiště a dále jako průchod ze západní části. Pěší komunikace o šířce 1,5m jsou navrženy s mlatovým povrchem a doplněny pásem zeleně.

Při zpracování dalšího stupně projektové dokumentace je nutné respektovat požadavky správců technické a dopravní infrastruktury, které vyplývají ze zákona i z jednotlivých vyjádření! Bude se jednat především o vyjádření města Rožďalovice, odboru dopravy, Policie České republiky, ...

Před započítáním stavebních prací musí investor zajistit vytyčení veškerých podzemních vedení v řešeném území i navazující ploše.

Před stavbou je nutné získat veškerá nutná povolení stavebního úřadu (územní rozhodnutí / stavební povolení) a vyhotovit projektovou dokumentaci v podrobnosti projektu pro provedení stavby. Dokumentace vznikne na základě podrobného výškového a polohového zaměření.

J TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování lokality médii bude napojeno na stávající technickou infrastrukturu nacházející se v přilehlém území (vodovod, splašková a dešťová kanalizace, elektro, plyn, případně telekomunikace).

Trasy navrhovaných inženýrských sítí budou vedeny v rámci veřejných prostranství, pod navrženými komunikacemi. Základní koncepce řešení technické infrastruktury bude vycházet z platného ÚP města Rožďalovice, tato koncepce bude přizpůsobena navrženému řešení. Umístění technické infrastruktury bude provedeno dle příslušných předpisů a norem (především pak ČSN 73 6005 – Prostorová úprava vedení technického vybavení). Připojovací body jsou navrženy především z ulice U Isidora, případně z ulice Boleslavská (plyn, resp. telekomunikace).

Vzájemná vzdálenost, hloubka a křížení jednotlivých sítí technické infrastruktury se bude řídit příslušnými předpisy a normami.

Ochranná pásma všech vedení budou doplněna v dalších stupních projektové dokumentace.

Celková bilance území:	počet izolovaných RD	20
	počet bytových jednotek	20
	celkový předpokládaný počet obyvatel	60

Vodovod

Zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající vodovodní síť města Rožďalovice (VaK Nymburk, a.s.), která je vedena v ulici U Isidora a dále pokračuje severní částí řešeného území, kde má vzniknout i nová tlaková stanice. Stávající potrubí má ochranné pásmo 1,5m od líce potrubí (v tomto pásmu je nutné se řídit pokyny a podmínkami provozovatele a správce vodovodu – není zde dovolena jakákoliv podzemní nebo nadzemní výstavba, osázení vzrostlé zeleně, oplocení musí být rozbitelné bez podezdívky,...). Přesné umístění stávajícího vodovodu v řešeném a přidruženém území musí být před začátkem stavby geodeticky zaměřeno a vytyčeno. Při využití ploch je nutné respektovat všechna ochranná pásma vodovodu (ochranná pásma jsou stanovena Zákonem o vodovodech a kanalizacích č.274/01 Sb. §23). Toto zařízení představuje břemeno na pozemcích. Ochranné pásmo musí být přístupné pro možnost oprav a údržby!

Na novém vodovodním řadu budou osazeny podzemní hydranty (umístění a vzájemné vzdálenosti budou řešeny dle příslušných předpisů a norem a dle vyjádření správce inženýrské infrastruktury). Vodovodní řad bude veden od svého napojení na stávající distribuční síť pod navrhovanými komunikacemi a veřejným prostranstvím. V rámci vybudování nového vodovodu budou umístěny i samostatné vodovodní přípojky pro všechny navrhované stavební pozemky – na nich budou umístěna i šoupata. Přípojky budou zakončeny vodoměrnými šachtami s připravenými vodoměry (šachty budou umístěny na hranici pozemků, ideálně v místě neoplocených předzahrádek; vodoměr bude zabezpečen proti mrazu). Přesné umístění přípojek, tvar a velikost šachet budou řešeny v dalších stupních projektové dokumentace a dle vyjádření správce technické infrastruktury.

Předpokládaná bilance spotřeby vody v řešeném území byla vypočtena dle příslušných prováděcích vyhlášek (především vyhláška č. 120/2011 Sb., kterou se mění vyhl. MZe č. 428/2001 Sb., kterou provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů). Pro bytovou výstavbu připadá na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou spotřeba 35m³/rok + u rodinných domů se zahradou je nutné připočíst na jednoho obyvatele 1m³/rok (údržba zahrady a domu).

Jednoduchá bilance:	počet izolovaných RD	20
	celkový předpokládaný počet obyvatel	60
	celková spotřeba vody za rok	60*36=2160m ³
	spotřeba vody za den	2160/365=5,92m ³

Splašková kanalizace

Odkanalizování bude řešeno napojením na stávající síť gravitační jednotné kanalizace města Rožďalovice (VaK Nymburk, a.s.), která je vedena v ulici U Isidora. Jedná se o kanalizační řad z betonových trub nebo z kameniny svedený do obecní ČOV (ta byla intenzifikována pro výhledovou kapacitu 3000 EO).

Vzhledem k nepříznivé morfologii terénu bude řešené území odkanalizováno tlakovou splaškovou kanalizací a v severním cípu řešeného území potom napojeno na gravitační kanalizaci.

Navržený řad splaškové kanalizace bude veden od svého napojení na stávající distribuční síť pod navrhovanými komunikacemi nebo veřejným prostranstvím. Jelikož se bude jednat o tlakovou kanalizaci, bude v severovýchodním cípu řešeného území navržena tlaková stanice a jímka, která bude dále dle morfologie a možností napojena na stávající kanalizační řad města Rožďalovice. Samotná kanalizace bude navržena dle příslušných předpisů a norem (především pak ČSN 75 6101 – Stokové sítě a kanalizační přípojky). Současně s návrhem řadu budou provedeny i kanalizační přípojky k jednotlivým rodinným domům, ty budou zakončeny revizními šachtami a jímkami pro napojení na tlakovou kanalizaci.

Bilance splaškových vod se předpokládá stejná jako u spotřeby pitné vody (viz. vodovod).

Dešťová kanalizace

Srážkové vody z jednotlivých rodinných domů a zpevněných ploch na soukromých pozemcích budou zasakovány přímo na konkrétním pozemku nebo akumulovány v nádrži pro další využití – např. zálivku, splachování... Velikost zasakovací plochy bude navržena dle hydrogeologického průzkumu. Dešťové vody nesmí stékat na cizí pozemky!

Srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou primárně zasakovány v přilehlých nezpevněných plochách (zeleni). Zadržování dešťové vody v místě, kde spadla by mělo být prioritou. Veřejná prostranství jsou navržena tak, aby byl umožněn však všude, kde to bude možné – zelené pásy (zasakovací pásy s vybranými druhy zeleně a vhodným podkladem) i ucelené plochy zeleně, případně vzrostlé stromy s možností vsaku v nejbližším okolí (zatravnovací dlažba nebo volný prostor). Zatravnovací dlažba se doporučuje i na parkovacích stáních ve veřejném prostoru i na soukromých pozemcích, případně na méně exponovaných plochách. Pro posílení kapacity vsakování se doporučuje v rámci veřejných prostranství umístění pozemních vsakovacích objektů.

V dalších stupních projektové dokumentace bude reálnost vsakování na soukromých i veřejných

prostranstvích prověřena podrobněji.

Elektro NN (silnoproud)

Podzemní vedení elektro NN je vedeno v ulici U Isidora a dále ke stávajícímu objektu Vodáren. Zajištění dodávky elektrické energie pro stavební parcely bude v dalších stupních projektové dokumentace prověřeno u správce technické infrastruktury ČEZ Distribuce, a.s.

Navržené vedení elektro NN bude vedeno od svého napojení na stávající distribuční síť pod navrhovanými komunikacemi nebo veřejným prostranstvím. Současně s návrhem řadu budou realizovány přípojky a v rámci neoplocených předzahrádek nebo oplocení (na hranici pozemku) osazeny i elektrorozvodné skříně (doporučuje se je integrovat společně s měřením plynu, případně s boxem na popelnice do jednoho kompaktního celku).

Veřejné osvětlení

V rámci navrhovaného veřejného prostranství bude navrženo i VO, které bude napojeno na stávající síť VO. Rozmístění a počet nosičů pro lampy veřejného osvětlení bude koordinováno s městem Rožďalovice dle místních zvyklostí a dle platných předpisů a norem v dalších stupních projektové dokumentace.

Plynovod

Stávající STL vedení je umístěno v ulici Boleslavská a končí na křižovatce s ulicí U Isidora. Zajištění dodávky plynu pro stavební parcely bude v dalších stupních projektové dokumentace prověřeno u správce technické infrastruktury GasNet, s.r.o.

Navržený plynovodní řad bude veden od svého napojení na stávající distribuční síť pod stávající ulicí U Isidora a dále pod navrhovanými komunikacemi nebo veřejným prostranstvím. Současně s návrhem řadu budou realizovány přípojky a v rámci neoplocených předzahrádek nebo oplocení (na hranici pozemku) osazeny i plynoměrné skříně s hlavním uzávěrem plynu (doporučuje se je integrovat společně s měřením elektro, případně s boxem na popelnice do jednoho kompaktního celku).

Elektro – slaboproud

Připojení k místním slaboproudým rozvodům bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace na základě vyjádření správců příslušné sítě a města Rožďalovice.

Nakládání s odpady

V řešeném území bude řešen svoz komunálního odpadu dle způsobu a frekvence v místě obvyklém (území bude zařazeno do systému svozu města Rožďalovice). Každý objekt bude mít nádoby na komunální odpad umístěné na vlastním pozemku tak, aby byl možný jejich odvoz.

Případný prostor pro umístění kontejnerů na tříděný odpad bude konzultován v případě potřeby s městem Rožďalovice (územní studie vymezení prostoru nestanovuje).

Navrhovaná komunikační síť je řešena tak, aby byl zajištěn přístup vozidel pro svoz komunálního, případně tříděného odpadu.

Pro tento stupeň projektu se jedná pouze o schematické řešení tras technické infrastruktury, případně přípojek, měření energií a přípojných bodů.

Při zpracování dalšího stupně projektové dokumentace je nutné zajistit přesné zakreslení veškerých podzemních i nadzemních zařízení do podrobných koordinačních situací.

Při zpracování projektu je dále nutné respektovat požadavky správců technické a dopravní infrastruktury, které vyplývají ze zákona i z jednotlivých vyjádření!

K PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Po dobu stavby technické a dopravní infrastruktury dojde ke zhoršení životního prostředí v okolním prostoru (zejména pro majitele pozemků v řešeném a dotčeném území, kterým bude po dobu výstavby zhoršen přístup k jednotlivým pozemkům).

Vlastní provoz navrhovaného obytného souboru nebude mít negativní vliv na životní prostředí ani stávající zástavbu.

Pro stavbu nebude nutné provádět řízení EIA. Stavby jsou svým charakterem nevýrobní (jedná se o obytnou výstavbu) a jejich provoz nezatíží své okolí. Všechny imisní limity ze stacionárních zdrojů znečištění musí být dodrženy.

Tuhý komunální odpad a bioodpad, produkovány domácnostmi, budou likvidovány pravidelným svozem na určenou skládku, tuto službu zajišťuje město Rožďalovice. Tříděný komunální odpad je umístěn na stávajících stanovištích, *nová stanoviště nebudou prozatím zřizována*.

Všechny objekty budou odkanalizovány – viz. kapitola o technické infrastruktuře.

Velikost a tvar stavebních pozemků, stejně tak navržený index zastavěnosti, vytváří dostatek nezastavěných a nezpevněných ploch, kde může být osázena vzrostlá zeleň (ovocné a okrasné stromy). Předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je rovněž zahrnut v podmínkách pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stanovení stavebních čar, vzájemných odstupů, indexu zastavěnosti a indexu zeleně,...)

L OCHRANA ZPF A PUPFL

Řešené území je dle platného územního plánu města Rožďalovice navrženo k výstavbě rodinných domů.

Pozemek parc.č. 345/2 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda a je součástí ZPF – pro výstavbu RD a dalších objektů, zpevněných ploch,... bude nutné zažádat o vyjmutí ze ZPF příslušný orgán státní správy (odbor životního prostředí, Nymburk).

PUPFL se v řešeném území nenachází.

M STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Návrh územní studie nestanovuje pořadí změn v území – jedná se o poměrně malé území určené k výstavbě max. 20 rodinných domů, jehož veřejné prostory by měly být realizovány v jedné etapě (propojení lokality na stávající místní komunikaci,...).

Před zahájením stavby jednotlivých objektů rodinného bydlení je nutná realizace dopravní i technické infrastruktury. Doplnění zeleně ve veřejném prostoru a pěších propojení by mělo být hotové před začátkem užívání objektů rodinných domů (před jejich kolaudací).

N ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územní studie má 17 stran o formátu A4 včetně titulní strany.

Grafická část má 22 výkresů o formátu A3.