

**Pořizovatel:** Anna Urbanová a Ing. Marek Volf  
tel.: +420 739 363 942  
email: mvolf@ebmgroup.cz

**Zadavatel:** Městský úřad Nymburk odbor výstavby  
Městský úřad Nymburk  
Nám. Přemyslovců 163  
288 28 Nymburk

**Projektant:** Ing. Arch. Adéla Středová  
Kostelní 360/8  
170 00 Praha 7  
tel.: +420 777 252 717  
email: stredova@roomarch.cz

Ing. Arch. Patrik Hocke autorizace č.: 3341  
Pod vilami 846/6  
140 00 Praha 4

**Dopravní řešení:** Ing. Vít Bartoš  
Májová 205  
251 67 Pyšely  
tel.: + 420 030 474  
email: vit.bartos@viba.cz

## Obsah

<b>textová část</b>	Předmět studie Širší vztahy Koncepce řešení Parcelace Půdorysná skladba zástavby Hmotové řešení zástavby Oplocení Zeleň Požadavky územního plánu
<b>grafická část</b>	S1.1 územní plán – hlavní výkres S1.2 územní plán – síť 01 S1.3 územní plán – síť 02 S1.4 situace – ortofotomapa S1.5 situace – vlastnické vztahy S1.6 situace – návrh S1.7 situace – detail řešení S1.8 rodinné domy – příklady řešení S1.9 rodinné domy – příklady řešení S1.10 rodinné domy – příklady řešení S1.11 zklidněná ulice – příklady řešení S1.12 zklidněná ulice – příklady řešení S1.13 předzahrádky – příklady řešení S1.14 oplocení – příklady řešení S1.15 oplocení – příklady řešení

## Předmět studie

Předmětem územní studie je návrh prostorového řešení lokality P9 Resslerova (2,25ha), určené územním plánem k zastavění pro bydlení (B1 – bydlení individuální), stanovení dopravního řešení a vyřešení požadovaného veřejného prostranství. Územní studie rovněž řeší regulační prvky zástavby.

Územní studie prověřuje podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality, včetně členění na stavební pozemky, s ohledem na její dopravní napojení a další vazby, veřejného prostranství a návrh struktury zástavby v dané lokalitě. Územní studie obsahuje regulační zásady tak, aby bylo možné, v souladu se studií, usměrnění stavebních aktivit v řešeném území a regulace rozvoje území. Územní studie bude sloužit jako podklad pro další rozhodování tomto území.

## Širší vztahy

Sadská je město v okrese Nymburk. Leží v Polabské nížině na Poděbradsku, 37 km východně od Prahy na „staré“ silnici do Poděbrad. Žije v něm přibližně 3 200 obyvatel. V letech 1850–1931 obec náležela do okresu Poděbrady, od roku 1950 do okresu Nymburk. Severně od Sadské, za bývalými lázněmi, se rozprostírá lužní les se slepým ramenem Labe a umělé jezero s chatovou oblastí Vodražka, vzniklé při těžbě písku v letech 1972–1992. Krajina v severozápadním sousedství města je chráněna coby Přírodní park Kersko-Bory.

Lokalita P9 leží v západní části Sadské na jejím okraji poblíž hlavní komunikace mezi Prahou a Poděbrady. V lokalitě se již začalo s živelnou výstavbou nových rodinných domů bez jakýchkoliv regulativů. Proto bylo v rámci územního plánu rozhodnuto o nutnosti pořízení územní studie, která by sloužila jako podklad pro další rozvoj území. V blízkém okolí lokality jsou solitérní rodinné domy vystavěné v různém období v rozvolněnější struktuře. Směrem k centru města se struktura zástavby zahušťuje a, domy k sobě těsně přiléhají. V celé oblasti sousedící s lokalitou P9 jsou převážně rodinné domy s jedním až dvěma podlažími a obytným podkrovím.

## Koncepce řešení

Koncepce návrhu vychází z jasně daných přístupových míst a to ulicí Mírová a Resslerova, dále pak zohledňuje již vznikající komunikaci k nově stavěným domům v západní části lokality. Z ulice Mírová je navržena hlavní zklidněná osa se středním pásem zeleně (veřejné prostranství), určeným pro různé aktivity (např.: dětské hřiště, lavičky, hřiště na pétanque, venkovní cvičící nářadí, místo pro společné setkávání atd.) Domy přiléhající k této nově vzniklé zklidněné ulici se více otevírají do veřejného prostoru. Stejným způsobem jsou řešeny i domy v jižní části lokality. Řešení domů přiléhajících k ulici Mírová a ke komunikaci s nově stavěnými domy v západní části území, navazuje na již ustálený způsob zástavby. Domy jsou tedy odděleny od veřejného prostoru plotem, bez přímého kontaktu s ulicí (veřejným prostorem). Cílem navrhovaného řešení je vytvořit příjemné prostředí pro život a návrat k původní myšlence života v menším městě, kde se všichni znají a veřejný prostor ožívá. A naopak eliminovat hojně prosazovaný styl individuálního stavění, kdy se dům uzavírá za vysokým neprostupným plotem a není v žádném kontaktu s okolím.

## Parcelace

Celkem je na řešené ploše (2,25ha) je navrženo 17 parcel pro rodinné domy. Plocha parcel je v rozmezí od 796 m<sup>2</sup> do 1715,0m<sup>2</sup>. Minimální velikost parcely je stanovena v územním plánu na 800,0m<sup>2</sup>. V rámci již realizované výstavby byl pozemek, o velikosti menší než je stanovených 800,0m<sup>2</sup>, spojen s vedlejším, čímž byla tato podmínka splněna. Větší parcely jsou umísťovány tam, kde domy nenavazují na nově navrhované zklidněné komunikace a přiléhají ke stávajícím obslužným osám.

## Půdorysná skladba zástavby

### Uliční čára

Uliční čára je definovaná jako hranice mezi stavebními pozemky a veřejným (uličním) prostorem. Dimenze uličního prostoru se mění dle jeho využití. Nově navrhovaná hlavní osa uličního prostoru s veřejným prostranstvím je navržena v šířkové dimenzi 15,5 až 21,7m. Ve střední části je umístěn „zelený pás“ (veřejné prostranství) s lavičkami, hřištěm atd. Po obou stranách jsou navrženy jednosměrné komunikace (š. 2,5m) s opticky odděleným chodníkem (1,5m) ve stejné úrovni. Na obou koncích tohoto prostoru se předpokládá využití zpomalovací prahu v rámci dlažby. Podobným způsobem je řešena i komunikace na okraji řešeného prostoru v jeho jižní části, která přiléhá k zemědělské půdě, v územním plánu však již vyčleněné jako rezerva pro vybavenost (R7a). Zde je opět pouze jednosměrná komunikace o šířce 4,5m s přilehlým chodníkem (1,5m). Komunikace v prodloužení již stávající ulice obsluhující nově postavené rodinné domy, je navržena jako klasická obousměrná komunikace s chodníky po obou stranách. Její celková šířková dimenze je 9,5m.

### Stavební čára

Smyslem stavební čáry je definování základních pravidel prostorového uspořádání zástavby, a především jejího vztahu k veřejným prostranstvím. Zástavba musí tuto hranici sledovat, nesmí nikde ustupovat, hranice však nebude zastavěna v celé své délce souvisle. Tato hranice platí pro hlavní objekty, ale nesmí být překročena ani objekty vedlejšími. Její hranice je stanovena ve vzdálenosti 5,5m od uliční čáry (hranice pozemku). Stavební čáru mohou překročit pouze přípojkové skříně integrované v oplocení, nezastřešená parkovací stání před domy a nízké oplocení předzahrádek a oplocení soukromých zahrad.

### Odstupy a umístění staveb na pozemku

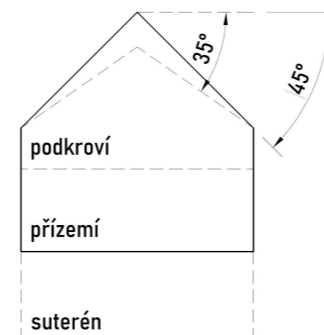
Hlavní hmota rodinného domu musí mít od sousedních pozemků odstup minimálně 3,5m čímž je zajištěna minimální odstupová vzdálenost rodinných domů 7m. K hranici sousedního pozemku lze přistavět vedlejší objekt v podobě garáže či kryté terasy atd. Objekt však může být pouze jednopodlažní s plochou či pultovou (max10°) střechou a nesmí nijak přesahovat hranici sousedního pozemku.

V řešené lokalitě je navržena štítová orientace zástavby (hřeben hlavní hmoty rodinného domu je kolmo na osu ulice, ze které je přístupný). Tam, kde se domy otevírají svými předzahrádkami do uličního prostoru, tato orientace umožní umístění okenních otvorů do štítu a tím umožní oživení veřejného prostoru. Z domu bude možné sledovat dění v přilehlém okolí, čímž se zajistí větší bezpečnost a komunitnost prostoru. V hloubce stavební parcely je možno hmotu domu dořešit „L“ uspořádáním. Součástí jednotlivých domů budou i garáže případně garážová stání přiléhající k objektu.

## Hmotové řešení zástavby

Územní plán doporučuje, aby zastavěná a zpevněná plocha pozemku byla převážně do 300 m<sup>2</sup>, což odpovídá maximální zastavěné ploše 35% u nejmenších pozemků. U nových objektů jsou podmínkou garáže (optimálně vestavěné do objektu) a odstavné plochy pro vozidla (případně i kryté – zastřešené) na vlastním pozemku.

Výšková hladina zástavby je územním plánem stanovena na max. 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. Územní studií je regulativ zpřesněn. Doporučením je jedno nadzemní podlaží, s případnou nadezdívkou podkroví - viz. obrázek.



S ohledem na charakter zástavby jsou na hlavních objektech přípustné sedlové střechy o sklonu minimálně 35° a maximálně 45°. Přístavky (např. garáže) budou mít rovné střechy či pultové o mírném sklonu (přístavky nesmí hmotově konkurovat hlavním stavbám). Rovné střechy je doporučeno řešit jako „zelené“.

Budovy budou v terénu osazeny s přímou výškovou návazností na exteriér.

Co se týká přesahů střech a ukončování štítových stěn, územní studie nijak tyto detaily neomezuje.

Podmínkou řešení vnitřního prostorového rozvržení a průčelí domů v kontaktu se zklidněnou ulicí je vytvoření kontaktu s veřejným prostranstvím okny. Lodžie nebo balkony orientované do veřejného prostranství nejsou přípustné. Zákonný požadavek na minimální odstupovou vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností od okraje vozovky místní komunikace 3m je splněn.

Barevnost musí vycházet z tradiční barevnosti a barevnosti odpovídající použitým materiálům. Jsou preferovány přírodní materiály (střešní krytina - nelesklá pálená taška, doporučená barva tradiční cihlově červená nebo tmavě šedá; beton; rezné zdivo - cihla, kámen; omítky - hladké, štukové, hrubé; dřevěný obklad). Je vyloučeno použití ostrých a pronikavých barev neodpovídajících zemité škále (např. modrá, višňově červená apod.) a lesknoucích se barevných nátěrů.

## Oplocení

Oplocení na hranicích mezi jednotlivými pozemky a ustávajících komunikací je možné až do v.1,8m, v kontaktu s veřejným prostranstvím (nově navržené ulice) do v.1,5m. Vhodný je dřevěný plot se svislými plaňkami, se vsazením dílců do dřevěných či ocelových sloupků, jednoduchý kovový plot; omítnutá zeď, či zeď porostlá popínavými rostlinami. Nevhodné jsou podezdívky z tvárníc, gabionů a jiných stavebnicových systémů, ploty z ozdobných mříží a jiných ozdobných prefabrikátů. Prostor předzahrádek je možné oplotit nejvýše do výšky 1m, pohledově prostupným oplocením - dřevěné laťové či plaňkové ploty bez podezdívky. Předzahrádky je možné také ponechat neoplocené, nebo vymezovat pouze neformálně (květinové ohrádky, lavičky apod.). Příklady vhodného oplocení jsou součástí výkresové části.

## Zeleň

### Veřejná zeleň

V návrhu se jedná se o navrženou zeleň - stromořadí v centrální části řešeného území. Plocha má celkem výměru 1.024 m<sup>2</sup> a splňuje tak požadavek ve smyslu vyhlášky §7 vyhlášky 501/2006 Sb. (aby pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné či obytné byla s touto zastavitelnou plochou vymezena související plocha veřejného prostranství (zeleň) o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>). V ploše je možno umístit, lavičky s odpočinkovými místy, dětské hřiště atd.

### Vyhrazená zeleň

Zahrady u rodinných domů a předzahrádky (v rámci stavebních parcel) budou zatravněny a osázeny dle individuálních požadavků budoucích vlastníků. Vzhledem k tomu, že předzahrádky se významně uplatňují jako zeleň v uličním profilu, je doporučeno řešit tyto rovněž s ohledem na jednotící vizuální vjem v následné projektové dokumentaci sadových úprav, až bude známa přesná poloha vjezdů a vstupů na stavební pozemky.

## Požadavky Územního plánu pro lokalitu P9 Resslera

Přestavbová plocha zahrnuje dosud nerealizovanou lokalitu č. II. z územního plánu sídelního útvaru (ÚPNSÚ) z r. 1998.

### BI - bydlení individuální – obecné podmínky využití

A) využití plochy

#### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (městského typu);

#### Přípustné využití:

- oplocené zahrady u domů s funkcí relaxační, případně okrasnou
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, uliční stromořadí;
- dětská hřiště
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> celkové prodejní plochy)
- přechodné ubytování turistů, studentů a žáků (se zajištěným parkováním vozidel hostů)
- lokální nevýrobní služby obyvatelům - hygienické služby, relaxační zařízení, ... (vliv činností nesmí negativně ovlivnit pozemky souseda)
- domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců
- zařízení péče o děti, školská zařízení
- zdravotní zařízení (ordinace)
- lokální sportovní a relaxační zařízení (po zhodnocení hlukové zátěže !)
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- nezbytná technická infrastruktura
- místní obslužné, zklidněné, obytné a pěší komunikace
- parkoviště a garáže osobních automobilů pro rezidenty lokality

#### Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím
- přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností snižují kvalitu prostředí sousedních pozemků nebo způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem nebo zatěžují okolí prachem, exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže
- komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu)

#### Podmínky:

- zařízení a služby s přípustným využitím (kromě zařízení ubytovacích, zdravotnických, sociálních služeb, kulturních a církevních) musí být lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.
- odpovídající kapacita garáží a parkovacích stání (u rodinných domů případně i krytých) musí být zajištěna na vlastním pozemku; parkovací stání pro návštěvníky lokality a objektů s přípustným využitím lze zcela výjimečně zajistit i na jiných pozemcích, kde jsou pro tato zařízení trvale doloženy a vyhrazeny odpovídající kapacity
- využití částí zastavitelných ploch Z 3, Z 6 a Z 7 (bydlení individuální a smíšené obytné využití), které jsou dotčeny okrajem záplavového území Q100, je podmíněno úpravou nivelety zastavěné části pozemku tak, aby úroveň vstupního podlaží a únikové komunikace byla min. 30cm nad stanovenou hladinou Q100 – a dále souhlasem místně příslušného vodoprávního úřadu
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu

b) prostorové uspořádání

Objekty musí koncepčně respektovat blokovou strukturu uliční sítě a existující zástavby. Pokud hladina

zastavění není stanovena platným regulačním plánem, je třeba přednostně vycházet z kontextu ve vztahu k okolní zástavbě, obecně však max. 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. Objekty izolované, dvojdomy, řadové domy, jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami – musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a směrem hlavního hřebene střechy akceptovat nebo vhodně reagovat na kontext a charakter okolní zástavby. Vybavení veřejného parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrytá veřejná). Velikost nových pozemků v nových zástavbových lokalitách: větší než 800 m<sup>2</sup>, zastavěná a zpevněná plocha pozemku převážně do 300 m<sup>2</sup>. U nových objektů jsou podmínkou garáže (optimálně vestavěné do objektu) a odstavné plochy pro vozidla (případně i kryté – zastřešené) na vlastním pozemku.

pravidelná, zpravidla šachovnicová uliční síť blokové

parcelace pro drobnou nízkopodlažní zástavbu izolovanými domy a ojedinělými dvojdomy (zpravidla rodinnými), případně novodobá parcelace nízkopodlažní zástavby s vyšší hustotou zastavění řadovými rodinnými domy.

Nová zástavba nebo stavební úpravy původních objektů musí respektovat vymezení blokové struktury, přizpůsobit se objemem navazujícím objektům a hladině zástavby.

#### **BI - bydlení individuální – specifické podmínky využití P9 - Resslerova**

Plocha je přístupná z ulice Resslerovy a Jabloňové.

##### **specifické podmínky využití:**

- plocha je vymezena pro nízkopodlažní zástavbu individuálních rodinných domů;
- v území budou navržena veřejná prostranství s doprovodnou zelení;
- plocha musí být plynule napojena na hlavní městské obslužné komunikace a jejich prostřednictvím na nadřazenou síť silniční tranzitní dopravy;
- plocha musí být obsluhována sítí místních obslužných a propojovacích komunikací v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh dopravy v klidu a návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
- s ohledem na urbanistickou koncepci se předpokládá navázání místní obslužné komunikace nebo obytné ulice zasmyčkováním k ulici Hlouškově;
- ve vymezeném území je třeba navázat na systém cyklistických tras a pěších propojení veřejných prostranství;
- podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);