

Textová část

Členění textové části na průvodní a technickou zprávu je z důvodu dalšího použití územní studie pro rozhodování v území, zejména v případě, že pro jednotlivé typy staveb se již nezpracovává stupeň územní řízení. Jednotliví stavebníci v území mají text územní studie rozdělen na část urbanistickou a technickou.

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Základní údaje

a) název : **ÚS Z3/1a – BV, ZV – Rodinné domy Nová Role**
evidenční číslo národní portál č. **00022893**

b) místo stavby (adresa, č. popisná, katastrální území, parc. čísla pozemků):

I. ETAPA:

č. parc. **116/1**, k.ú. Nová Role – 20 825 m², trvalý travní porost,
majitel Borýsek Rudolf Ing., Zlatá 954/21, Rybáře, 360 05 Karlovy Vary a
Gerner Jan Ing., Běžecká 2407/2, Břevnov, 169 00 Praha 6

č. parc. **116/2**, k.ú. Nová Role – 1 745 m², trvalý travní porost,
majitel Borýsek Rudolf Ing., Zlatá 954/21, Rybáře, 360 05 Karlovy Vary
a Gerner Jan Ing., Běžecká 2407/2, Břevnov, 169 00 Praha 6

č. parc. **121/1**, k.ú. Nová Role – 9 950 m², trvalý travní porost,
majitel Borýsek Rudolf Ing., Zlatá 954/21, Rybáře, 360 05 Karlovy Vary
a Gerner Jan Ing., Běžecká 2407/2, Břevnov, 169 00 Praha 6

č. parc. **121/3**, k.ú. Nová Role – 16 370 m², trvalý travní porost,
majitel Borýsek Rudolf Ing., Zlatá 954/21, Rybáře, 360 05 Karlovy Vary
a Gerner Jan Ing., Běžecká 2407/2, Břevnov, 169 00 Praha 6

územní rezerva :

č. parc. **98/1**, k.ú. Nová Role – 961 m², trvalý travní porost,
majitel Gerner Jan Ing., Běžecká 2407/2, Břevnov, 169 00 Praha 6

č. parc. **98/2**, k.ú. Nová Role – 1 182 m², ostatní komunikace,
majitel Moyo holding a.s., Botanická 276, 362 63 Dalovice

Příjezdová komunikace:

č. parc. **121/23**, k.ú. Nová Role – 4 107 m², ostatní komunikace,
majitel Moyo holding a.s., Botanická 276, 362 63 Dalovice

A.1.2 Údaje o žadateli

Investor: Borýsek Rudolf Ing., Zlatá 954/21, Rybáře, 360 05 Karlovy Vary
Gerner Jan Ing., Běžecká 2407/2, Břevnov, 169 00 Praha 6
Moyo holding a.s., Botanická 276, 362 63 Dalovice

A.1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

Atelier MARKANT
ing. arch. Miroslav MÍKA č. a. 01929
Franze Kafky 835
353 01 Mariánské Lázně
IČ: 10337075
DIČ: CZ 6309291296

Urbanistické řešení:

ing. arch. Miroslav Míka, ing. arch. Ludmila Míková
Ing. arch. Erika Kubálková - Frančíková

Inženýrské sítě:

Martin Vodička

A.2 Seznam vstupních podkladů

snímek z katastrální mapy

1:1000

zadání investora

Podklady o vedení inženýrských sítí od jejich majitelů/správců

PD z r. 2015 - Nová Role, výstavba rodinných domů, ALFA projekt spol. s.r.o.

Územní plán Nová Role po změně, platnost od 22.11.2024

Podklady od státního pozemkového úřadu, aktualizace BPEJ k.ú. Nová Role 705250

Katastrální mapa 26.11.2025

A.3 Základní údaje o území

a) rozsah řešeného území; zastavěné / nezastavěné území

Lokalita se nachází na severním okraji města Nová Role. Jedná se v současné době o zastavitelné parcely na terase nad levým břehem řeky Rolavy. Řešené pozemky navazují na stávající nebo rozestavěnou obytnou zástavbu RD podél ulice Slunečná jižně od řešeného území.

Parcely jsou přístupné po nové místní komunikaci (ulice Slunečná) č. parc. 121/23 a z místní komunikace č. parc. 98/2 (ulice Hřbitovní). Na severu je lokalita omezena lesními pozemky č. parc. 148/1 a 148/5.

Ortofoto a katastrální mapa



b) dosavadní využití a zastavěnost území

Jedná se o volné a neoplocené zemědělské a ostatní plochy, které v současnosti vyplňují nezastavěný prostor mezi obytnou zástavbou s RD a lesními plochami. Přes pozemky 116/1 a 116/2 vede vrstevnicová pěšina směrem do lesa. V lokalitě se nenachází žádná stavba.

Přes řešené pozemky vedou trasy telekomunikační sítě CETIN a nadzemní vedení NN ČEZ distribuce do 1kV. Trasy dalších stávajících inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, elektro NN a CETIN) obsluhují sousední obytnou zástavbu, jejich trasy vedou zejména v komunikaci č. parc. 121/23 (ulice Slunečná). Ulice Hřbitovní obsluhuje severně umístěný lesní závod se školkou dřevin.

Tabulka srovnání ploch dle územního plánu a dle územní studie:

Lokalita	plocha dle ÚP	plocha studie	povinnost 5%	splněno
Z 18 veřejný prostor	1,0316 ha 0 m ²	celek 0,9159 ha 945,66 m ²	457,94 m ²	10,33 %

Z3/1a	2,708 ha	celek 2,7080 ha		
		západ 1,2921 ha		
		východ 1,4159 ha		
ZS veřejný prostor	2076 m ²	celek 2 196,57 m ²	1354,01 m ²	8,11 %

Rezerva NZ	0 ha	celek 1,0528 ha		
------------	------	-----------------	--	--

Poslední změnou územního plánu byl převeden biokoridor z původní trasy, která kopírovala ulici Hřbitovní v její severní části a byla tudíž v kolizi s dopravní obsluhou. Nová trasa biokoridoru se od ulice Hřbitovní odpojuje před hřbitovem a prochází východně od hřbitova, po listnatými stromy, zalesněných pozemcích do původní trasy v lesní části s borovicemi a jehličnany úpatí Rolského vrchu. Tuto úpravu územní studie respektuje bez úprav.

f) údaje o dodržení obecných požadavků na využití území

- uliční prostor

Navrhovaná výstavba je rozdělena do dvou částí – I. etapa navazuje na komunikační síť zástavby ležící jižně od řešeného území (ulice Slunečná) a má novou páteřní komunikaci, II. etapa je navržena na ploše územní rezervy podél komunikace č. parc. 98/2 (komunikace Hřbitovní), obě etapy jsou komunikačně propojené.

I.Etapa na zastavitelných plochách bydlení venkovského Z18 a Z 3/1 je rozdělena na dvě části – západní a východní. Mezi těmito dvěma částmi je navrženo obratiště vozidel, tak aby bylo možno realizovat každou část jako samostatný investiční celek komunikací a inženýrských sítí. Napojení na inženýrské sítě je z ulic Slunečná a Hřbitovní s možností okružování po dvou pěších propojkách pro každou část samostatně.

Veřejný uliční prostor nové ulice Jižní svahy má má v I.etapě šířku 8 m s provozem v režimu obytné zóny. Šíře uličního prostoru umožní umístění 2 m širokého travnatého pruhu a dvou pruhů pro oboustranné míjení vozidel. Podrobnější řešení komunikace o šíři 4,5m s výhybnami je možné.

Ve II. etapě – územní rezervy, která má složitější terénní podmínky, je šířka tohoto uličního prostoru rozšířena na 10 m vzhledem k tomu, že ulice Hřbitovní obsluhuje i další navazující lokalitu.

Uliční prostor bude řešen jako obytná zóna s možností odstavování vozidel. Parkování vozidel obyvatel je povinně vymezeno na vlastních pozemcích RD. Pro odstavování vozidel jsou při vjezdu z ulice Slunečná navržena 3 místa a pro využití poměrně kapacitního veřejného prostoru je na ulici Slunečná navržen záliv s 12 krátkodobými parkovacími místy, odkud je veden i pěší vstup do území.

- odstupy

Odstupy jednotlivých rodinných domů od hranic parcel jsou 2m dle nového stavebního zákona. Zastavitelné plochy parcel jsou vymezeny odstupem od hranic parcel a hranicí ochranného pásma lesa 25 m. Tyto zastavitelné plochy a odstupy jsou vyznačené v situacích.

Místa umístění RD jsou pouze doporučená, avšak kromě povinných limitů vytvářejí i vhodná místa pro sjezd z komunikace, který poskytuje bezpečný rozhled. Doporučené umístění je voleno i s ohledem na největší oslunění zahrad RD a minimalizaci vzájemného stínění budovami i když se tento požadavek v navazujícím stavebním řízení nesleduje.

-podmínky prostorového uspořádání

Pozemky v navrženém dělení jsou zastavitelné rodinnými domy dle podmínek územního plánu:

„Podmínky prostorového uspořádání – pro tyto plochy se stanoví maximální výška zastavění (hřebene) 12,0 m nad okolním terénem. Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 65 %“. Pro rodinný domek dále platí max. 2 podlaží a podkroví a 3 bytové jednotky.

Podle nového stavebního zákona jsou rodinné domky jednoduchou stavbou, pokud splňují podmínku:

- mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží,

-veřejný prostor

V řešeném území musí být vymezena plocha veřejného prostranství na každé 2 ha zastavitelné plochy 1 000 m² veřejného prostranství (5% c celkové plochy včetně komunikací)

Minimální požadavek pro nově navržené plochy je při velikosti území $Z18 + Z3/1a = 9\,159 + 27\,080 = 36\,239\text{ m}^2$ je 1812 m². V případě budoucího doplnění prostorové rezervy o ploše 10 578 m² bude minimální plocha veřejného prostoru 2341 m². V návrhu jsou plochy veřejných prostor 945,66 + 2184,97 = 3130,63 m². Tato plocha vyhovuje.

Komunikace budou provedeny v souladu s vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území a s vyhláškou o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Podle doporučení jsou součástí uličních prostor obytné zóny pásy zeleně o minimální šířce 2m.

g) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů

Tato studie nahrazuje dokumentaci územní studie, která byla vydána 20.6.2022 pod číslem jednací 8101/SÚ/22. Požadavky z projednání byly do tohoto dokumentu zapracovány.

V průběhu zpracování dokumentace bylo konzultováno a upřesňováno ochranné pásmo lesa. Vyznačena je hranice 25 m, za kterou nemůže být pozemek využíván jako stavební. Využití zbytkové části jako zahrada je možné.

Trasy stávajících inženýrských sítí byly upřesněny vložím zaměření kabelových tras.

Ve stanovisku Policie ČR byla uvedeny požadavky na :

- napojení na komunikaci Hřbitovní č.parc. 98/2 obousměrné
- umístění nádob na tříděný odpad
- náhradu 4 parkovacích míst v místě západního napojení na ulici Slunečnou
- doplnit několik parkovacích míst pro návštěvníky obytné zóny s veřejným prostorem
- doplnit spádové poměry – sklon komunikací

Všechny podmínky PČR byly do dokumentace zapracovány a navíc došlo k rozšíření všech uličních prostor na minimálně 8 m, tak aby bylo možno komunikaci řešit jako obousměrnou, nebo jako obousměrnou s parkováním v obytné zóně, nebo jako obousměrnou s výhybnami v obytné zóně.

h) seznam výjimek a úlevových řešení

Nenavrhují se.

i) seznam souvisejících podmiňujících investic

Podmiňující investicí je rozšíření průjezdného profilu komunikace č. parc. 121/23 k.ú. Nová Role která bude sloužit jako přístupová komunikace pro etapu výstavby v ploše Z18. Rozšíření bude nahrazením 4 parkovacích stání, které jsou na ulici Slunečná v místě stávajícího napojení komunikace. Průjezdný profil ulice Slunečná je 6m. Parkovací místa ze stávající výhybny budou vytvořena doplněním parkovacího pruhu o šíři 2,5m.

Další podmiňující investicí je přeložení vzdušného vedení sdělovací sítí Cetin do kabelu, nebo dopňující izolace vedení pro zajištění ochranného pásma max. 3 m. Tato úprava se týká parcely 121/1 a navržených parcel 28, 29, 30, 31, 35 a 36.

j) vymezení veřejně prospěšných staveb

Charakter veřejně prospěšné stavby má prostor ZV na parcele 121/1 a část plochy BV na parcele 121/3. Plochy veřejné zeleně jsou rozděleny z důvodu možné realizace návrhu po částech. Součet všech ploch veřejné zeleně splní požadavky i pro celé v současnosti nově zastavěné území. Výpočtem výše je doloženo, že plochy postačí i pro budoucí rozvojovou plochu bydlení podél ulice Hřbitovní.

Konkrétní veřejně prospěšné stavby nejsou vymezeny.

A.4 Urbanistické řešení

- Podmínky pro vymezení a využití pozemků , podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

a) nová stavba

Jedná se o přípravu území pro trvalou výstavbu rodinných domků a novostavbu komunikací a inženýrských sítí (vodovod, kanalizace splašková a dešťová, elektro).

b) účel užívání stavby

Jedná se o návrh nové parcelace obytné zástavby včetně ploch veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury. Zástavba je navržena jako obytný komplex individuální zástavby izolovanými rodinnými domy v souladu s podmínkami územního plánu pro funkční využití BV:

Z 3/1a Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) a plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV). Plocha funkce BV je v lokalitě 2,7080 ha, plocha funkce ZV je v lokalitě 0,2076 ha.

1. plošně větší rozvojová lokalita pro bydlení v Nové Roli navazující na souvislou zástavbu RD v sídle.
2. nezbytná podmínka realizace je zpracování územní studie.
3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.
4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:
 - 4a vymezení vnitřní struktury místních komunikací
 - 4b bude vytvořen minimální odstup staveb od hrany lesa 25 m
 - 4c budou vymezeny stavby, které lze v ochranném pásmu 25 m od lesa umístit

Z18 – BV, DS, ZP Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) a plocha zeleně přírodního charakteru (ZP). Plocha funkce BV je v lokalitě lokality je 1,0316 ha, plocha zeleně přírodního charakteru pro průchod ÚSES budoucí ZÚ je 0,1203 ha.

1. plošně větší rozvojové území pro bydlení v Nové Roli. Vytvoří novou sídelní strukturu pro bydlení v rodinných domech za řekou v přírodní poloze sídla.

V řešeném území je z regulativů pro BV - Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) vybráno:

Hlavní využití - tato plocha je určena především pro rodinné a rekreační bydlení venkovského charakteru ve spojení s užitkovým nebo rekreačním využitím zahrad – RD se zahradami, rekreační domy a chalupy.

Přípustné využití - v této ploše je dále přípustné umístit:

1. doplňkové stavby pro chov domácího zvířectva jen v rozsahu, kterým nebudou překračovány limity hygienických předpisů
2. malá zařízení maloobchodu do 120 m² prodejní plochy
5. ostatní stavby pro bydlení s objekty do 3 samostatných bytových jednotek
6. zařízení kulturní, sportovní a zdravotnická a zařízení školství jako doplňková k hlavní funkci bydlení
8. doprovodná dopravní a technická zařízení

Nepřípustné využití - V této ploše se nepřipouští umístit:

1. malé rekreační objekty do 50 m² zastavěné plochy
2. všechny druhy výrobních a skladových činností, veškerá zábavní zařízení, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo jinými vlivy negativně přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) zasahují pozemky souseda a ovlivňují kvalitu a hygienická kritéria prostředí.

Dále jsou nepřípustné dopravní terminály a centra dopravních služeb apod.

Podmínky prostorového uspořádání –

- pro tyto plochy se stanoví maximální výška zastavění (hřebene) 12,0 m nad okolním terénem.
- pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 65 %.

Studii se doplňuje:

- zastavitelná plocha parcely je vymezena ve výkresu koordinačním a v zastavovacím schématu.
- minimální odstup stavby od hranice parcely jsou 2 m
- sjezdy na pozemek nebudou do vzdálenosti 5 m od hranice komunikace uzavřeny bránou
- oplocení a výsadba zeleně na pozemku umožní bezpečný rozhled při výjezdu
- v ochranném pásmu lesa 25 m je možno umístit drobné stavby dle Přílohy č. 1 k zákonu č. 283/2021 Sb.

Novostavby RD a trasy dopravní infrastruktury budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklou hustotu zástavby. Návrhy staveb k povolení stavby budou individuálně posuzovány zejména s ohledem na zachování přiměřené architektonické sourodosti lokality.

Návrh navazuje na již založenou dopravní infrastrukturu. V jihozápadní části se na odbočku z parc. č.121/23 napojuje proloužená větev nové komunikace – obytné zóny dělené z důvodu etapizace a obsluhy obrátíšťem. Na tuto komunikaci navazuje směrem na východ rovný úsek komunikace, která se dále přizpůsobuje terénu a dále se mění z rovné části na oblouk. Změny směru obslužné komunikace i její půdorysné zakřivení budou zároveň plnit zpomalovací funkci v obytné zóně. V západní části se komunikace napojuje styčnou křižovatkou na pátevní komunikaci II. etapy – parc. č. 98/2.

Parcely rodinných domů jsou oboustranně řazeny na pátevní obslužné komunikace, velikost je od 750 – 1200m², průměrná velikost je 800 – 900m². Velikost parcel se odvíjí od možnosti napojení na komunikaci, na terénní podmínky či průchod inženýrské sítě přes pozemek tak, aby nebyla omezena zastavitelnost pozemku. Rodinné domy jsou navrženy tak, aby byly dodrženy podmínky Vyhlášky O obecných požadavcích na využívání území. Většina domů je orientována obytnými místnostmi na jih nebo jihozápad. Ve druhé etapě územní rezervy je na užších parcelách použito střídání menších domků tak, aby se vyloučilo protilehlé postavení stěn. Místa sjezdů jsou vyznačena jako doporučená, v návaznosti na osazení domu a rozhledové poměry.

Ve střední části řešeného území se nachází terénní zlom s keřovým porostem. Tato plocha bude zachována jako přírodní prvek plnící izolační funkci mezi stávající a navrhovanou zástavbou. Zároveň je v této části navržen veřejný prostor – veřejná zeleň sloužící obyvatelům jako relaxační plocha (posezení, lehátka, vyhlídka) nebo jako prostor k různým aktivitám (dětské hřiště, sportoviště). Prostor, který bude přístupný dvěma pěšími chodníky i z ulice Slunečné, bude doplněn drobným mobiliářem.

A.5 Dopravní řešení

a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

- Studií je navržen závazný systém vozidlových, pěších a účelových komunikací.
- Veškeré pátevní inženýrské sítě budou uloženy do vymezených uličních a komunikačních prostor.
- Z důvodu možného rozdělení výstavby na části Z18, Z 1/3a západ a Z1/3a východ.
Mezi jednotlivými částmi jsou pěší propojení s ulicí Slunečnou a veřejnými prostory hřišť.
V těchto nejkratších osách je navrženo okružování sítí, zejména kanalizace dešťové a splaškové.
- Podmínky uložení a vzájemné odstupy sítí jsou dle obecných předpisů.
- Využití zeleného pásu pro umístění sítí není podmínkou.

Pěší propojení navazuje na již založené pěší trasy. Tyto pěšiny vycházejí kolmo na pátevní komunikaci, jedna z nich pak prochází do lesa a zajišťují tak přirozenou prostupnost územím při zachování přírodních hodnot.

Velikost a umístění domů je naznačeno v situaci, domky mají vyznačené čárkovaně zastavitelnosti podle stavebního zákona tak, aby byly dodrženy podmínky pro výstavbu a minimální vzdálenosti mezi domy. Velikost domů odpovídá zastavitelným regulativům v území a požadavkům na rodinný dům – 1 podzemní podlaží, 2 nadzemní podlaží a podkroví.

Komunikace navržená pro I. etapu má průjezdný profil 5,5m a šířku volného uličního prostoru 8m, umožní tak různé uspořádání obytné zóny, např. s možností jednostranného podélného parkování s výhybnami a umístění zeleného pásu o šíři 2 m.. Komunikace pro II. etapu územní rezervy má v místě oboustranné zástavby volný uliční prostor o š. 10m, předpokládají se zde složitější terénní úpravy v místě sjezdu a osazení aleje.

Řešené území pro výstavbu infrastruktury je navrženo jako obytná zóna, funkčně zařazena dle ČSN 73 6110 do třídy DI (komunikace se smíšeným provozem). Navrhovaná obytná zóna má tyto parametry:

- Povolená rychlost nejvýše 20 km/hod
- Šířka uličního prostoru min. 8,0 m
- Stání jen na vyhrazených místech k tomu určených
- Jednotná výšková úroveň
- Stavební úpravy vjezdu do obytné zóny
- Zeleň v uličním prostoru
- Vyznačení dopravním značením
- Vyloučení nákladních vozidel mimo dopravní obsluhu (odvoz TKO, HZS)

Parkovací stání jsou navržena v rámci navržených rodinných domů, doporučená místa sjezdů jsou vyznačena v situaci C.5. Všechny rodinné domy mají šířku sjezdu min. na 2 vozidla (parkování 2 automobilů na pozemku nebo vjezd do garáže + další automobil na pozemku). Cca v polovině délky obytné zóny je navrženo obrátíště s pěším propojením na veřejný prostor.

Dopravní a technické řešení je rozděleno s ohledem na možnou etapizaci stavebních objektů na části Z 18, Z 3/1a západ, Z 3/1a východ a rezervu. Z důvodu možné etapizace jsou i veřejné prostory rozděleny na západní a východní část. Po naplnění lokality výstavbou RD bude plocha veřejných prostranství a dimenze navržených řadů postačovat i pro doplnění rezervy.

A.6 Popis a oddůvodnění navrhovaného řešení

Řešené území je vymezeno stávající zástavbou a hranicí lesa. Vzhledem ke sklonitosti parcel, nejsou tyto zemědělsky využívány. Jedná se o zbytkovou plochu v dobře dostupném území vybaveném veškerou infrastrukturou v sousední ploše. Nejedná se o kulturní památku, v okolí se nenachází žádné chráněné kulturní památky. Původní kolize s trasou lokálního prvku ÚSES byla ve změně územního plánu vyřešena přenosem trasy z komunikace do lesních a navazujících ploch.

Výstavba na terénních terasách nad řekou Ohře propojí stávající zástavbu a novodobou výstavbou podél ulice Slunečné. Žádná ze staveb se neprojeví na horizontu jako dominanta. Pohledové krajinné působení Rolského vrchu zůstane zachováno. Přiléhající lesní porosty mají výšku cca 20-22m a stavby s maximální výškou 12 m budou osazeny ještě o 6 až 12 m níže. Z hlediska umístění blízko říční nivě je již zástavba stabilizovaná a návrh řeší pouze jeden objekt na nároží Slunečné ulice. Tento je umístěn 6 m nad úrovní rozlivu řeky Ohře.

Návrh ponechává většinu stávajícího vzrostlého keřového a stromového patra jako součást kompozice ploch veřejných. Veřejné plochy, které budou vytvořeny obslouží i stávající výstavbu kolem ulice Slunečné a Hřbitovní. Dosadba doprovodné zeleně je zobrazena v koordinačním výkresu.

A.7 Navrhované kapacity stavby (zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a jejich velikosti, počet uživatelů/pracovníků apod.)

Celkem je navrženo 36 individuálních rodinných domů, v územní rezervě je řešeno 12 rodinných domů. Zastavitelné plochy objektů jsou zobrazeny v koordinační situaci C.2. a v zastavovacím schématu C.4.

Plocha řešeného území Z18 :	9 158,78 m ² = 0,9159 ha
Plocha řešeného území Z 3/1a západ:	12 921,31 m ² = 1,2921 ha
Plocha řešeného území Z 3/1a východ:	14 158,95 m ² = 1,4159 ha
Plocha ZV :	2 184,97 m ² = 0,2185 ha
<hr/>	
Plocha řešeného území celkem:	38 424,01m ² = 3,8424 ha

Plocha územní rezervy :	10 577,96 m ² = 1,0578 ha
Plocha veřejného prostranství všechny části:	3 415,92 m ²

Plocha komunikací Z18:	860,13 m ²
Plocha komunikací Z 3/1a západ:	1 040,89 m ²
Plocha komunikací Z 3/1a východ:	1 060,33 m ²
Plocha komunikace pěší ZV	108,97 m ²
<hr/>	
Plocha komunikací celkem :	3 170,32 m ²

Počet obyvatel Z18:	7x5= 35 obyvatel
Počet obyvatel Z 3/1a západ:	14x5= 70 obyvatel
Počet obyvatel Z 3/1a východ:	15x5= 75 obyvatel
<hr/>	
Počet obyvatel celkem zastavitelné území	180 obyvatel

<hr/>	
Počet obyvatel územní rezerva:	14x5= 70 obyvatel

Počet celkem: 250 obyvatel

A.8 Základní bilance stavby (potřeby a spotřeby médií a hmot, hospodaření s dešťovou vodou, celkové produkované množství a druhy odpadů a emisí apod.)

Pro plánovanou výstavbu je uvažováno s tím, že dešťové vody ze střech rodinných domů budou akumulovány na pozemku jednotlivých investorů a případně použity na zálivku travnatých ploch nebo budou zpětně využity v objektu.

Odvodnění komunikací a veřejných ploch bude svedeno přes uliční vpusti do navržené oddílné dešťové kanalizační stoky s napojením na stávající s přepadem do řeky Ohře.

Průtok dešťových vod Q:

$$Q = \psi \times S \times q_s = \text{l/s}$$

- kde ψ je součinitel odtoku (rodinné domy sdružené v zahradách)

..... S je výměra ploch (ha)

..... q_s je intenzita návrhového deště (l/s x ha)

Zastavitelné plochy : $0,4 \times 0,3170 \times 278 = 35,3 \text{ l/s}$

Územní rezerva : $0,4 \times 0,1994 \times 278 = 22,2 \text{ l/s}$

Potřeba vody pro novou zástavbu:

Zastavitelné plochy : $36 \text{ RD} \times 144 = 5\,184 \text{ m}^3/\text{rok}$

Územní rezerva : $12 \text{ RD} \times 144 = 1\,728 \text{ m}^3/\text{rok}$

CELKEM : 48 RD $6\,912 \text{ m}^3/\text{rok}$

Celková maximální hodinová potřeba pro plánovanou novou zástavbu Q_{hmax} :

$$Q_{hmax} = Q_m \times k_h \times 1/24 = 745 \times 2,1 \times 1/24 \times 48 = 3\,129,4 \text{ l/h} = 0,87 \text{ l/s}$$

- kde k_h je součinitel hodinové nerovnoměrnosti odběru vody

Pro připojení na stávající vodovodní síť bude postačovat připojovací potrubí HDPE 63.

Množství splaškových vod dle vyhlášky pro 1 RD

Prům. denní průtok splaškovou kanalizací $Q = 144 \text{ m}^3/\text{rok} / 365 = 0,394 \text{ m}^3/\text{den} = 394 \text{ l/den}$

Max. průtok splaškovou kanalizací $Q_{max} = 394 : 24 \times 10 = 164,4 \text{ l/h}$

Návrhový průtok splaškovou kanalizací $Q_{náv} = 2,0 \times 164,4 = 328 \text{ l/h} = 0,0913 \text{ l/s}$

Celkem Zastavitelné plochy : $36 \times 0,0913 = 3,29 \text{ l/s}$

Územní rezerva : $12 \times 0,0913 = 1,10 \text{ l/s}$

Výpočet množství splaškových vod dle směrnice pro 1 RD

Prům. denní průtok splaškovou kanalizací $Q = 1\,104 \text{ l/den}$

Max. průtok splaškovou kanalizací $Q_{max} = 1\,104 : 24 \times 10 = 460 \text{ l/h}$

Návrhový průtok splaškovou kanalizací $Q_{náv} = 2,0 \times 460 = 920 \text{ l/h} = 0,255 \text{ l/s}$

Celkem Zastavitelné plochy : $36 \times 0,255 = 9,18 \text{ l/s}$

Územní rezerva : $12 \times 0,255 = 3,06 \text{ l/s}$

• Instalovaný příkon jednoho RD

Pi: Osvětlení 2,5 kW

Vaření 10,0 kW

Pračka, myčka 4,0 kW

Vytápění 5,0 kW

Ohřev TUV 2,0 kW

Ostatní 2,5 kW

Rezerva 1,5 kW

Celkem 27,5 kW

• Soudobý příkon jednoho RD - Ps: 20,0 kW

• Soudobý příkon zastavitelné plochy: $P_{sc} = 576 \text{ kW}$ (36 RD 20 kW, soudobost $k=0,8$).

• Soudobý příkon územní rezervy: $P_{sc} = 192 \text{ kW}$ (12 RD 20 kW, soudobost $k=0,8$).

Celkové produkované množství a druhy odpadů

Tuhý komunální odpad I. etapa: 36 RD x 5 osob (průměrná obsazenost) x 3,8 kg/týden x 52 týdnů =
35,57 t odpadu/rok

Tuhý komunální odpad rezerva: 12 RD x 5 osob (průměrná obsazenost) x 3,8 kg/týden x 52 týdnů =
11,86 t odpadu/rok

A.9 Základní předpoklady výstavby (časové údaje o realizaci stavby, členění etap apod.)

Stavby komunikací inženýrských sítí budou provedeny během let 2026 - 2028, zástavba rodinných domů dle možností jednotlivých investorů.

Dopravní obsluha nových zastavitelných ploch je v navržena po nové komunikaci – obytné zóně. Tato bytná zóna navazuje na stávající obytnou zónu v ulici Slunečné. Komunikační síť navazuje na stávající křižovatku (odbočku) v jihozápadní části řešeného území č. parc. 121/23 – ulice Slunečná. Na ni navazuje páteřní komunikace rozdělená na možné etapy obratištěm. Na ni navazuje další páteřní komunikace, která ve východní části sleduje vrstevnice a navazuje kolmou styčnou křižovatkou na stávající komunikaci č. parc. 98/2.

Základním principem rozdělení na etapy je upřednostnění části Z18, která navazuje na stávající nově vybudované sítě. Poslední částí bude Z 3/1a východ parcely označené 33 až 36 z důvodu spádu do ulice Hřbitovní. Odkanalizování této části bude přípravou pro využití územní rezervy.

Pro územní rezervu tvoří páteřní obslužnou komunikaci stávající komunikace Hřbitovní č. parc. 98/2 k.ú. Nová Role s rozšířeným průjezdním profilem na 6 m šíře..

B. TECHNICKÁ ZPRÁVA

B.1 Popis území stavby

a) charakteristika stavebního pozemku

Lokalita se nachází na severním okraji města Nová Role. Jedná se v současné době o nezastavěné parcely na levém břehu řeky Rolavy. Řešené pozemky navazují na stávající nebo rozestavěnou obytnou zástavbu jižně od řešeného území. Parcely jsou přístupné po nové místní komunikaci (ulice Slunečná) č. parc. 121/23 a z místní komunikace č. parc. 98/2. Na severu je lokalita omezena lesními pozemky č. parc. 148/1 a 148/5.

Jedná se o volné a neoplocené zemědělské plochy, které v současnosti vyplňují nezastavěný prostor mezi obytnou zástavbou a lesními plochami. Přes pozemky 116/1 a 116/2 vede vrstevnicová pěšina směrem do lesa. V lokalitě se nenachází žádná stavba.

Vzrostlá zeleň se nachází ve formě keřového porostu zejména na parc. č. 121/3 a 121/1, kde vyplňuje terénní zlomy a dále tvoří doprovodnou zeleň podél komunikace č. parc. 98/2. Řešené pozemky se nachází v nadm. v. 420-443 m n. m., terén je ve sklonu směrem k jihu. Nejbližší vodoteč je řeka Rolava v upraveném korytě. Původní meandr jižně od řešeného území je již zasypán.

Přes řešené pozemky vedou trasy telekomunikační sítě CETIN a nadzemní i podzemní vedení NN ČEZ distribuce do 1kV. Trasy dalších stávajících inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, elektro NN a CETIN) obsluhují sousední obytnou zástavbu, jejich trasy vedou zejména v komunikaci č. parc. 121/23 (ulice Slunečná).

b) výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů (geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, stavebně historický průzkum apod.)

Na staveništi nebyl proveden inženýrsko geologický průzkum. Nově byla provedena rebonitace ploch z důvodu vyšší skeletovitosti půd. Základové poměry staveniště lze hodnotit jako jednoduché. Předpokládá se provedení geologických sond před návrhem nových komunikací. Jednotlivé sondy pro určení hydrogeologických poměrů a složení půdy (mocnost ornice) budou provedeny u jednotlivých staveb ve stupni ohlášení záměru dle způsobu likvidace dešťových vod a při výpočtu vynětí ze ZPF.

Na staveništi bude provedeno měření pronikání radonu z podloží při povolování jednotlivých rodinných domů.

V řešeném území byla na žádost majitelů provedena Státním pozemkovým úřadem Praha aktualizace BPEJ. Z dostupných podkladů bylo zjištěno, že lokalita je v části ovlivněna vodním režimem, který nebyl ve vymezení okrsku BPEJ zohledněn. Vymezení hranic BPEJ v této části lokality neodpovídal rovněž hranicím ZPF (původně v části lesní pozemek dle základní mapy). Dle této aktuální mapy z 23. 3. 2022 byly pozemky původní bonity II. a III. přebonitovány na III. IV. V.

c) stávající ochranná bezpečnostní pásma

Místo stavby (jeho část) se nachází v ochranném pásmu lesa – 25 m, na východě do územní rezervy zasahuje ochranné pásmo hřbitova. Přes řešené území prochází podzemní kabelové vedení NN, které má ochranné pásmo 1m. Dále územím ve východní části prochází nadzemní síť veřejné komunikační sítě CETIN, která je v území respektována ochranným pásmem 2 m na obě strany tak, aby byla přístupná trasa a nebyla ohrožena stabilita sloupů.

Nová ochranná pásma inženýrských sítí v komunikacích jsou v návrhu a realizaci dodržena.

d) poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod.

Místo stavby se nachází mimo záplavové a poddolované území.

e) vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území

Novostavby rodinných domů budou mít minimální vliv na okolí. Dešťové svody z objektů budou napojeny do kanalizace na pozemku a budou akumulovány na pozemcích jednotlivých investorů - dešťová voda bude používána zpětně na zálivku nebo jinak recyklována v domě (splachování na WC, praní). Drenážní vody budou svedeny do vsakovacích šachet.

Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení bude splněno, jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího domu 0,4 (§21, odst. 4) Vyhl. 501/2006 Sb.

Stavba nevyvolá žádné negativní vlivy na okolní stavby nebo pozemky. Pozemky rodinných domů na stávající zástavbu bezprostředně navazují pouze v západní části řešeného území, ve zbytku jsou odděleny veřejným prostorem – veřejnou zelení. Prostup územím je zajištěn novou sítí obslužných komunikací a pěšími chodníky, které navazují na již oddělené veřejné komunikace (č. parc. 121/24 a 121/25).

Navržená stavba v počáteční realizační etapě je dopravní a technickou infrastrukturou a jako taková bude postupně využívána až po výstavbě jednotlivých rodinných domů. Způsob založení stavby nebude ovlivňovat stabilitu okolních staveb, dopravní napojení RD je řešeno pomocí zpevněných sjezdů napojených místní komunikací.

Budoucí dopravní zátěž pro okolí je cca 72 vozidel typu osobní vozidlo a lehké užitkové vozidlo (při výpočtu 1,5 vozidla/1 RD) a nákladních vozidel sběru komunálního odpadu s četností 1 x /7 dní. Veškeré dešťové vody z nově navržených zpevněných ploch na pozemcích RD budou zasakovány na pozemku stavebníka. Zasakování dešťových vod z komunikací bude zajištěno přes uliční vpustí do dešťové kanalizace nebo do přilehlých zelených pásů šíře 2 m.

f) požadavky na asanace, demolice a kácení dřevin

Na místě navrhované stavby komunikací a inženýrských sítí se nenachází v současné době žádná zeleň. Ke kácení v části aleje dojde při využití územní rezervy v místě rozšiřování průjezdného profilu stávající komunikace č. parc. 98/2.

g) požadavky na maximální zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa (dočasné / trvalé)

Plocha komunikací celkem : 3 170,32 m²

Další konkrétní zábory ZPF budou vyčísleny pro jednotlivé rodinné domy a zpevněné plochy pozemků RD. V řešeném území se jedná o zábor BPEJ třídy IV a V, v části II. etapy na poz. parc. č. 98/1 se jedná o tř. III.

K záborů pozemků určených k plnění funkce lesa nedochází.

h) územně technické podmínky (zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu)

Navrhovaná výstavba je rozdělena do dvou etap – I. etapa současně zastavitelných ploch navazuje na stávající komunikační síť – obytnou zónu zástavby ležící jižně od řešeného území a má novou páteřní komunikaci, rovněž obytnou zónu.

II. etapa pro územní rezervu je navržena podél komunikace č. parc. 98/2. Ve II. etapě – územní rezervy, která má složitější terénní podmínky, je šířka tohoto uličního prostoru rozšířena na 10 m vzhledem k tomu, že ulice Hřbitovní obsluhuje i další navazující lokalitu.

Obě etapy jsou propojené. Veřejný uliční prostor má š. 8m, ve II. etapě, která má horší terénní podmínky, je šířka tohoto prostoru rozšířena na 10m.

Inženýrské sítě (vodovod, kanalizace a elektro) jsou rovněž napojitelné na stávající rozvody obytné zástavby v lokalitě (ulice Slunečná a |Hřbitovní).

I. Etapa na zastavitelných plochách bydlení venkovského Z18 a Z 3/1 je rozdělena na dvě části – západní a východní. Mezi těmito dvěma částmi je navrženo obratiště vozidel, tak aby bylo možno realizovat každou část jako samostatný investiční celek komunikací a inženýrských sítí. Napojení na inženýrské sítě je z ulic Slunečná a Hřbitovní s možností okružování po dvou pěších propojkách pro každou část samostatně.

Veřejný uliční prostor nové ulice Jižní svahy má v I.etapě šířku 8 m s provozem v režimu obytné zóny. Šíře uličního prostoru umožní umístění 2 m širokého travnatého pruhu a dvou pruhů pro oboustranné míjení vozidel. Podrobnější řešení komunikace o šíři 4,5m s výhybnami je možné.

Uliční prostor bude řešen jako obytná zóna s možností odstavení vozidel. Parkování vozidel obyvatel je povinně vymezeno na vlastních pozemcích RD. Pro odstavení vozidel jsou při vjezdu z ulice Slunečná navržena 3 místa a pro využití poměrně kapacitního veřejného prostoru je na ulici Slunečná navržen záliv s 12 krátkodobými parkovacími místy, odkud je veden i pěší vstup do území.

i) věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané, související investice

Podmiňující investicí je rozšíření průjezdného profilu komunikace č. parc. 121/23 k.ú. Nová Role která bude sloužit jako přístupová komunikace pro etapu výstavby v ploše Z18. Rozšíření bude nahrazením 4 parkovacích stání, které jsou na ulici Slunečná v místě stávajícího napojení komunikace. Průjezdný profil ulice Slunečná je 6m. Parkovací místa ze stávající výhybny budou vytvořena doplněním parkovacího pruhu o šíři 2,5m.

Další podmiňující investicí je přeložení vzdušného vedení sdělovací sítí Cetin do kabelu, nebo dopňující izolace vedení pro zajištění ochranného pásma max. 3 m. Tato úprava se týká parcely 121/1 a navržených parcel 28, 29, 30, 31, 35 a 36.

B.2 Celkový popis stavby

B.2.1 Účel užívání stavby

Projektová dokumentace řeší plochy pro výstavbu rodinných domů čteně nové parcelace, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Všechny parcely nutné pro výstavbu jsou v majetku investora.

Celkem je navrženo v I. etapě 36 individuálních rodinných domů na pozemcích o ploše 31 838 m²., Ve II. etapě územní rezervy 12 RD jsou řešeny pozemky o ploše 9 506 m².

Zastavitelné plochy a vzájemné odstupy objektů jsou zobrazeny v koordinační situaci. Objekty navržené v dalším stupni PD budou dodržovat podmínky územního plánu a této dokumentace.

Výčet nových stavebních parcel je přílohou této zprávy. Využití stávajících parcel je limitováno terénním reliéfem, jeho svažítostí a zejména maximální zastavitelnou plochou podle územního plánu.

parcely	dle KN	využito
121/1	9950	3303,92
116/1	20825	20255,86
116/2	1745	1745
121/3	16370	13119,23
	48 890,00	38 424,01

B.2.2 Celkové architektonické řešení

kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení

Architektonické řešení rodinných domů bude vycházet z charakteru okolní zástavby. Důraz na kvalitní jednotné zpracování bude kladen zejména na dálkové pohledy, která se týká zejména první etapy pro domy umístěné pod hranou lesa.

Plochy komunikací, odstavných stání, stavebních úprav vjezdu a vjezdů na jednotlivé pozemky budou rozlišeny volbou jednotlivých materiálů a jejich barevností. Komunikace jsou navrženy s živичným povrchem s betonovými obrubníky, ostatní plochy pak v zámkové dlažbě se skladbou v pojížděné úpravě.

B.2.3 Dispoziční a provozní řešení, technologie výroby

Neřeší se.

B.2.4 Bezbariérové užívání stavby

Podle Vyhl.č. 398/2009 Sb. a přílohy č. 1-3 je navržená stavba určena pro užívání osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace a to dle 52, písm. (1), odst. a) ve stavbách pozemních komunikací a veřejného prostranství.

V souladu s touto vyhláškou jsou řešeny tyto požadavky na bezbariérové užívání stavby pozemní komunikace:

- jednotná výšková úroveň tělesa komunikace a chodníku;
- vyhrazená stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené o rozměrech 3,5x5,0 je možné umístit vždy ve vjezdu k jednotlivým rodinným domům

B.2.5 Bezpečnost při užívání stavby

Kromě havárií následkem živelné katastrofy přichází v úvahu jen havárie způsobené nedodržením bezpečnostních předpisů. V případě provozu na pozemních komunikacích se jedná především o dodržování Zákona č. 361/2000 Sb. ve znění účinném od 1.října 2018 o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu), ve znění pozdějších předpisů.

Stavba komunikací bude navržena v souladu s vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území a s vyhláškou o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání.

B.2.6 Základní technický popis staveb

Návrh dopravní obsluhy území předpokládá vytvoření obytné zóny s komunikací funkční podskupiny DI s plochami v jedné výškové úrovni. Stávající komunikace bude na styčné hraně upravena a bude začleněna do obytné zóny.

Sjezdy na pozemky budou řešeny v minimální šířce 4 m až 5,50 m; na sjezd bude na soukromém pozemku navazovat plocha, která umožní stání vozidel majitele nebo návštěvy mimo dopravní prostor komunikace. Délka plochy musí být min. 5,00m měřeno od kraje vozovky. Vjezdová vrata do garáží nebo na pozemek u individuálních rodinných domů budou v obytné zóně odsazena od hrany vozovky minimálně o 5,0 m, aby v případě zavřených vrat nevytvořilo vozidlo na komunikaci překážku. Předpokládá se pouze lehké oplocení z drátěného pletiva mezi pozemky jednotlivých domů.

Umístění sjezdů u individuálních RD je navrženo v dostatečné šíři tak, aby vyhovovalo budoucí zástavbě. Sjezdy u řadových RD jsou vzhledem k šířce parcel a rozmístění domů dané tímto řešením.

Komunikace budou lemovány obrubníky s nášlapem 0,12m, v. místě sjezdů na sousední pozemky 0,02m. Příčný sklon jízdního pásu komunikace je jednostranný 2,0 %. Připojení na místní komunikaci bude řešeno chodníkovým přejezdem s nášlapem 50mm. Komunikace budou mít živičný kryt, sjezdy a parkovací stání budou mít povrch z betonové dlažby.

Odvodnění komunikace

Zpevněné plochy budou odvodněny uličními vpustěmi do navrhované dešťové kanalizace.

Zemní práce budou prováděny v hornině 3. - 4. třídy těžitelnosti. Maximální hloubka odkopávek je 1,0m. V průběhu stavby bude nutné zajistit, aby otevřené výkopy nepřezimovaly. Zemní pláň bude upravena ve sklonu min. 3%. Zkouškami musí být prokázán min. modul přetvárnosti pláně min. $E_{def,2} = 45 \text{ MPa}$ (popř. 30 MPa dle podrobného návrhu konstrukce vozovky v dalším stupni PD). Pláň bude odvodněna drenážním potrubím z trub PVC-U DN 100 mm, napojeným na navrhovanou dešťovou kanalizaci nebo do terénu. V případě nedosažení předepsaných parametrů modulu přetvárnosti zemní pláně komunikací bude nutné zajistit jejich dosažení např. vápennou stabilizací, položením geotextilie nebo výměnou zeminy v aktivní zóně (na základě zkoušek navrhne geotechnik v dalším stupni dokumentace).

Terénní a sadové úpravy

V zelené ploše v místě napojení příjezdové komunikace budou vysázeny listnaté stromy s vyšším kmenem a malou korunou jako prvek zklidnění komunikace a odclonění sousední obytné zahrady. Další skupina stromů je navržena v místě oblouku komunikace ve východní části. Ve II. etapě je navržena doprovodná alej podél stávající komunikace, která doplní stávající přirozenou linií zeleň.

Ve volném prostoru mezi novou a stávající zástavbou je navržena veřejná zeleň. Na místě se provede probírka stávajících keřových porostů, které se doplní vhodnou přírodní dosadbou z lokálních dřevin. Podsadbou budou tvořit nízké a poléhavé keře; umístění a specifikace budou upřesněny v dalším stupni. Terénní úpravy zahrnují rozprostření ornice v tloušťce do 0,20 m a založení nového parkového trávníku mezi jednotlivými relaxačními a herními prvky, v ostatní ploše se předpokládá údržba lučního trávníku.

Propojující pěší komunikace budou navrženy s novým propustným nebo polopropustným povrchem (šterk, mlat, šterkový trávník).

B.2.7 Technické a technologické zařízení, zásady řešení zařízení, potřeby a spotřeby rozhodujících médií

Výpočet a kapacity jsou uvedeny v kapitole A.8.

Vodovod

Nová rozvodná síť je navržena jako okruhovaná. Nový rozvod bude napojen před stávajícím podzemním hydrantem na vodovodní řad PVC 90. Nový vodovod PVC DN 90 bude veden podél stávajících rodinných domů a dále povede v plánovaných komunikacích k novým rodinným domům v I. a II. etapě výstavby. Vodovod bude též plnit funkci požárního vodovodu. Jednotlivé části vodovodů budou ukončeny podzemními hydranty, které budou zároveň používány k odvodušnění nebo odkalení potrubí.

Vodovodní řad je navržena s ohledem na ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Pokládka vodovodu musí být koordinována s pokládkou ostatních sítí a osou komunikace. Musí být též dodrženy nejmenší dovolené vodorovné a svislé vzdálenosti při souběhu a křížení vodovodu s ostatními sítěmi. Minimální krytí vodovodu v komunikaci činí 1,5 m. Potrubí musí být pokládáno v minimálním spádu 3 ‰ směrem ke kalníku či vzdušníku.

Nový vodovod bude na stávající napojen pomocí universálního navrtávacího pasu s přírubovým výstupem a přírubového spoje pro potrubí z PVC. Materiálem pro vodovodní řad bude použito potrubí a tvarovky z PVC DN 90 (90 x 4,3) spojované pomocí hrdlových spojů s pryžovým těsněním. Pro připojení vodovodních přípojek budou vsazeny T-kusy, případně je lze připojit pomocí navrtávek a přípojkových uzávěrů se zemní teleskopickou soupravou.

Spotřeba vody bude měřena pomocí vodoměrných sestav umístěných u jednotlivých odběrných místech. Velikost vodoměru bude určena dle skutečného počtu výtokových jednotek.

Kanalizace

Stávající stav : Řešeným územím je vedena kanalizační stoka odvádějící splaškové vody do čistírny odpadních vod. Na ní je napojena stávající kanalizace KT 300 a KT 250 odvádějící splaškové vody ze stávajících rodinných domů.

Výpočet množství splaškových vod dle vyhlášky č. 120/2011 sb.: pro 1 RD

Prům. denní průtok splaškovou kanalizací $Q = 144 \text{ m}^3/\text{rok} / 365 = 0,394 \text{ m}^3/\text{den} = 394 \text{ l}/\text{den}$

Max. průtok splaškovou kanalizací $Q_{\text{max}} = 394 : 24 \times 10 = 164,4 \text{ l}/\text{h}$

Návrhový průtok splaškovou kanalizací $Q_{\text{náv}} = 2,0 \times 164,4 = 328 \text{ l}/\text{h} = 0,0913 \text{ l}/\text{s}$

Výpočet množství splaškových vod dle směrnice č. 9/1973 sb.: pro 1 RD

Prům. denní průtok splaškovou kanalizací $Q = 1\,104 \text{ l}/\text{den}$

Max. průtok splaškovou kanalizací $Q_{\text{max}} = 1\,104 : 24 \times 10 = 460 \text{ l}/\text{h}$

Návrhový průtok splaškovou kanalizací $Q_{\text{náv}} = 2,0 \times 460 = 920 \text{ l}/\text{h} = 0,255 \text{ l}/\text{s}$

Dešťové vody

Průtok dešťových vod Q:

$$Q = \psi \times S \times q_s = \text{l/s}$$

- kde ψ je součinitel odtoku (rodinné domy sdružené v zahradách)

..... S je výměra ploch (ha)

..... q_s je intenzita návrhového deště (l/s x ha)

$$\text{I. ETAPA : } 0,4 \times 3,752 \times 278 = 417,2 \text{ l/s}$$

$$\text{II. ETAPA : } 0,4 \times 1,365 \times 278 = 151,7 \text{ l/s}$$

Návrh řešení: Kanalizace je navržena oddílná odvádějící samostatně dešťové a splaškové vody v ose komunikací. Nová splašková kanalizace odvádějící splašky z nových rodinných je navržena stoka KT 250 a KT 300, která bude napojena na stávající kanalizační stoku KT 250 respektive KT 300. Na lomových místech kanalizace budou osazeny prefabrikované šachty.

Z rodinných domů budou splaškové vody odváděny samostatnými přípojkami, které budou na stoku napojeny pomocí vsazených odboček, případně vyříznutím nebo vyfrézováním otvoru do kanalizačního řadu.

Dešťová kanalizace KT 300 bude vedena souběžně s kanalizací splaškovou a bude ústít do stávající stoky dešťové kanalizace. Pro odvádění dešťových vod z komunikací budou osazeny prefabrikované uliční vpusti s uliční mříží s rámem. Uliční vpust' bude vybavena košovým lapačem nečistot.

Splašková i dešťová kanalizace je navržena z trub kameninových obetonovaných spojovaných hrdly s pryžovými kroužky, revizní šachty budou typové prefabrikované TBS Q 1000 (Betonika Plus) s litinovými poklopy dle zatížení. Šachty musí být vybaveny stupadly, v přechodové skruži pak kapsové stupadlo.

• Instalovaný příkon jednoho RD

Pi:	Osvětlení	2,5 kW
	Vaření	10,0 kW
	Pračka, myčka	4,0kw
	Vytápění	5,0kw
	Ohřev TUV	2,0kw
	Ostatní	2,5 kW
	Rezerva	1,5kw
	Celkem	27,5 kW

• Soudobý příkon jednoho RD - Ps: 20,0 kW

• Soudobý příkon řešené lokality I.etapa: Psc = 576 kW (36 RD 20 kw, soudobost k=0,8).

• Soudobý příkon řešené lokality II.etapa: Psc = 224 kW (14 RD 20 kw, soudobost k=0,8).

V řešené lokalitě je navrženo veřejné osvětlení. Světelné body budou řešeny LED svítidly na výložnicích, osazených na parkových stožárech. Světelné body budou rovnoměrně rozmístěny podél navržených komunikací.

Místo napojení nově řešeného VO bude ze stávajícího světelného bodu na pozemku parc. č. 121/23. Jednotlivé světelné body budou napojeny zemním kabelem. Kabel bude uložen v zemní rýze, která může být společná s kabelovým vedením NN. V přechodech kabelových tras přes komunikace popř. vjezdy do garáží budou kabely uloženy v kabelové chráničce. Konečné řešení rozvodu VO bude řešeno v dalších stupních PD vč. světelného výpočtu. Kabelové rozvody budou provedeny v souladu s ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

B.2.8 Požárně – bezpečnostní řešení

Vnější požární voda:

Pro rodinné domy a trafostanici dle tab. č. 1 ČSN 730873 je požadavek na vnější zásobování požární vodou 1 ks hydrant dimenze DN 80 mm ve vzdálenosti do 200 m od každého objektu rodinného domu. Vzdálenost mezi dalšími hydranty je 400 m.

Přístupové komunikace:

Dle Čl. 3.4.1 ČSN 730833 musí vést přístupová komunikace ke skupině budov OB1 (RD) široká nejméně 2,5 m a končící nejvýše SO od posuzovaného objektu.

Nové komunikace budou vyhovovat ČSN, bude o min. šířce jednoho pruhu vozovky 3,00 m, průjezdy min. 3,5 m široké a 4,1 m vysoké. Neprůjezdné části komunikací nebudou vytvářet slepá ramena delší než 50 m.

Nástupní plochy, zásahové cesty

Pro objekty skupiny budov OB1 - rodinné domy není nutné zřizovat nástupní plochy ani vnější a vnitřní zásahové cesty.

B.2.9 Zásady hospodaření s energiemi, kritéria tepelně technického hodnocení

Vzhledem k charakteru navrhované stavby (komunikace, inženýrské sítě) se neřeší. Jednotlivé objekty budou splňovat energetické standardy.

B.2.10 Hygienické požadavky na stavby, požadavky na pracovní a komunální prostředí.

Zásady řešení parametrů stavby (větrání, vytápění, osvětlení, zásobování vodou, odpadů apod., řešení vlivu stavby na okolí (vibrace, hluk, prašnost apod.)

Neřeší se – jedná se o výstavbu komunikací a inženýrských sítí pro zástavbu rodinnými domy.

B.2.11 Zásady ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí. Pronikání radonu z podloží, bludné proudy, seizmicita, hluk, protipovodňová opatření apod.

Řešení ochrany před negativními účinky vnějšího prostředí bude součástí přípravy jednotlivých staveb – rodinných domů.

Nepředpokládá se výskyt bludných proudů. Oblast Chebska je specifická výskytem tzv. zeměřesných rojů. Seismicky aktivní oblast se rozkládá v prostoru zhruba ohraničeném městy Kraslice, Sokolov, Mariánské Lázně, Marktredwitz, Plauen a Zwickau.

B.3 Připojení na technickou infrastrukturu

Stavba bude probíhat na pozemcích v majetku investorů, nová splašková a dešťová kanalizace a vodovod bude napojena na stávající šachty ukončující stávající řady.

Zásobování el. energií bude řešeno dle požadavků ČEZ distribuce. V komunikaci č. parc. 121/23 je uloženo vedení NN, které bude zokružováno do nově navržených komunikací. Pilířky k jednotlivým domům budou navrženy dle požadavků ČEZ distribuce v dalším stupni PD.

B.4 Dopravní řešení

Návrh dopravní obsluhy území předpokládá vytvoření obytné zóny s komunikací funkční podskupiny DI s plochami v jedné výškové úrovni. Stávající komunikace bude na styčné hraně upravena a bude začleněna do obytné zóny.

Sjezdy na pozemky budou řešeny v minimální šířce 4 m až 5,50 m; na sjezd bude na soukromém pozemku navazovat plocha, která umožní stání vozidel majitele nebo návštěvy mimo dopravní prostor komunikace. Délka plochy musí být min. 5,00m měřeno od kraje vozovky. Vjezdová vrata do garáží nebo na pozemek u individuálních rodinných domů budou v obytné zóně odsazena od

hrany vozovky minimálně o 5,0 m, aby v případě zavřených vrat nevytvořilo vozidlo na komunikaci překážku. Předpokládá se pouze lehké oplocení z drátěného pletiva mezi pozemky jednotlivých domů.

Umístění sjezdů u individuálních RD je navrženo v dostatečné šíři tak, aby vyhovovalo budoucí zástavbě. Sjezdy u řadových RD jsou vzhledem k šířce parcel a rozmístění domů dané tímto řešením.

Komunikace budou lemovány obrubníky s nášlapem 0,12 m, v. místě sjezdů na sousední pozemky 0,02m. Příčný sklon jízdního pásu komunikace je jednostranný 2,0 %. Připojení na místní komunikaci bude řešeno chodníkovým přejezdem s nášlapem 50mm. Komunikace budou mít živičný kryt, sjezdy a parkovací stání budou mít povrch z betonové dlažby.

Zpevněné plochy budou odvodněny uličními vpustěmi do navrhované dešťové kanalizace.

Navrhovaná výstavba je rozdělena do dvou etap – I. etapa navazuje na komunikační síť zástavby ležící jižně od řešeného území a má novou páteřní komunikaci, II. etapa je navržena podél komunikace č. parc. 98/2, obě etapy jsou propojené. Veřejný uliční prostor má š. 8m, ve II. etapě, která má horší terénní podmínky, je šířka tohoto prostoru rozšířena na 10m. Uliční prostor bude řešen jako obytná zóna s možností podélného odstavování vozidel.

Minimální šířka komunikace bude 5,5 m, šířka uličního prostoru umožní jednostranné podélné stání nebo chodník. Komunikace budou lemovány obrubníky s nášlapem 0,12m, v. místě sjezdů na sousední pozemky 0,02m. Příčný sklon jízdního pásu komunikace je jednostranný 2,0 %. Připojení na místní komunikaci bude řešeno chodníkovým přejezdem s nášlapem 50mm. Komunikace budou mít živičný kryt, sjezdy a parkovací stání budou mít povrch z betonové dlažby.

B.5 Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav

V zelené ploše v místě napojení příjezdové komunikace budou vysázeny listnaté stromy s vyšším kmenem a malou korunou jako prvek zklidnění komunikace a odclonění sousední obytné zahrady. Další skupina stromů je navržena v místě oblouku komunikace ve východní části. Ve II. etapě je navržena doprovodná alej podél stávající komunikace, která doplní stávající přirozenou liniovou zeleň. Budou voleny druhy s výše nasazenou korunou, tak aby nebyl zakrýván průjezdný profil (např. javor klen - *Acer pseudoplatanus*).

Ve volném prostoru mezi novou a stávající zástavbou je navržena veřejná zeleň. Na místě se provede probírka stávajících keřových porostů, které se doplní vhodnou přírodní dosadbou z lokálních dřevin. Podsadbou budou tvořit nízké a poléhavé keře; umístění a specifikace budou upřesněny v dalším stupni. Terénní úpravy zahrnují rozprostření ornice v tloušťce do 0,20 m a založení nového parkového trávníku mezi jednotlivými relaxačními a herními prvky, v ostatní ploše se předpokládá údržba lučního trávníku.

Propojující pěší komunikace budou navrženy s novým propustným nebo polopropustným povrchem (štěrk, mlat, štěrkový trávník).

B.6 Popis vlivů stavby na životní prostředí a jeho ochrana

a) vliv na životní prostředí — ovzduší, hluk, voda, odpady a půda

Při realizaci stavby a při jejím provozování budou respektovány právní normy související s ochranou životního prostředí:

- zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí
- zákon č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
- zákon č. 185/2001 Sb., zákon o odpadech a o změně některých dalších zákonů
- zákon č. 201/2012 Sb., zákon o ochraně ovzduší
- zákon č. 114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Navrhovaná stavba je dopravní a technickou infrastrukturou a vliv na životní prostředí se může projevit zejména zvýšeným automobilovým provozem v souvislosti s výstavbou RD v lokalitě. Při provozu rodinných domů se předpokládá:

- produkce běžného komunálního odpadu, který bude shromažďován na pozemku investora v nádobě na TKO, tříděn a pravidelně odvážen
- likvidace splaškových vod, která bude řešena napojením na splaškovou kanalizaci
- produkce exhalací z lokálních topenišť

Po dobu realizace stavby dojde k částečnému zhoršení životního prostředí (doprava, pojezd stavebních mechanismů, skládkování materiálů). Tyto nepříznivé vlivy je nutné eliminovat dodržováním navrženého postupu technologie výstavby a stavební kázně.

Při provádění stavebních prací bude produkován odpad typický při realizaci stavby - stavební odpad, kámen, zemina, obaly od stavebních hmot a materiálů (plasty, papír, plech). Tento odpad bude na místě tříděn, zabezpečen proti rozptýlu a průběžně odvážen na skládku. Recyklovatelný odpad jako např. sklo, plasty, papír bude odvážen do sběrného dvora.

Důsledně bude nakládáno z ropnými produkty, palivy a jinými chemikáliemi, při jejichž úniku by mohlo dojít k ohrožení zdraví obyvatel, popř. ke kontaminaci spodních vod nebo toků. Tyto látky nebudou skladovány v prostorách staveniště.

Všechny pozemky vyjma č. parc. 98/2 jsou součástí zemědělského půdního fondu a v katastru nemovitostí jsou evidovány jako orná půda. V řešeném území byla na žádost majitelů provedena Státním pozemkovým úřadem Praha aktualizace BPEJ. Z dostupných podkladů bylo zjištěno, že lokalita je v části ovlivněna vodním režimem, který nebyl ve vymezení okrsku BPEJ zohledněn. Vymezení hranic BPEJ v této části lokality neodpovídal rovněž hranicím ZPF (původně v části lesní pozemek dle základní mapy). Dle této aktuální mapy z 23.3. 2022 byly pozemky původní bonity II. a III. přebonitovány na III. IV. V.

Před zahájením výstavby je nutné zemědělskou půdu určenou k zastavění vyjmout ze ZPF v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v první fázi to bude orná půda pro komunikace. Plochy zpevněných sjezdů na pozemky, plochy zastavěné rodinnými a další zpevněné plochy budou vyjímány postupně, dle povolování jednotlivých objektů.

b) vliv na přírodu a krajinu (ochrana dřevin, ochrana památných stromů, ochrana rostlin a živočichů apod.), zachování ekologických funkcí a vazeb v krajině

Pozemky pro výstavbu rodinných domů se nacházejí na okraji stávající zástavby města Nová Role a doplňují nezastavěnou část mezi stávající zástavbou a lesním pozemkem č. parc. 148/1. Jedná se zejména o lesní pozemek parc. č. 148/1. Část parcel se tedy nachází v ochranném pásmu 25m lesa, ve kterém nejsou navrženy žádné stavební objekty.

Vzhledem k předpokládanému provozu osobních vozidel obyvatel obytné zóny nebude nárůst osobní dopravy znamenat zvýšenou dopravní zátěží a stavba tedy nebude mít výrazný vliv na zachování ekologických funkcí a vazeb v krajině. Výsadbou udržované zeleně, ať už formou zahrad u RD nebo veřejné zeleně v parteru komunikace, se předpokládá údržba zelených plocha tím i zamezení šíření invazivních druhů plevelů. Památné stromy se v řešeném území nenachází, nejbližším památným stromem je lípa u hřbitova.

Řešeným územím prochází lokální biokoridor MBK5 (LK5) přibližně v trase podél komunikace č. parc. 98/2. Nově je tento biokoridor navržen k převedení východně od řešeného území do pásu zeleně, která navazuje na místní hřbitov a severně se napojuje na lesní pozemky v místě bývalého úvozu.

c) vliv na soustavu chráněných území Natura 2000

Dotčené pozemky nejsou součástí soustavy chráněných území Natura 2000.

d) návrh zohlednění podmínek ze závěrů zjišťovacího řízení nebo stanoviska EIA

Navrhovaná plocha byla projednána v územním plánu jako zastavitelná pro bydlení a pro veřejná prostranství. Žádná ze staveb, kterou je v řešeném území možno umístit, nepodléhá dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a zjišťovacímu řízení nebo posouzení EIA.

e) navrhovaná ochranná a bezpečnostní pásma, rozsah omezení a podmínky ochrany podle jiných právních předpisů.

Navrhovaná ochranná pásma se budou týkat pouze navrhovaných a stávajících podzemních inženýrských sítí. Navržené inženýrské sítě budou respektovat ČSN 73 6005 o Prostorovém uspořádání sítí technické infrastruktury. Řešené území se nachází v ochranném pásmu lesního pozemku 25m.

B.7 Ochrana obyvatelstva

Vzhledem k charakteru staveb se neřeší.

B.8 Zásady organizace výstavby

a) napojení staveniště na stávající dopravní a technickou infrastrukturu)

Staveniště je přístupné napojením na stávající místní komunikace č. parc. 121/23 a 98/2. Elektrická energie bude zajištěna přes staveništní rozvaděč napojený po dohodě s Čez Distribuce a.s. na nejbližší sloup nadzemního vedení NN. Voda bude napojena po dohodě s Vak Karlovy Vary a.s. na stávající hydrant přes samostatný vodoměr. Jako sociální zázemí pracovníků zhotovitele budou zřízena mobilní WC, příp. staveništní buňky.

b) ochrana okolí staveniště a požadavky na související asanace, demolice, kácení dřevin

S dočasným oplocením celého staveniště se vzhledem k jeho rozsahu a umístění na okraji zástavby nepočítá. Výkopy rýh pro vedení inženýrských sítí budou opatřeny ohrazením s výstražnými tabulkami. Výjezd ze staveniště bude označen svislým dopravním značením s textem „POZOR, VÝJEZD VOZIDEL STAVBY“.

Důsledně bude nakládáno z ropnými produkty, palivy a jinými chemikáliemi, při jejichž úniku by mohlo dojít k ohrožení zdraví obyvatel, popř. ke kontaminaci spodních vod nebo toků. Tyto látky nebudou skladovány v prostorách staveniště.

Vozidla vyjíždějící ze staveniště musí být řádně očištěna, aby nedocházelo ke znečišťování komunikací, zejména zeminou, betonovou směsí a pod. Na příjezdových komunikacích bude prováděn pravidelný úklid.

Ochrana proti hluku bude řešena především realizací činností se zvýšenou hladinou hluku mimo období klidu. Pracovní doba bude ve všední dny v období 7,00h - 1700h, v sobotu v období 7,00h - 14,00h, mimo neděli a státní svátky.

c) maximální zábory pro staveniště (dočasné/trvalé)

Trvalý zábor pro stavbu bude řešen po rozdělení řešeného území na jednotlivé pozemky včetně budoucí komunikace. Dočasné zábory budou zřízeny při napojování povrchů v jižní části pozemku a v místech napojování inženýrských sítí.

d) bilance zemních prací, požadavky na přísun nebo deponie zemin

V rámci hloubení podkladových konstrukcí komunikace dojde k odtěžení a přesunům části zeminy a kamene (kategorie odpadu 17 05 00 - Zemina vytěžená a 17 05 04 Zemina a kamení neuvedené pod číslem 17 0503) na deponii, která bude upřesněna ve spolupráci s realizační firmou. Dle Metodického návodu odboru odpadu pro řízení vzniku stavebních a demoličních odpadů a pro nakládání s nimi — MŽP ČR (Praha, leden 2008) bude postupováno takto:

„Odpad podskupiny 1705 00 - Zemina vytěžená, kategorie ostatní odpad lze mimo místo vzniku (stavbu) využívat na povrchu terénu v místech k tomu určených, např. k uzavírání a rekultivacím skládek nebo k terénním úpravám, rekultivacím a jiným úpravám povrchu lidskou činností postižených pozemku v souladu s .12, 13 a 14 vyhlášky č. 294/2005 Sb. Kamení bude mechanicky (fyzikálně) upraveno na recyklát a dále použito buď jako stavební výrobek v souladu se zvláštními právními předpisy, nebo např. k uzavírání o rekultivacím skládek nebo k terénním úpravám.

Stavební a demoliční odpady neupravené do podoby recyklátu nelze využívat na povrchu terénu (s výjimkou odpadu podskupiny 17 05 00 - Zemina vytěžená, kategorie „0“, protože u neupravených stavebních a demoličních odpadu nelze obecně prokázat obsah škodlivin ve vodném výluhu oni v sušině o tedy je nelze neupravené využívat na povrchu terénu v souladu s vyhláškou c. 294/2005 Sb. Neupravené stavební a demoliční odpady kategorie ostatní odpad je možné v souladu s 3 odst. 2 písm. b) vyhlášky c. 294/2005 Sb. /1.4/, pouze ukládat na skládky jako odpad, který nelze hodnotit na základě jeho vyluhovatelnosti, tj. na skládky kategorie S — 003.“

Do doby odvozu na určené místo využití bude deponie ornice a podorničí umístěna na pozemcích investora. V průběhu stavby, která bude probíhat po etapách, bude ornice postupně odvážena. Zbylá ornice bude použita zpětně na ozelenění zahrad a veřejných prostor.

Pro zařízení staveniště a skládku materiálu se využijí pozemky investora. Pro zázemí zaměstnanců bude využito mobilních prostředků de možností dodavatele (např. stavební buňky). Vjezd na staveniště je z obslužné komunikace č.parc. 121/23 a nevyžádá si žádných úprav. Odpad po pracích bude postupně likvidován – odvážen na skládku a na staveništi se bude provádět pravidelný úklid.

Před zahájením prací budou vytyčeny všechny inženýrské sítě v blízkosti výkopu. Výkopy hlubší jak 1m budou paženy.

Výkopek a ornice se uloží na staveništi podél trasy rýhy. Při stavbě musí být respektována ochranná pásma sítí technického vybavení další povinnosti dle § 23 zák.č. 274/2001 Sb. v platném znění.

Vozidla stavby nebudou odstavována na dotčených komunikacích, stroje a vozidla budou odstavována výhradně na pozemcích investora.

Po dokončení prací se výkop zasype a dotčené pozemky se uvedou do původního stavu.

Při všech pracích dokumentovaných tímto projektem je nutno průběžně a důsledně dodržovat podmínky bezpečnosti práce: Zák. 309/2006, Nařízení vlády č. 591/2006 a Nařízení vlády 362/2005.

Všichni zúčastnění pracovníci musí být s předpisy seznámeni před zahájením prací. Dále jsou povinni používat při práci předepsané osobní ochranné pomůcky.

Práce je nutno provádět tak, aby nedošlo k ohrožení plynulosti silničního provozu a vzniku škod na společných prostorách a okolí objektů. Vozidla stavby budou odstavována na pozemku investora.

Odpad vzniklý při stavebních pracích bude ukládán do rozměrově vhodných kontejnerů nebo bude ihned nakládán a odvážen.

Dne: 14.12. 2025

ing. arch. Miroslav Míka