

# **Nová Role**

**Plocha P-05 BH**

**Územní studie**

**Návrh**

**Textová část**

---

**Projektant: Ing. arch. Ivan Štros**

**Objednatel: MÚ Nová Role**

**Pořizovatel: MMKV Odbor územního plánování**

**leden 2022**

## **OBSAH:**

### **1) TEXTOVÁ ČÁST**

#### **A) Základní údaje**

- A. 1) Hlavní cíle řešení**
- A. 2) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a konceptu urbanistické studie**
- A. 3) Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování**

#### **B) Řešení urbanistické studie**

- B. 1) Vymezení řešeného území**
- B. 2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z jeho polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany civilizačních a kulturních hodnot území**
- B. 3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce**
- B. 4) Návrh urbanistické koncepce**
- B. 5) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architekt. řešení**
- B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území**
- B. 7) Návrh řešení občanského vybavení**
- B. 8) Návrh řešení dopravy**
- B. 9) Návrh řešení technického vybavení**
  - 9. 1. Vodní hospodářství**
    - 9. 1. 1. Kanalizace**
    - 9. 1. 2. Vodovody**
  - 9. 2. Zásobování plynem**
  - 9. 3. Zásobování el. energií**
  - 9. 4. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody**
  - 9. 5. Nakládání s odpady**
- B. 10) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění**
- B. 11) Návrh řešení požadavků civilní ochrany**
- B. 12) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí a na zemědělský půdní fond**
  - 12. 1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí**
  - 12. 2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

### **2) GRAFICKÁ ČÁST**

- |                             |        |
|-----------------------------|--------|
| 1) Urbanistický návrh       | 1:1000 |
| 2) Regulační výkres         | 1:1000 |
| 3) Doprava                  | 1:1000 |
| 4) Technická infrastruktura | 1:1000 |
| 5) Širší vztahy             | 1:5000 |
| 6) Vlastnické vztahy        | 1:1000 |
| 4) Ortofoto                 | 1:1000 |

## **A) Základní údaje**

### **A. 1) Hlavní cíle řešení**

Hlavní cíle řešení urbanistické studie lokality P-05 BH jsou následující:

- v souladu s územním plánem Nové Role vymezit koncepci zástavby lokality formou regulačních prvků zpracovaných v územní studii, hlavní funkce bude bydlení hromadné.
- urbanistická koncepce bude řešit zástavbu vila domů a řadových domků
- kapacitní rozsah navrhované zástavby bude cca 4 vilové domy cca 14-16 řadových domků
- odstavování vozidel bude navrženo v rámci řešeného území
- bude navržen reálný a ekonomický systém technické infrastruktury a dopravní obsluhy
- bude navržen systém doplnění vysoké a střední zeleně v rámci nově koncipovaného využití ploch
- respektovat sítě technické infrastruktury a jejich ochranná pásma na řešeném území

### **A. 2) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a územní studie**

Město Nová Role má schválený územní plán, kde je řešena i navrhovaná lokalita.

### **A. 3) Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování**

Koncepce územní studie je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a je zpracována v souladu s cíly územního plánování. Urbanistická struktura je navržena s ohledem na ekonomii jako zástavba bydlení individuálního s izolovanými rodinnými domy.

## **B) Řešení územní studie**

### **B. 1) Vymezení řešeného území**

Řešené území se nachází mezi železnicí a sídlištěm u ulice U Plynárny a jedná se o změnu využití převážné části stávající zahrádkářské kolonie. Lokalita zahrnuje p. p. č. 1007/2-13, p. p. č. 1007/15-21, p. p. č. 867/1, p. p. č. 867/24-50 a p. p. č. 199/2 k. ú. Nová Role.

## **B. 2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z její polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území**

Řešené území se nachází mezi sídlištěm u ulice U Plynárny a železnicí a je víceméně rovinaté.

V územním plánu Nové Role je plocha charakterizována jako území P 05 - BH-obytné hromadné a z jihu je dopravně napojeno na nově navrženou místní komunikaci.

Z hlediska přírodních prvků je v územním plánu Nové Role na severovýchodní hranici řešeného území vymezen pás zeleně ZV.

Z hlediska civilizačních a kulturních hodnot nemá řešené území podstatný význam pro obec jako centrum společenských funkcí.

## **B. 3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce**

Z hlediska dopravy je řešené území možno napojit na stávající místní komunikaci ul. U Plynárny a dále je dle návrhu územního plánu z jihu napojena na novou místní komunikaci.

Z hlediska občanské vybavenosti je lokalita v přístupové vzdálenosti do centra města se základní vybaveností.

V rámci řešení technické infrastruktury bude lokalita napojena na stávající síť technické infrastruktury, vedení STL plynovodu prochází přímo po řešeném územím, v jižní části pak vede vodovodní přivaděč.

Z hlediska demografických, sociálních a ekonomických výhledů jsou v rámci řešeného území zajištěny plochy pro výstavbu objektů bydlení hromadného ve vila domech a řadových domcích, vzhledem k uvažovanému počtu budoucích obyvatel je navrženo veřejné prostranství s dětským hřištěm.

## **B. 4) Návrh urbanistické koncepce**

Určujícím prvkem koncepce je návrh ekonomické dopravní struktury a ekonomického vedení sítí, s využitím stávajících sítí technické infrastruktury a respektující v maximální možné míře současné hranice majetkových držeb.

Z hlediska dopravní infrastruktury je navržena obsluha lokality pomocí nové komunikace napojené na místní komunikaci. Vnitřní komunikace je navržena jako zklidněná komunikace oboustranně obestavěná, která je vedena středem lokality v souladu se stávajícím stavem. Část lokality směrem k bytové zástavbě je navržena pro vila domy řešené bez parcelace v zeleni sídla a část směrem do přírody je navržena pro výstavbu řadových domků. Zástavba je

vymezena regulačními čarami bez určení pevné stavební čáry, v části vila domů regulační čáry vymezují plochu pro výstavbu jednotlivých domů, v části pro řadové domky regulační čáry vymezují plochy pro výstavbu vždy skupiny řadových domků tak, aby v navazující dokumentaci bylo umožněno reagovat na možnosti utváření jednotlivých parcel orientací řadových domků. Tím je dána možnost vzniku volnější struktury zástavby.

Z hlediska urbanistické koncepce lokality je důležité uspořádání parkovacích ploch. U vila domů č.1 a 2 jsou navrženy garáže v přízemí domů s vjezdy, pro vila domy č.3 a 4 je navrženo parkoviště umístěné mezi těmito domy. U řadové zástavby se počítá s vjezdem na jednotlivé pozemky, kde je možno řešit buď umístění garáží nebo krytých stání.

V rámci navržené zklidněné zóny jsou také navržena parkovací místa pro případné návštěvy. Počet parkovacích míst je v souladu s požadavky na dopravu v klidu.

## **B. 5) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení**

Regulačními prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení plochy BI jsou:

- návrh funkčního členění území
- návrh dopravní struktury
- návrh parcelace pozemků pro nové domy
- návrh omezení umístění domů formou regulačních čar

Regulační čáry vymezují prostor, kde může být dům umístěn. Jedná se o zobecňující parametr, vycházející především z § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Při usazování konkrétních staveb se bude vycházet ze znění tohoto ustanovení a ze znění dalších právních norem upravujících odstupové vzdálenosti staveb od hranic parcel, od komunikací a od staveb navzájem, s přihlédnutím k jejich charakteru.

Z hlediska funkčního je řešené území v územním plánu vymezeno jako území bydlení hromadné BH. V územní studii je plocha navržena jednak pro výstavbu vila domů a pro výstavbu řadových domků

**Plochy BH** jsou určeny převážně pro bydlení ve vícepodlažních bytových domech.

### **Přípustné využití:**

1. sociální a zdravotnická zařízení
2. nerušící zařízení maloobchodu
3. nerušící zařízení drobné výroby a služeb
4. kulturní, církevní, sportovní zařízení a zařízení školství
5. zařízení správy, administrativy, vědy a výzkumu
6. zařízení veřejného stravování
7. zařízení veřejného ubytování

### **Nepřípustné využití**

1. všechny druhy výrobních, skladových nebo chovatelských činností, veškerá zábavní zařízení, která svým velkým objemem hlukem, prachem, exhalacemi nebo jinými vlivy negativně ovlivňují kvalitu a hygienická kritéria prostředí

### **Podmínky prostorového uspořádání**

#### Pro vila domy

1. maximální výška zastavění 3 nadzemní podlaží + obytné podkroví
2. minimální ozelenění 30 %

#### Pro řadové domky

1. maximální výška zastavění 2 nadzemní podlaží + obytné podkroví
2. minimální ozelenění 30 %

## **B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území**

Limity využití území jsou následující:

-řešeným územím prochází vedení STL plynovodu s ochranným pásmem a jižním okrajem lokality prochází ochranné pásmo VN el. vedení

## **B. 7) Návrh řešení občanského vybavení**

Vzhledem k uvažovanému počtu budoucích obyvatel především ve vila domech (cca 24 b. j.) je v rámci lokality navrženo veřejné prostranství mezi vila domy č.2 a 3, které zahrnuje dětské hřiště a společenskou plochu, v severní části lokality je pak v rámci zeleně sídla navrženo menší hřiště pro míčové hry.

## **B. 8) Návrh řešení dopravy**

Lokalita je dopravně napojena jednak ze stávající místní komunikaci ul. U Plynárny, jednak navazuje na v územním plánu navrženou novou místní komunikaci vedenou k jižnímu okraji lokality. Vnitřní komunikace je řešena formou obousměrné zklidněné zóny-obytné ulice-v šíři 5,5 m, v doprovodných pružích jsou také umístěna parkovací místa pro návštěvy s kapacitou 20 stání. Doprovodné boční pruhy jsou dimenzovány na 2,0 m po obou stranách. Tyto pruhy zároveň slouží k vedení některých sítí technické infrastruktury.

Z hlediska materiálové specifikace krytu se počítá s dlažbou, což povede k menším nárokům na odvod dešťových vod.

Garážování a odstavování vozidel obyvatel vila domů je řešeno tak, že u vila domů č.1 a 2 jsou navrženy garáže v přízemí objektů s vjezdem od vnitřní komunikace, u vila domů č.3 a 4 je navrženo parkoviště s kapacitou 12 stání mezi těmito objekty.

Garážování a odstavování majitelů řadových domků bude řešeno na vlastních pozemcích stavebních parcel. Parkování vozidel v rámci pozemků RD není detailně řešeno.

Pěší provoz je řešen v rámci obytných ulic po společných plochách s předností chodců, pěší propojení je řešeno kolem veřejného prostranství mezi vila domy č.2 a 3 směrem do sídliště a dále pak k navrženému hřišti v severní části lokality.

## **Návrh řešení technického vybavení**

### **9. 1. Vodní hospodářství**

#### **Úvod**

Nová Role má odkanalizování řešeno oddílnou kanalizační soustavou, lokalita bude odkanalizována do této kanalizační soustavy v ul. U Plynárny.

#### **9. 1. 1. Kanalizace**

**Odvodnění navrhované zástavby je navrženo splaškovou kanalizací a dešťovou kanalizací.**

Splaškové odpadní vody budou odvedené tlakovou kanalizací do stávající stokové sítě ve vazbě na zástavbu bytových domů podél ul. U Plynárny.

Dešťová kanalizace je navržena pouze pro komunikace a je vedena v souladu s návrhem územního plánu v nově navržené místní komunikaci východním směrem, alternativně je možno řešit tuto problematiku vybudováním vsaků v rámci zelených ploch lokality.

Odvodnění jednotlivých staveb a ploch na pozemcích pro vila domy bude řešeno vsaky na plochách zeleně sídla případně formou podzemních jímek.

U řadových domků bude likvidace dešťových vod řešena v rámci těchto ploch.

Detailní řešení bude navrženo v následujícím stupni projektové dokumentace.

#### **9. 1. 2. Vodovod**

Zásobování pitnou vodou řešeného území je navrženo vodovodním řadem napojeným na stávající vodovodní řad Stávajícího vodovodu ul. U Plynárny.

Rozvod vody bude navržen tak, aby byla zajištěna dodávka požární vody pro případné požární hydranty.

### **9. 2. Zásobování plynem**

Stávající STL plynovodní řad je veden v navržené vnitřní komunikaci lokality, na který je lokalita napojena pomocí vnitřních STL rozvodů.

### **9. 3. Zásobování el. energií**

Zásobování elektrickou energií je řešeno napojením na vedení u bytových domů podél ul. U Plynárny.

NN el. rozvody jsou vedeny kabely po straně vnitřní komunikace. Situační návrh je orientační, o skutečném provedení rozhoduje distributor jako budoucí vlastník a provozovatel infrastruktury.

**Veřejné osvětlení** bude realizováno svítidly umístěnými na ocelových stožárech (cca 7 ks) a bude napojeno na stávající veřejné osvětlení v ul. U Plynárny.

### **9. 4. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody**

Pro vytápění a ohřev teplé užitkové vody se počítá především s elektřinou v kombinaci s tepelnými čerpadly, solárními a fotovoltaickými panely.

### **9. 5. Nakládání s odpady**

Likvidace komunálních odpadů bude organizována v rámci systému likvidace odpadu Nové Role. Sběrná místa pro separovaný odpad jsou umístěna na okrajích lokality.

## **B. 10) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění**

Řešené území není dotčeno plochami poddolovaného území ani plochami pro dobývání ložisek nerostů.

## **B. 11) Návrh řešení požadavků civilní ochrany**

Nouzové zásobování pitnou vodou bude řešeno pomocí mobilních cisteren.

Odběrným místem pro čerpání vody k hašení požáru budou požární hydranty.

## **B. 12) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí a na zemědělský půdní fond**



## **12. 1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí**

V rámci zástavby se počítá s výsadbou jednak zeleně zahrad především u rodinných domků.

Pro vytápění objektů bude využit jako hlavní medium elektrina, případně plyn, a tepelná čerpadla.

## **12. 2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o lokalitu řešenou již ve schváleném územním plánu, není proto nutné zpracovat samostatnou zemědělskou přílohu.

## **DOKLADOVÁ ČÁST**