

Nová Role

Polní ulice BI

Územní studie

Návrh

T e x t o v á č á s t

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) Orthofoto | 1:1000 |

A) Základní údaje

A. 1) Hlavní cíle řešení

Hlavní cíle řešení urbanistické studie lokality Polní ulice BI jsou následující:

- v souladu s územním plánem Nové Role vymezit koncepci zástavby lokality formou regulačních prvků zpracovaných v územní studii, hlavní funkce bude bydlení v rodinných domech-bydlení individuální.
- urbanistická koncepce bude řešit zástavbu rodinných domů
- kapacitní rozsah navrhované zástavby bude cca 4 domy
- 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 je ohraničeno ulicemi Polní a Jarní s přilehlými řadovými garážemi a jedná se o změnu využití stávající zahrádkářské kolonie. Lokalita zahrnuje p. p. č. 37/1, p. p. č. 37/2, p. p. č. 37/3, p. p. č. 37/4, p. p. č. 17/1 p. p. č. 17/2, p. p. č. 1513/1 a st.p.č.1164 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 ulicemi Polní, Jarní a Luční ve středu Nové Role a je víceméně rovinné.

V územním plánu Nové Role je plocha charakterizována jako území stabilizované BI-obytné individuální.

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 možné řešené území navázat na stávající místní komunikaci Jarní ulici.

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, část vedení technické infrastruktury vede přímo po řešeném území.

Z hlediska demografických, sociálních a ekonomických výhledů jsou v rámci řešeného území zajištěny plochy pro výstavbu objektů bydlení v rodinných domech.

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 jednostranně obestavěná. Zástavba je vymezena regulačními čarami bez určení pevné stavební čáry. Tím je dána možnost vzniku volnější struktury zástavby.

Z hlediska urbanistické koncepce lokality je důležité uspořádání parkovacích ploch, které bude na pozemcích budoucích vlastníků. 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 BI v územním plánu vymezeno jako území pro rodinné bydlení v nízkopodlažní zástavbě s rodinnými domy a obytnými zahradami.

Hlavní využití

1. ostatní stavby pro bydlení
2. vestavěná zařízení administrativní, kulturní, sportovní a zdravotnická a zařízení školství splňující podmínky prostorového uspořádání
3. zařízení veřejného stravování do 50 míst
4. ostatní zařízení maloobchodu do 100 m² prodejní plochy
5. zařízení drobné výroby a služeb do 5 zaměstnanců a do objemu přepravy 5 t nebo 20 m³ v jednom dni celkem

Nepřípustné využití

1. malé rekreační objekty do 50 m² zastavěné plochy
2. všechny druhy výrobních, skladových nebo chovatelských 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

1. maximální výška zastavění (hřebene) 12 metrů nad okolním terénem
2. minimální ozelenění 60 %

B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Limity využití území jsou následující:

- řešeným územím prochází el. závěsné NN vedení

B. 7) Návrh řešení občanského vybavení

V rámci řešení územní studie je řešeno umístění stanoviště na tříděný odpad.

B. 8) Návrh řešení dopravy

Lokalita je dopravně napojena ze stávající místní komunikaci ul. Jarní formou obousměrné zklidněné zóny-obytné ulice-v šíři 4,5 m, v doprovodných pruzích jsou také umístěna parkovací místa pro návštěvy. Doprovodné boční pruhy jsou dimenzovány na 2,0 m po straně k parcelám a 3,5 m na stranu k zadní stěně garáží. Tyto pruhy zároveň slouží k vedení některých sítí technické infrastruktury. Jelikož navržená komunikace je určena pro dopravní napojení pouze 4 RD a její celková délka činí cca 50 m, je navrženo obratiště pouze pro osobní auta.

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

Garážování a odstavování vozidel majitelů bytových domů a RD 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.

B. 9) 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. Jarní.

9. 1. 1. Kanalizace

Odvodnění navrhované zástavby je navrženo splaškovou kanalizací a dešťovou kanalizací.

Splaškové odpadní vody budou odvedené gravitační kanalizací do stávající stokové sítě v ul. Jarní.

Dešťová kanalizace je navržena pouze pro komunikace a je zaústěna do vodoteče podél ul. Polní.

Odvodnění jednotlivých staveb a ploch na pozemcích pro RD bude řešeno 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 vedený v ul. Jarní.

Rozvod vody bude navržen tak, aby byla zajištěna dodávka požární vody pro případný požární hydrant.

9. 2. Zásobování plynem

Stávající STL plynovodní řad je veden v ul. Polní, na který je lokalita napojena pomocí vnitřních STL rozvodů.

9. 3. Zásobování el. energií

Zásobování elektrickou energií je řešeno ze stávajícího el. vedení, které vede přes řešené území v západní části lokality.

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 2 ks) a bude napojeno na stávající veřejné osvětlení v ul. Jarní.

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. Sběrné místo pro separovaný odpad je umístěno na okraji 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 stabilizované území, není proto nutné zpracovat samostatnou zemědělskou přílohu.