

## ÚZEMNÍ STUDIE US23 LOKALITY O-BV-10 - ČERVENÝ KOSTELEČ – K.Ú. OLEŠNICE U ČERVENÉHO KOSTELCE A. TEXTOVÁ ČÁST

---

### Obsah:

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ LOKALITY .....                                                                  | 2  |
| A.2. URČENÍ HODNOT ÚZEMÍ (urbanistických, architektonických, historických) .....                     | 2  |
| A.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE LOKALITY .....                                                            | 2  |
| A.4. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A USPOŘÁDÁNÍ POZEMKŮ .....                                                 | 3  |
| A.5. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB NA POZEMCÍCH A PODMÍNKY PRO<br>JEJICH ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ ..... | 5  |
| A.6. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ (včetně bilance a řešení dopravy v klidu) .....                         | 6  |
| A.6.1. Systém tras komunikací .....                                                                  | 6  |
| A.6.2. Režim dopravy, dopravní značení a rozhledové poměry .....                                     | 7  |
| A.6.3. Doprava v klidu .....                                                                         | 8  |
| A.6.4. Pěší doprava .....                                                                            | 8  |
| A.6.5. Odvodnění komunikací .....                                                                    | 8  |
| A.6.6. Veřejné osvětlení .....                                                                       | 9  |
| A.7. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....                                                     | 9  |
| (včetně doporučení případného posílení) .....                                                        | 9  |
| A.7.1 INŽENÝRSKÉ SÍTĚ .....                                                                          | 9  |
| A.7.2 POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ INFRASTRUKTURY .....                                               | 10 |
| A.8. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA TECHNICKOU A DOPRAVNÍ<br>INFRASTRUKTURU .....                   | 11 |
| A.9. VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ Z HLEDISKA VLIVU NA KRAJINNÝ RÁZ .....                                       | 12 |
| A.10. ODŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ .....                                                              | 12 |

## A.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ LOKALITY

Územní studie je řešena v rozsahu lokality označené v ÚP Červený Kostelec O-BV-10, která funkčně patří mezi „plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV). Lokalita vymezená územním plánem zahrnuje zcela nebo částečně pozemkové parcely č. 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526 a části pozemků parc. č. 630/36, 630/5, 2527. V rámci řešení jsou dále dotčeny parcely č. 2493, 2520, 2587, 2588, 2609 a stavební parcela č. -246 v katastrálním území 621129 Olešnice u Červeného Kostelce. Dalších pozemků se řešení dotýká trasami přivedení technické infrastruktury a úpravami příjezdových komunikací s jejich rozšířením dle situačních výkresů. Využitelnost plochy pro určenou funkci je částečně omezena konfigurací terénu, ochranným pásmem vrchního vedení vysokého napětí a požadavkem na vymezení plochy pro ochrannou zeleň. Ve výkresové části je lokalita vyznačena hranicí dle územního plánu a hranicí skutečně řešeného území.

## A.2. URČENÍ HODNOT ÚZEMÍ (urbanistických, architektonických, historických)

Lokalita O-BV-10 sousedí na západní straně se současně zastavěným územím městské části Olešnice. Je umístěna na volné nezastavěné zemědělské ploše. Plocha navržených parcel pro rodinné domy se svažuje na západ a z vyšších částí je otevřená pro výhledy směrem k západu přes sever až k východu s horizontem tvořeným Zvičinou, panoramatem Krkonoš a hřebenem Jestřebích hor. Na západní straně přiléhá k údolí, kterým ve směru sever – jih protéká potok Olešnice a souběžně s ním probíhá páteřní komunikace oboustranně obestavěná převážně rodinnými domy. Na protějším svahu údolí vede železnice. Východně až severovýchodně od řešené lokality jsou rybníky Špínka a Brodský, které jsou oblíbenou rekreační oblastí. V pohledech do okolní krajiny se uplatňují výrazně lesní porosty a některé funkční interakční prvky. Tyto charakteristické znaky jsou urbanistickou hodnotou spočívající v jedinečnosti ve vztahu ke krajině. Územní studie respektuje dosavadní urbanistický vývoj území z hlediska typu zástavby, její výškové hladiny, hustoty zástavby, koncepce sídelní zeleně, dopravní a technické infrastruktury. Architektonicky významné stavby se nenavrhují, respektuje se architektura okolní zástavby rodinnými domy.

## A.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE LOKALITY

Územní studie v urbanistické koncepci respektuje podmínky dané územním plánem a zadáním. Princip zástavby vychází z půdorysného tvaru funkční plochy, z možností dopravní obsluhy, ze snahy vyhovět požadavkům vlastníků pozemků, z možností řešení technické infrastruktury a z dalších ovlivňujících faktorů (svažitost terénu, meliorace, nedostatečné parametry přístupových komunikací, nefunkční interakční prvek ÚSES IP5, ochranné pásmo vrchního vedení VN).

Půdorysný tvar funkční plochy, omezující faktory a podmínky Zadání na postup výstavby od zastavěné části obce předurčující možnosti jejího prostorového uspořádání, komunikačního řešení, rozdělení na parcely RD, etapizace aj. Princip řešení spočívá v logickém využití tras stávajících komunikací na jižním a severním okraji lokality. Jejich propojením dvěma příčnými obslužnými komunikacemi je umožněna požadovaná etapizace a vzniká obslužný okruh nezávislý na připojení

z intravilánu obce, kde jsou šířkové parametry místních komunikací zcela nedostatečné. Hlavní dopravní napojení lokality je tím preferováno ze stávající silnice na jižním okraji plochy. Vlastní pozemky rodinných domů jsou navrženy v plošných výměrách cca 920 – 1250 m<sup>2</sup>. Umístění rodinných domů je z hlediska urbanistické koncepce rovnoměrně rozptýlené s možností střídání orientace hřebene sedlových střech S-J nebo V-Z. Jednotlivými prvky výrazu lokality jsou sedlové střechy o sklonu 35° až 45° s výškou hřebene do 10 m.

#### A.4. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A USPOŘÁDÁNÍ POZEMKŮ

Z platného územního plánu vyplývá požadavek na prověření řešené zastavitelné plochy územní studií a jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byla tato lokalita navržena jako „plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)“. Plochy jsou určeny pro bydlení v rodinných domech venkovského typu a v zemědělských usedlostech. Navazující parcely lze využívat pro zemědělskou činnost včetně chovu hospodářských zvířat.

##### **Přípustné využití:**

- plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost
- plochy veřejných prostranství
- plochy veřejných prostranství - zeleň na veřejných prostranstvích
- plochy zeleně přírodního charakteru, ochranné a izolační zeleně, doprovodné zeleně

##### **Podmínečně přípustné využití:**

- plochy občanského vybavení – komerční vybavenost s podmínkou:
- komerční vybavenost pro potřeby navazujícího území BV
- plochy smíšené výrobní s podmínkou:
- plochy smíšené výrobní pro potřeby navazujícího území BV
- plochy dopravní infrastruktury s podmínkou:
- dopravní infrastruktura pro potřeby navazujícího území BV
- plochy technické infrastruktury s podmínkou:
- technická infrastruktura pro potřeby navazujícího území BV

##### **Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti neuvedené v přípustném ani v podmínečně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- min. podíl zeleně: 80% u novostaveb, 60% u změn zastavěného území
- výšková hladina do 10 m nad rostlým terénem
- počet podlaží: 2 nadzemní podlaží a podkroví\*)
- novostavby a změny staveb musí respektovat charakter venkovského prostoru

Územní studie uvedené podmínky respektuje. Uspořádání a využití pozemků bylo ověřeno několika variantami řešení, z nichž tři nejpodstatnější jsou prezentovány v přílohách č. 1, 2, 3 textové části.

\*)Dle Výroku ÚP str. 53, odst 1 f) jako hodnota maximální

**Další podstatné podmínky pro následné stupně projektové dokumentace:**

- 1. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, v souladu s ustanovením § 9 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), je k odnětí navržených stavebních pozemků (případně u staveb rodinných domů jen zastavěných a zpevněných ploch v případě změny zbylé části pozemků v evidenci katastru nemovitostí na druh pozemků zahrada) a celých ploch veřejné zeleně na pozemcích náležejících do zemědělského půdního fondu třeba souhlasu. Žádost (žádosti) o souhlas k odnětí dílčími záměry dotčených částí zemědělských pozemků ze zemědělského půdního fondu (formulář je umístěn na internetových stránkách města Náchod na adrese <http://mestonachod.cz/urad/zivotni-prostredi/>, v sekci formuláře - 4. Úsek zemědělského půdního fondu), je třeba se zákonem požadovanými přílohami (viz tiskopis formuláře) podat u obecního úřadu obce s rozšířenou působností, tj. Městského úřadu Náchod.

Pokud bude na podané žádosti celková výměra odnětí větší než 1 ha bude následně tato žádost v souladu s ustanovením § 18 odst. 1 zákona postoupena Krajskému úřadu Královéhradeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství.

- 2. Domy při komunikaci MK2 – Polní pravděpodobně zasahují do plochy stávajících meliorací, které nejsou ve vlastnictví Státního pozemkového fondu a nelze určit skutečný stav a umístění jednotlivých větví a sběračů. Ve svém stanovisku č.j. MUNAC103386/2022/ŽP ze dne 22.12.2022 správní orgán uvádí:

**„Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu správní orgán vzhledem k uskutečněným investicím do půdy - melioracím na některých záměrem dotčených pozemcích upozorňuje na nutnost seznámení se s dochovanými podklady této meliorace, které mohou být k dispozici u vlastníků jednotlivých pozemků, u zemědělsky hospodařícího subjektu na předmětných pozemcích nebo u Státního pozemkového úřadu, odboru vodohospodářských staveb, a to z důvodu zajištění její maximální ochrany před poškozením. Možnosti jejího dotčení je třeba předem projednat s jejími vlastníky a v případě poškození je třeba zajistit včasnou nápravu a to uvedením meliorace do funkčního stavu, aby nedošlo k poškození fyzikálních, chemických nebo biologických vlastností zemědělské půdy jejím zamokřováním nebo narušováním erozí, což je dle ustanovení § 3 odst. 1 písm. d) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zakázáno.“**

Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace bude postupováno dle tohoto stanoviska. Pokud by došlo při výstavbě jakýchkoli objektů k jejich přerušení, musí být toto přerušení např. nahrazeno drenážním „obchvatem“ nebo jinak zajištěna stávající funkčnost předmětného melioračního potrubí. Ve výkresové části jsou stávající meliorace zakresleny pouze schematicky.

- 3. Výsadba dřevin v blízkosti inženýrských sítí bude provedena do svislých velkopřůměrových trub sahajících od povrchu terénu až cca 1 m pod trubní vedení, aby se zabránilo prorůstání kořenového systému do prostoru vedení sítí.

- 4. Etapizace výstavby RD bude postupovat od zastavěné části obce východním směrem v abecedním pořadí etap od skupiny domů „A“ až po skupinu „E“. Každá další etapa výstavby RD může být zahájena až po realizaci nebo rozestavění minimálně 80% z počtu domů etapy předcházející (např. první dům etapy „B“ může být zahájen až po rozestavění alespoň čtyř domů etapy „A“ atd.). Stavební úřad zohlední při povolování staveb RD také postup výstavby v jednotlivých etapách, aby nedocházelo

k dlouhodobějšímu vynechání zástavby parcel při komunikacích „MK Jižní“ a „MK-2 Polní“ (např. dům B5 zahájit až po rozestavění „A5“ a „B4“).

## **A.5. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB NA POZEMCÍCH A PODMÍNKY PRO JEJICH ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ**

Umístění rodinných domů (hlavní stavba) na pozemcích je omezeno nepřekročitelnou regulační čarou<sup>1)</sup>, vzhledem k hranicím okolních pozemků přiléhajících k řešené lokalitě a k hranicím navrženého komunikačního prostoru. Umístění (vzájemné odstupy domů) se dále řídí ustanoveními Vyhlášky č. 501/2013 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, zejména § 25. Vzhledem ke svažitosti terénu, světovým stranám, optimalizaci solárních zisků a možností umístění sjezdů na pozemky, je ve studii zobrazeno doporučené umístění RD. Regulační čáry lze překročit v odůvodněných případech pro umístění staveb vedlejších (doplňkových), které nepřekročí výšku 3 m nad přilehlým terénem (bazény, pergoly, skleníky, garáže, drobná zahradní architektura).

Výkres plošné a prostorové regulace doporučuje v některých případech zarovnání domů podél „regulačních čar doporučeného zarovnání obrysu domů“<sup>2)</sup>.

Dalšími regulačními prvky jsou ochranná pásma vrchního vedení VN 35 kV. Toto vedení bylo realizováno v roce 1966 a jeho ochranné pásmo tvoří svislá rovina vedená ve vzdálenosti 10 m od krajního vodiče, který je na obě strany umístěn od osy vedení do vzdálenosti 1 m. Ochranné pásmo je tedy na obou stranách 11 m od osy vedení. Limitem pro umístění staveb v OP je půdorysná vzdálenost 4 m od krajního vodiče a 5 m vzdálenost prostorová.

Architektonické řešení domů vychází z charakteru okolní zástavby. Domy budou mít jedno až dvě nadzemní podlaží a podkroví. Domy musí mít pouze sedlové střechy. Sklon střešních rovin 35° až 45°. Upřednostňuje se skládaná krytina, nevhodné jsou krytiny povlakové. Střešní plášť může být doplněn solárními panely. Rodinné domy mohou být podsklepeny s tím, že na nižší straně svahu může suterén vystupovat nad stávající terén jednou polovinou výšky svého podlaží, maximálně však 1,8 m. Celková výška domu (hřebene střechy) nepřekročí 10 m od rostlého terénu. U domů se dvěma nadzemními podlažími může být u podkroví výška půdní nadezdívky (svislé části mezi stropem a šikmým podhledem střechy) maximálně 0,3 m. Převažující povrch obvodových stěn bude omítnutý, přípustné jsou stěny klasicky roubené a stěny obložené kamenem a dřevem. Nepřípustné vůči stávajícímu prostředí je umísťování srubových domů z kulatiny, staveb typu mobilheim (mobilhaus) a objektů podobného typu.

Odstavná stání pro automobily budou minimálně dvě na každém pozemku RD. Mohou být kryta vhodným přístřeškem v souladu s hlavní stavbou. Pokud bude mít RD garáž, upřednostnit její umístění přímo v domě. Samostatné garáže nebo doplňkové objekty budou mít zastřešení shodné s hlavní stavbou (typ střechy, sklon, krytina).

Oplocení parcel rodinných domů nepřesáhne výšku 1,8 m a bude alespoň částečně průhledné.

Vysvětlivky k regulativům.:

<sup>1)</sup> Nepřekročitelná regulační čára je hranice, přes kterou nesmí přesahovat vnější obrys stěn hlavní budovy (rodinného domu). Netýká se např. přistavěných otevřených přístřešků pro auta apod.

<sup>2)</sup> Regulační čára doporučeného zarovnání obrysu domů je dána spojnici obrysových bodů vystupujících nejvíce směrem k příslušné komunikaci kterýchkoli časově prvních dvou umístěných RD v řadě. Později povolené domy řady se doporučuje svými obrysy k této čáře dorovnat. První dva domy se umístí tak, aby spojnice v úseku umístěovaných RD neprotínala nepřekročitelnou stavební čáru.

## A.6. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ (včetně bilance a řešení dopravy v klidu)

**K dopravnímu řešení** zpracovatel uvádí, že územní studie pouze navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Podrobnější řešení (např. vybavení obytných zón, detailní řešení pobytových prostor, hřišť, vysoké zeleně, osvětlení, dopravního značení, bezbariérovosti apod.) je záležitostí dalších stupňů PD.

### A.6.1. Systém tras komunikací.

Dopravní řešení navazuje na stávající systém místních komunikací. Hlavní napojení lokality na stávající dopravní systém je z místní komunikace vedoucí ve směru Z-V po jižním okraji řešené plochy (dále jen MK „Jižní“). Jedná se o stávající silnici s živičným povrchem v poměrně dobrém stavu. V úseku podél řešeného území má vozovka šířku 5,6 m. Tato silnice je hlavní příjezdovou cestou do obce Olešnice z východní strany a propojuje silnice 3. třídy 3039 (v Zábrodí na východě) a 3036 (v Olešnici na západě). Od napojení na silnici 3039 vede západním směrem, pokračuje po hrázi rybníka Špinka, za ní stoupá třemi oblouky do relativně rovinatého úseku k řešené lokalitě, před Olešnicí se rozděluje do dvou větví, které procházejí obcí, kde jejich šířkové parametry vzhledem k těsné zástavbě jsou stísněné (současně řešeno omezenou rychlostí 30 km/hod) a pak navazují na páteřní silnici č. 3036 v údolnici obce.

Z MK „Jižní“ jsou navrženy dvě odbočující obslužné komunikace MK-1 a MK-3 vedené přes řešené území severním směrem a napojené na navrženou komunikaci MK-2 „Polní“ v trase stávající polní cesty, která je rovnoběžná s MK „Jižní“.

#### Popis navržených komunikací:

**MK-1** propojuje stávající MK „Jižní“ s navrženou MK-2 vedenou po severním okraji lokality. V prvním úseku od jihu je vedena severním směrem, ve středním úseku má severozápadní směr a v severní části je stočena opět na sever. Ve střední části jsou z ní vedeny dvě odbočky pro obsluhu parcel B2 a C4. Tyto odbočky se spojují a vytvářejí okruh kolem navržené odpočinkové centrální části – návsi. Celý prostor MK-1 a návsi je řešen jako „obytná zóna“. V přidruženém prostoru komunikace budou umístěny prostory pobytové, parkoviště, nízká a vysoká zeleň, květinové záhony, vodní

plocha, odpočinkové a hrací plochy, prvky drobné architektury a městského mobiliáře, podrobněji specifikované v dalším stupni PD. Základní šířka vozovky je navržena 5,5 m se zúžením ve střední části na 3,5 m pro zklidnění dopravy.

MK-1 bude realizována v 1. etapě zástavby společně se západním úsekem MK-2 za účelem propojení se stávající místní komunikací poz. parc. č. 2493.

**MK-2** je vedena po pozemku p.č. 2520 stávající polní cesty na severním okraji řešené lokality. Tato komunikace umožní propojení MK-1 a MK-3, zároveň napojí lokalitu na komunikační síť obce a vytvoří okruh, který umožní provoz v řešené zóně nezávisle na stísněných komunikačních prostorech uvnitř stávající zástavby. Základní šířka vozovky je navržena 4,25 m s výhybnou ve střední části. Z jižní strany k vozovce přiléhají prostory zelených pásů, stanovišť na kontejnery, podélných parkovacích stání a sjezdů na pozemky vedených skrz pás ochranné vysoké zeleně. Celá komunikace MK-2 je navržena v režimu „obytná zóna“.

**MK-3** propojuje stávající MK „Jižní“ s navrženou MK-2 vedenou po severním okraji řešeného území. Je umístěna ve východní části lokality kolmo na MK „Jižní“ a MK-2 a bude součástí poslední etapy výstavby společně s úsekem MK-2 od MK-1 po východní ukončení. Základní šířka vozovky je navržena 5,5 m se zúžením ve střední části na 3,5 m pro zklidnění dopravy.

#### A.6.2. Režim dopravy, dopravní značení a rozhledové poměry

Řešené území je převážně určeno pro funkci bydlení v rodinných domech a je žádoucí z důvodů bezpečnosti dopravu zklidnit. Tomu odpovídá navržený režim na komunikacích, který je chápán jako cílový po ukončení výstavby. Všechny nové komunikace v řešené zástavbě RD budou v režimu „OBYTNÁ ZÓNA“. Začátek a konec zóny je na příjezdech a výjezdech vybaven značkami IZ5a, IZ5b a zpomalovacími nájezdy na vyvýšené plochy komunikací nebo dlouhými zpomalovacími prahy. V dalších stupních PD se doporučuje komunikace v obytné zóně doplnit dalšími zpomalovacími prvky (ostrůvky, zálivy zeleně, dlážděné polštáře apod.) v souvislosti s definitivním umístěním sjezdů, vyznačených parkovacích míst apod. Parkoviště pro osoby se sníženou schopností pohybu budou doplněna vodorovným symbolem osoby na vozíku a svislou dopravní značkou IP12. Řešená lokalita rozšiřuje zastavěné území obce, což má vliv na režim dopravy na komunikaci „Jižní“. Stávající svislé dopravní značky IZ-4a a IZ-4b označující začátek a konec obce s názvem „Č. Kostelec Olešnice“ budou posunuty o 155 m východním směrem.

**Rozhledové poměry** na křižovatkách a sjezdech jsou vyznačeny ve výkresové části. Délky rozhledů a vrcholy rozhledových trojúhelníků jsou stanoveny dle ČSN 73 6102 – Změna Z1, (srpen 2011), dle ČSN 73 6110/Z1, dále je přihlédnuto k TP 103 – Navrhování obytných a pěších zón a k TP 218 – Navrhování zón 30.

**Sjezdy na jednotlivé parcely** jsou navrženy tak, aby byly zajištěny rozhledy:

- v obytné zóně  $D_z = 11$  m na obě strany od osy sjezdu z místa vzdáleného 2,00 m od vnější hrany dopravního prostoru (od vnější hrany obrubníku).

**Křižovatky** a rozhledy na nich jsou navrženy tak, aby splňovaly požadavky uvedených norem pro odbočení vozidla skupiny 2 (popeláři). V navrženém řešení se uplatní hodnoty pro obytnou zónu pro přednost jízdy zprava 11 m z místa vzdáleného 9 m od osy komunikace připojené zprava. Pro ostatní komunikace z tabulky 19 ČSN 73

6102/Z1 ( $X_B$  – délka rozhledu vpravo,  $X_C$  – délka rozhledu vlevo) pro rychlosti na komunikaci s předností v jízdě:

20 km/hod:  $X_B = 35$  m,  $X_C = 25$  m,

30 km/hod:  $X_B = 45$  m,  $X_C = 35$  m,

50 km/hod:  $X_B = 80$  m,  $X_C = 65$  m.

Bod rozhledu (vrchol rozhledového trojúhelníku) je umístěn vždy v ose pravého pruhu ve vzdálenosti 5 m od osy přilehlého jízdního pruhu komunikace s předností v jízdě.

Na ploše takto vymezeného rozhledového trojúhelníku mohou být překážky nižší než 0,75 m nad úrovní vozovky a ojedinělé překážky o šířce do 0,15 m ve vzájemné vzdál. větší než 10 m.

### A.6.3. Doprava v klidu

**Doprava v klidu** se navrhuje pouze v prostoru nových místních komunikací, kde jsou navržena parkoviště pro osobní automobily v celkovém počtu 21 stání. Z toho dvě jsou pro osoby se sníženou schopností pohybu, po jednom stání v ulicích MK-1 a MK-3. Parkoviště pro osoby se sníženou schopností pohybu budou doplněna vodorovným symbolem osoby na vozíku a svislou dopravní značkou IP12. Všechna parkoviště jsou vyznačena barvou dlažby odlišnou od ostatních ploch (na výkresech červená). Některá podélná stání jsou umístěna přímo na vozovkách jako zpomalovací prvky.

Odstavná stání pro vozidla rezidentů budou umístěna přímo na jejich pozemcích v počtu dvě stání na 1 RD.

### A.6.4. Pěší doprava

**Pěší doprava** se v obytné zóně odehrává po společných dopravních plochách s motorovými vozidly a cyklisty. Chodníky zde nejsou opodstatněné. Vzhledem ke stoupající motorizaci a možnostem případného převedení systému komunikací do jiného režimu dopravy je prostor MK řešen tak, aby zůstala možnost oddělit motorovou a pěší dopravu a podél vozovky případně realizovat chodníky. Příčný spád chodníku nesmí přesáhnout 2%, podélný sklon je vzhledem ke konfiguraci terénu v normových hodnotách pro obytnou zónu do 8,33 %.

### A.6.5. Odvodnění komunikací

**Odvodnění** komunikací a veřejných zpevněných ploch je zajištěno jejich příčným a podélným sklonem. Umístění, druh a orientace vpustí musí zajistit plynulý odtok dešťových vod a umožnit bezpečný pohyb chodců, cyklistů a vozidel. V obytné zóně se doporučují vpusti menších rozměrů či liniové odvodňovače, jejichž mříže mají malé otvory (viz. ČSN EN 124, ČSN 75 6101). Odvod dešťové vody v řešené lokalitě je navržen perforovanou dešťovou kanalizací DN 300 uloženou v geotextílii s podkladem a obsypem HDK 32/63, umožňující vsakování. Kanalizace je zaústěna stávajících dešťových stok, které ústí do stávající strouhy p.č. 254/6, která odvede nevsáknutou část vody do toku Olešnice. V dalších stupních projektové dokumentace bude věnována pozornost hospodaření se srážkovou vodou (zachytávání, vsakování) pro potřeby zeleně. Zapuštěním obrubníků je vhodné zajistit odtok vody do zeleně.

#### A.6.6. Veřejné osvětlení

**Veřejné osvětlení komunikací** v pěší zóně bude dle ČSN CEN/TR 1320-1 až 4. Průměrná hodnota udržované osvětlenosti  $E = 2$  až  $15 \text{ lx}$ . Montážní výška svítidel 4 až 8 m. Rozmístění svítidel je obsaženo ve výkresové části včetně kabelů VO.

### A.7. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (včetně doporučení případného posílení)

#### A.7.1 INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

##### Splašková kanalizace

Studie navrhuje napojení řešené lokality na stávající systém splaškové kanalizace v obci, který splaškové vody odvádí na čistírnu odpadních vod. Na tento systém je lokalita napojena dvěma stokami A a B - PVC KG DN 200, které jsou vedeny ve stávajících trasách komunikací MK2 a Jižní. Stoka B je vedena ve spodní části podél vozovky v místě stávajícího žlabu z betonových žlabovek, které budou odstraněny a po položení kanalizace znovu uloženy do původní polohy a doplněny částečně žlabem novým. Na tyto dvě hlavní stoky jsou napojeny kanalizační větve z řešené lokality. V první a druhé etapě zástavby se jedná o stoku A1 a B1 - PVC KG DN 200. Stoka A1 je vedena v trase komunikace MK-1 a napojena na stoku A v severní komunikaci MK-2. Stoka B1 je z důvodů výškové konfigurace terénu vedena na jih do hlavní stoky B po navržených soukromých pozemcích A1 až A4 těsně podél jejich západní hranice.

Pro poslední etapy výstavby RD je navržena stoka B2 v komunikaci MK-3 spádovaná k jihu do hlavní stoky B.

Kanalizační přípojky z jednotlivých RD jsou navrženy z trub PVC DN 150. Jejich umístění ve výkresové části není závazné, pouze doporučené.

Dešťová voda z pozemků rodinných domů nebude odváděna kanalizací, ale vsakována do pozemků a jímána pro další využití. Dešťová kanalizace pro odvodnění komunikací viz. A.6.

##### Vodovod

Pro napojení řešené lokality je zapotřebí přivést nové zásobovací vodovodní potrubí z hlavního řadu uloženého v komunikaci parc. č. 2493 z prostoru křižovatky s navrženou MK-2. Pro vedení přívodního potrubí bude využit komunikační prostor komunikace MK-2. Na hlavním řadu budou v prostoru křižovatek v řešené lokalitě provedeny odbočky vedené v komunikacích MK-1 a MK-3, které budou zaokružovány propojením řadem vedeným podél komunikace Jižní. Všechny navržené vodovodní řady budou z potrubí PVC 110. Na potrubí se osadí dva požární hydranty v SZ a v JV části řešené lokality s kapacitou  $4 \text{ l/s}$ . Vodovodní přípojky pro jednotlivé parcely RD budou do doby jejich výstavby ukončeny 1 m za hranicí parcel svinutou zbývajícím potřebnou délkou se zaslepením. Potřeba požární vody se předpokládá  $4 \text{ l/s}$ . Denní potřeba pitné vody pro obyvatelstvo včetně stávajících RD se předpokládá pro 22 RD s průměrným obydlením čtyřmi osobami, tedy pro 88 ekvivalentních obyvatel se spotřebou  $120 \text{ l/osoba/den}$ .

### **Plynovod**

Lokalita nebude napojena na plynovod. Stávající plynovod je ve velké vzdálenosti od řešené lokality a výstavba přívaděče by nebyla ekonomicky výhodná.

### **Zásobování elektrickou energií**

Pro připojení lokality O-BV-10 bude na pozemku p.č. 2526 v SZ rohu lokality vybudována nová úzká příhradová trafostanice 35/04kV umístěná poblíž podpěrného bodu VN stožáru č. 25. Trafostanice bude osazena jedním olejovým transformátorem ELIN – 35/04kV o výkonu 250kVA a rozvaděčem NN ( $I_n = 630A$ , 8x04.kV. Odbočení pro tuto novou trafostanici bude provedeno ze stávajícího podpěrného bodu č. 25 kmenové linky VN 35kV (VN0552). Pro možnost vypínání nové trafostanice bude na stávající podpěrný bod č. 25 osazen úsekový odpínač. Z rozvaděče NN nově vybudované TS budou vyvedeny dva kabely NN AYKY-J3x240/120 mm<sup>2</sup>, které budou smyčkovat nově vybudované přípojkové skříně SS100 nebo SS200 pro nová odběrná místa v řešené lokalitě, vhodně zaokrouhované pomocí rozpínacích skříní. Další připojení si zajistí na své náklady jednotliví žadatelé. Kabely NN (AYKY 3x120+70) budou umístěny v zelených pásech podél oplocení pozemků, ve kterém se umístí pilířky s pojistkovými rozpojovacími a elektroměrnými skříněmi.

### **Veřejné osvětlení**

Nové veřejné osvětlení se navrhuje podél obslužných komunikací stožárovými svítidly výšky 4 až 8 m, která budou napojena kabelem vedeným v zeleném pruhu podél komunikací. Kabel bude napojen na stávající rozvod VO, případně na novou TS se samostatnou elektroměrnou skříní.

### **Vytápění**

Lokalita nebude napojena na dálkový zdroj zásobování teplem ani nebude budován místní stacionární zdroj centrálního hromadného vytápění. Každý navrhovaný dům bude mít vlastní stacionární zdroj vytápění splňující podmínky Zákona č. 201/2012 Sb. - Zákon o ochraně ovzduší. Způsob vytápění, tepelné technické a energetické vlastnosti v souladu s příslušnými předpisy a normami budou u každého domu řešeny v rámci projektové dokumentace a stavebního řízení.

## **A.7.2 POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ INFRASTRUKTURY**

### **a) výpočet a posouzení odstupových vzdáleností a vymezení požárně nebezpečných prostorů**

Stavba infrastruktury nevykazuje požárně nebezpečný prostor. Jednotlivé rodinné domy včetně vzájemných požárních odstupů budou řešeny individuálně v souladu s příslušnými požárními předpisy v rámci jejich vlastního územního a stavebního řízení.

### **b) zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiného hasiva**

Infrastruktura nemá požadavky na vnitřní požární vodu.

Potřeba vnější požární vody pro plánované RD do zastavěné plochy 200m<sup>2</sup>/dům dle položky 1, tab.1 a 2, ČSN 730873 je  $Q=4 \text{ l.s}^{-1}$ , potrubí DN 80 a mezní vzdálenost odběrného místa je 200m. Takováto vnější požární voda s požadovanou minimální

vydatností  $Q=4 \text{ l.s}^{-1}$  bude zajištěna ze dvou nových nadzemních požárních hydrantů DN 100 umístěných v blízkosti křižovatek v lokalitě z nového vodovodu PVC 110.

Pokud by Město povolilo výstavbu rodinných domů s větší zastavěnou plochou než  $200\text{m}^2/\text{dům}$ , pak pro takovéto RD dle položky 2, tab.1 a 2, ČSN 730873 by bylo potřeba zajistit  $Q=6 \text{ l.s}^{-1}$ , potrubí DN 100 a mezní vzdálenost odběrného místa 150m.

**c) předpokládané vybavení stavby požárně bezpečnostními zařízeními včetně stanovení požadavků pro provedení stavby**

Vybavení infrastruktury přenosnými hasicími přístroji se dle vyhl. 23/2008 nestanovuje. Navržené komunikace vzhledem k svému charakteru nevyžadují doplňující stavby požární ochrany.

**d) zhodnocení přístupových komunikací a nástupových ploch pro požární techniku včetně možnosti provedení zásahu jednotek požární ochrany**

Dopravní obslužnost budoucích rodinných domů bude zajištěna nově navrženými místními komunikacemi navázanými na současný dopravní systém obce. Nové komunikace budou dle dopravního významu zařazeny převážně jako „obytná zóna“ pro smíšený provoz osobních vozidel s vyloučením nákladní dopravy, s výjimkou dopravní obsluhy (odvoz odpadu, stěhování, stavební doprava, příjezd hasičů) a pěších. Jsou navrženy v souladu s ČSN 736110 a s vyhláškou č.23/2008 Sb. Příloha č.3, čl.3, průjezdný profil je splněn. Komunikace budou mít asfaltový povrch, vjezdy na pozemky jsou ze zámkové dlažby. Svými návrhovými parametry (šířka vozovky, příčný a podélný sklon, skladba) budou komunikace v souladu s vyhláškou č.23/2008 Sb. Příloha č.3. Dle čl.12.3. ČSN 730802 je splněn požadavek na jízdní profil pro příjezd požárních vozidel ve světých rozměrech nejméně 3,5m široké a 4,1m vysoké. Nástupní plochy se dle čl.12.4.4 ČSN 730802 nemusí zřizovat.

**e) Zabezpečení stavby či území stavbou požární ochrany, pokud to odůvodňují požadavky na záchranné a likvidační práce nebo ochranu obyvatelstva.**

Výstavba infrastruktury rodinných domů v lokalitě nevyžaduje sama o sobě protipožární zabezpečení. Jedná se o jednoduchou stavbu, která nevyžaduje speciální opatření a požadavky na hašení a záchranné práce.

Požárně bezpečnostní řešení vlastních rodinných domů včetně vzájemných požárních odstupů a odstupů od hranic sousedních pozemků budou řešeny individuálně v souladu s těmito zásadami zajištění požární ochrany a příslušnými požárními předpisy v rámci vlastních územních a stavebních řízení.

V lokalitě budou umístěny nadzemní požární hydranty dle výkresové části tak, aby vzdálenost k jakémukoli RD nepřekročila 200 m. Vydatnost požárních hydrantů bude min. 4 l/s.

## **A.8. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA TECHNICKOU A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU**

Napojení pozemků staveb rodinných domů na dopravní infrastrukturu je řešeno novými sjezdy z nově navržených komunikací uvnitř řešené lokality a ze stávající komunikace Jižní. Umístění sjezdů je ve výkresové části chápáno jako doporučené, nikoli závazné. Sjezdy budou dlážděné (odlišné od dopravního prostoru), nebudou sloužit pro

parkování vozidel a mohou být využity v obytné zóně jako výhybny. V rozhledových trojúhelnících sjezdů nesmí být umístěny překážky vyšší než 0,7 m.

Napojení RD na kanalizaci bude pouze splaškovými přípojkami PVC DN 150. Každý dům bude mít jedinou přípojku, na které bude umístěna revizní šachta umožňující kontrolu odváděných splaškových vod. Na kanalizační řad budou přípojky napojeny pomocí předem vysazených odboček. Dešťové vody z pozemků RD odváděny nebudou, jejich likvidace se řeší vsakováním a jímáním pro další využití.

Napojení RD na vodovod bude vodovodními přípojkami s umístěním vodoměrů přímo v objektech dle podmínek provozovatele.

Napojení RD na elektrickou energii bude provedeno kabelovými rozvody z elektroměrných skříní umístěných v pilířích v oplocení.

## **A.9. VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ Z HLEDISKA VLIVU NA KRAJINNÝ RÁZ**

Lokalita O-BV-10 se nachází v okrajové části sídelního útvaru jižně od centra města Červený Kostelec na volné nezastavěné zemědělské ploše. Plocha navržených parcel pro rodinné domy se svažuje k západu a je otevřená pro výhledy směrem k jihu přes západ až k severu s horizontem tvořeným hřebenem Zvičiny a Krkonoš. Dálkové pohledy na lokalitu se uplatní z opačných směrů. Na západní straně přiléhá k lokalitě obec Olešnice se zástavbou a zahradami stávajících rodinných domů. Územní studie respektuje dosavadní urbanistický vývoj území z hlediska typu zástavby, její výškové hladiny, hustoty zástavby, koncepce sídelní zeleně, dopravní a technické infrastruktury. Krajinový ráz je tak zachován a doplněn o plochy nové nízkopodlažní zástavby se zahradami, charakteristické pro zdejší prostředí a plochou ochranné zeleně s výsadbou ovocných dřevin a jiných dřevin podobného vzrůstu.

## **A.10. ODŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ**

Územní studie respektuje podmínky dané územním plánem a zadáním. Princip zástavby vychází z možností dopravní obsluhy, ze snahy vyhovět požadavkům vlastníků pozemků, z možností řešení technické infrastruktury a z omezujících faktorů (svažitost terénu, požadavky na postup výstavby, meliorační zařízení aj.).

Návrh vychází z normových požadavků pro „obytnou zónu“ dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací a TP 103 Ministerstva dopravy Navrhování obytných a pěších zón.

Odůvodnění uspořádání pozemků je podloženo zpracováním několika variant, které byly projednány se zástupci odboru rozvoje města za účasti, starosty města, hlavního architekta, vedoucí odboru výstavby na dvou jednáních. Dvě zásadní varianty (kromě varianty výsledné) jsou zobrazeny na výkresu B8.

Na základě souhlasu s činností v OP obecně platí:

„Budovy, konstrukce, skladovací prostory a ostatní objekty (např. rodinné domy, garáže, kůlny, zahradní domky, skleníky, sklady, přístřešky, pergoly, kryté zastávky, objekty ČOV, čerpacích stanic, akumulčních nádrží, apod.) nebudou umístěny blíže než 4 metry od svislé roviny vedené po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení (od krajních vodičů nadzemního vedení VN). Současně žádá

část budov, skladovacích prostor a ostatních objektů nebude umístěna blíže než 5 metrů od vodičů vedení (přímá vzdálenost k vodičům vedení VN).“ Tyto podmínky se uplatní u domů 1 až 5.

Nepřekročitelná regulační čára v blízkosti ochranné zeleně na severu a východě lokality je stanovena s ohledem na budoucí vzrostlou zeleň. Tato zeleň by neměla mít charakter lesa, který by musel mít ochranné pásmo 50 m (resp. 25 m). Dřeviny budou voleny tak, aby po dosažení konečného vzrůstu nepřekročily výšku 10 m a při případném pádu neohrožily stavby rodinných domů.

Požadovaný podíl veřejných prostranství minimálně 5% výměry rozvojové plochy O-BV-10 je vytvořen navrženými šířkami prostorů místních komunikací, kde za veřejná prostranství jsou považovány všechny veřejně přístupné plochy bez započítání ploch komunikací a parkovišť. Započítatelné plochy veřejných prostranství činí 2907 m<sup>2</sup>, to je 9,29 % z celkové výměry lokality O-BV-10, která je 3,13 ha (31300 m<sup>2</sup>). Při výpočtu nebyla do veřejných ploch započítána plocha ochranné zeleně na severním a východním okraji lokality.

Záměrem návrhu je také vizuální propojení parteru a vytvoření příznivého prostředí pro pobyt na veřejných prostranstvích obytných zón. Z těchto důvodů je stanovena maximální výška oplocení 1,8 m a jeho alespoň částečné zprůhlednění (např. brány, některá pole apod.).

Podmínky etapizace výstavby stanovené v kapitole A.4, čl. 4 zaručí postup výstavby od zastavěné části obce tak, aby nedocházelo k solitérní výstavbě domů v otevřené krajině. Celá řešená lokalita je enklávou „vybíhající“ ze zastavěného území do krajiny a proto je postup výstavby nutno striktně regulovat.

Studie včetně návrhu technické infrastruktury byla projednána s jednotlivými správci technické infrastruktury, s DI policie ČR a s příslušnými orgány státní správy. Do studie byly zapracovány všechny jejich připomínky a požadavky ze stanovisek.

Ing. arch. Aleš Přibyl, XII. 2022