



# ROVENSKO POD TROSKAMI

## ÚZEMNÍ STUDIE č. 2

**pořizovatel územní studie**  
Městský úřad TURNOV  
odbor rozvoje města  
RNDr. MIROSLAV VARGA

**starostka města**  
JIŘINA BLÁHOVÁ

**autor**  
Ing. arch. MICHAL PANUŠČÍK

**spolupráce**  
JANA FRÝDLOVÁ

srpen 2017  
ATELIER AUREA spol. s r. o.

## **OBSAH**

### **TEXTOVÁ ČÁST**

I.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	3
II.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3
III.	SOUČASNÝ STAV	3
	a) Majetkoprávní uspořádání – problémy, limity	
	b) Krajina, příroda, terén	
	c) Dopravní obsluha	
	d) Technická infrastruktura	
IV.	URBANISTICKÁ KONCEPCE – NÁVRH	4
	a) Širší vztahy	
	b) Dopravní obsluha	
	c) Inženýrsko technická infrastruktura	
	- splašková kanalizace	
	- likvidace srážkových vod	
	- voda, plyn, NN 0,4 kV, VO, SK	
	- likvidace komunálního odpadu	
	d) Veřejná prostranství a zeleň	
	e) Parcelace	
	f) Postup realizace	
V.	ZÁVAZNÉ REGULATIVY	6

### **VÝKRESOVÁ ČÁST**

1. Řešené území, dotčené pozemky
2. Technická infrastruktura – ÚAP
3. Dopravní obsluha – návrh, schéma
4. Technická infrastruktura – návrh, schéma
5. Závazné regulativy
6. Inženýrské sítě – charakteristické řezy, skicy

## I. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území (plocha č. 5 v ÚP) bylo na západní straně redukováno. Byly z něj vyjmuty zahrady u pozemků s rodinnými domy a proluka mezi zastavěnými pozemky RD po severní straně Žižkovy ulice. Jedná se o následující pozemkové parcely, číslo (p.p.č.) :

- 1721/2 – zbytková, nepřístupná, malá (cca 250 m<sup>2</sup>) část velkého pole, ve vlastnictví majitele sousedního pozemku
- 1719/1, 1719/2 – pozemek v proluce s projektem na rodinný dům napojený na Žižkovu ulici včetně inženýrských sítí
- 1718/5, 1718/3 – zahrada ve vlastnictví majitele sousedního pozemku 1718/6 s rodinným domem přeparcelovaná a prodaná jako 2 pozemky pro stavbu rodinných domů napojené na Žižkovu ulici včetně inženýrských sítí.

### Dotčené pozemky (p.p.č.):

1718/4, 1718/2, 1718/7, 1718/1, 1718/9, 1716/1  
1697/5, 1697/1, 1697/4, 1697/2, 1663/4, 1716/6, 1663/21, 1696, 1676, 1675.

## II. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Územní studie ÚS 2 vychází z platného územního plánu ÚP) ze 13.12.2012. Předmětem řešení ÚS 2 je zastavitelná plocha č. 5. V této ploše územní plán ukládá, aby před povolením výstavby byla pořízena územní studie.

Všem vlastníkům dotčených pozemků byla doručena pozvánka na společnou schůzi (MÚ, 26.10. 2016), která obsahovala náměty řešení s žádostí o jejich vyjádření.

Podle výsledků ankety s vlastníky pozemků byla vypracována a předložena urbanistická studie (III. 2017) se 3 variantami řešení a parcelace.

Po jednání obce, pořizovatele a zpracovatele s vlastníky pozemků byla vybrána varianta č. 3 a bylo konstatováno, že rozvojové území ÚS 2 je plocha, ve které rozhodování výstavbě rodinných domů je podmíněno dohodou vlastníků pozemků o parcelaci.

Podkladem pro zpracování grafické části byl územní plán převedený v dotčeném území do aktualizované katastrální mapy. Návrh členění, způsobu využití a dopravní obsluhy řešené plochy vychází ze zásad obsažených v ÚP, z pochozích terénních průzkumů a z výsledků předběžného jednání pořizovatele se stavebním úřadem a dotčenými orgány.

## III. SOUČASNÝ STAV

### a) Majetkoprávní uspořádání – problémy, limity

Většina vlastníků pozemků má zájem změnit svá pole na stavební parcely. Rádi by stavěli pouze na svém pozemku nebo své pole rozparcelovali a prodali jako stavební pozemky. Při tvaru a majetkových hranicích uvnitř řešeného území je to krajně nevhodné. V celé ploše (cca 1,5 ha) by se tímto způsobem dalo umístit max. 8 – 9 rodinných domů. Z toho pouze 5 RD gravitačně napojitelných na novou kanalizaci, která by musela být v Žižkově ulici.

## **b) Krajina, příroda, terén**

Řešené území navazuje na současně zastavěné území a bude s ním tvořit jeden celek a bude tak vnímáno jak při pohybu v území, tak v dálkových pohledech. Zastavitelná plocha není v kontaktu s žádným výrazným přírodním prvkem přilehlé krajiny. Rodinná zástavba se výrazně neuplatní nežádoucím způsobem ani v dálkových pohledech. Terén je mírně svažité směrem k severu.

## **c) Dopravní obsluha**

Lokalita (přibližně obdélník cca 75 x 300 m) je podél jižní (delší) strany obsloužena Žižkovou ulicí, která se v řešeném území stává silnicí III. třídy č. 2827. Šířka této komunikace (p.p.č. 2234/1) je v západním v současně zastavěném území 9 – 10 m. Směrem na západ od křižovatky s komunikací p.p.č. 2302 má v katastrálním mapě šířku cca od 4,5 do 8 metrů. V celé délce je smíšený (pěší a vozidlový) dopravní prostor lemovaný místy vsakovacími příkopy.

## **d) Technická infrastruktura**

Na uliční řady IS v Žižkově ulici jsou prakticky napojitelné pouze pozemky v západní čtvrtině lokality, které jsou vyjmuty z řešeného území (p.p.č. 1719/1, 1718/5 a teoreticky i 1718/3). Tuto západní část lokality protíná vzdušné vedení VN 22 kV a dálkový sdělovací kabel.

# **IV. URBANISTICKÁ KONCEPCE - NÁVRH**

## **a) Širší vztahy**

Řešené území navazuje v souladu s územním plánem na vilovou zástavbu příměstského typu podél ulic Žižkova a Jiráskova.

Rozvojová plocha je vzdálena pouze cca 300 m od náměstí - od historického jádra města. Nejedná se tedy o nežádoucí radiální růst zastavěného území podél cest, ale v podstatě o arondaci hranic a urbanizaci východní části města. Vzhledem ke snadné dostupnosti centrální zóny (300 – 500 m) by toto území sneslo vyšší stupeň exploatace, ale kvůli dálkovým pohledům od severu a zvláště kvůli duchu místa a pobytové pohodě by měl být zachován ráz okolní, solitérní vilové zástavby. Bude-li trvat současný zájem o bydlení v Rovensku, tak se dá předpokládat, že po zabydlení lokality ÚS 1 bude tlak i na zástavbové využití ploch mezi lokalitami ÚS 1 a ÚS 2, a to i za cenu změny územního plánu. Z hlediska celkové prostorové kompozice města to je přijatelné.

## **b) Dopravní obsluha**

Lokalita ÚS 2 je dopravně obsloužena pouze Žižkovou ulicí, která má v řešeném území extravilánový profil. Je to vozovka bez chodníků se zasakovacími příkopy. Dopravní zátěže této silnice (III/2827) z Rovenska do Záhoří a Křečovic jsou v současné době velmi nízké. Šířka vozovky je proměnná, 4 – 5 m.

Z hlediska širších urbanistických vztahů je S III/2827 je výhledově uvažována jako ulice (místní komunikace) s uličním prostorem širokým 10,0 m s vozovkou min. 6,0 m a chodníkem 2,0 m po severní straně ulice. Důvodem je zachování homogenní dopravní kostry Rovenska a to, že do budoucna nelze vyloučit zvýšení dopravních zátěží na trase z Rovenska do Záhoří a Křečovic, a že nelze ani vyloučit výhledové rozšíření zástavbového území po jižní straně této ulice.

Pro dopravní obsluhu pozemků RD je navržena místní komunikace MK podskupiny D1 o šířce uličního prostoru 8,0 m.

Odstav vozidel musí být zajištěn na pozemcích RD včetně parkování návštěv.

### **c) Inženýrsko technická infrastruktura**

Uliční řady inženýrských sítí budou uloženy do nové komunikace a napojeny na stávající uliční řady ukončené cca 100 m od křižovatky Žižkovy a Jiráskovy ulice (viz výkres č. 4).

*Projekty komunikací s inženýrskými sítěmi je nutno zpracovat před jakýmkoliv dělením a zcelováním pozemků za účelem zástavby rodinnými domy. Prvním krokem musí být podrobné zaměření a vyřešení majetkoprávních vztahů ve vazbě na vymezení uličního prostoru S III/2827 a skutečnou polohu stávající vozovky včetně příkopů. Současný stav (směrové a šířkové uspořádání S III/2827) neodpovídá hranicím pozemků v mapě KN. Značné rozdíly jsou rozeznatelné i v ortofotomapách KN.*

### **Splašková kanalizace**

Splašková kanalizace bude uložena v severním doprovodném drnovém pruhu podél dopravního prostoru v nové místní komunikaci.

### **Likvidace srážkových vod**

Srážkové vody musí být likvidovány retencí a vsakováním na pozemcích RD. Nesmí být převáděny na veřejné (uliční) prostory a ani do splaškové kanalizace.

### **Uliční řady IS (voda, plyn, NN – 0,4 kV, VO, slaboproud)**

Uliční řady IS budou v prostorovém uspořádání podle ČSN 73 6005 uloženy v jižním zeleném doprovodném pásu nové komunikace MK/D1.

### **Likvidace komunálního odpadu**

Plochy na uložení a sběr komunálního (domovního směsného) odpadu budou umístěny v těsné vazbě na prostor před vjezdy na pozemky RD. Pro sběr tříděného domovního odpadu budou využívána kontejnerová stanoviště v obci, rozmístěná podle generelu a rozhodnutí MÚ.

### **d) Veřejná prostranství a zeleň**

Stávající plochy zeleně a vegetačního porostu nejsou územní studií dotčeny.

V řešeném území není navržen žádný nový veřejný – centrální shromažďovací prostor (náves, park, ...). V pěší dostupnosti (cca 350 m) je málo frekventované historické náměstí. Význam náměstí jako výrazného historického urbanistického centra Rovenska by neměl být potlačován tvorbou nových veřejných prostranství v jeho těsné blízkosti.

Podél – vně severního okraje řešeného území je doporučena mezi zástavbovým územím a polní (záhumenní) cestou výsadba stromové zeleně, nejlépe ovocných dřevin v pruhu širokém cca 15 m. Hlavním důvodem je zjemnění kontur nové zástavby v dálkových pohledech od severu a přizpůsobení se místně obvyklé formě přechodu zastavěného území do volné zemědělsky obhospodařované krajiny. Současně to posune význam záhumenní cesty i do role pěší vycházkové trasy. Výsadba sadového pruhu není v rozporu se závaznými regulativy v ÚP a je v souladu s požadovaným zachováním a rozvojem historických a kulturně civilizačních hodnot území.

## e) Parcelace

V územní studii není navrženo konkrétní (závazné) řešení parcelace. V řešeném území lze umístit až 21 bytů v RD. Uvažujeme-li vzhledem k menším výměrám pozemků (v průměru cca 750 m<sup>2</sup>) s nižší obložností bytů (cca 4,5 ob./byt v RD) tak tomu odpovídá hustota osídlení cca 59 ob./ha včetně plochy nové komunikace.

## f) Postup realizace

Postup výstavby je výlučně závislý na získání finančních prostředků na zainvestování území. Podmiňující je přístup vlastníků dotčených pozemků k uspořádání majetkoprávních vztahů a jejich vzájemného vypořádání se po změně polí na stavební parcely a veřejná prostranství (ulice).

Bude-li se výstavba provádět postupně od západního okraje lokality je nutné novou ulici v každé etapě provizorně ukončit obratištěm nebo úvratíštěm. Před zahájením jakékoliv investorské činnosti včetně dělení a scelování pozemků (parcelace) je nutné zpracovat úvodní projekt komunikací a uličních řadů inženýrských sítí.

## V. ZÁVAZNÉ REGULATIVY

### a) Podmínky pro způsob využití pozemků

Přípustné a podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech
- ubytovací a stravovací služby provozované v rodinných domech
- občanské vybavení místního významu provozované v rodinných domech
- chov drobného hospodářského zvířectva pro nepodnikatelské využití a bez velkých dobytčích zvířat
- drobné služby a provozovny (živnosti) slučitelné s bydlením v rodinném domě bez negativních vlivů na bydlení
- dopravní a technické stavby pro obsluhu staveb přípustného využití

Nepřípustné využití:

- stavby pro skladování, výrobu, služby a zemědělství neslučitelné se standardy pro bydlení
- stavby a činnosti se všeobecnými negativními účinky na životní a pobytové prostředí

### b) Podmínky pro intenzitu využití pozemků

- zastavěná plocha pozemku : KZP = max. 0,40
- koeficient zeleně : KZ = min. 0,35
- minimální ani maximální velikost pozemku se nestanovuje
- dešťové vody musí být likvidovány na vlastním pozemku

### c) Prostorová regulace staveb

#### Uliční čára

Čára, která závazně vymezuje hranice veřejného prostranství a uličních prostorů. Oplocení soukromých pozemků ji nesmí překročit.

## **Stavební čára**

Čára, která závazně vymezuje, polohu průniku průčelí staveb s terénem se nestanovuje.

## **Hranice zástavby**

Čára, která smí být stavbami dosažena, ale ne překročena.

Hranice zástavby od uličních čar je 5,0 m. Podél severní strany nové ulice je hranice zástavby ve vzdálenosti 3,0 m od uliční čáry. Umožní to situovat větší část zastavitelné plochy rodinných domů do gravitačně odkanalizovatelného pruhu pozemků podél navržené ulice.

Odstupy staveb od hranic pozemků a staveb mezi sebou budou v souladu s obecně platnými předpisy. Až na hranici pozemku (do uliční čáry) lze situovat pouze pergoly, prodloužená krytá závětrří, stříšky nad neobezděným odstavným stáním apod.

## **Typ, výška a střechy staveb**

Přípustné jsou přízemní (jednopodlažní) domy a přízemní domy s obytným podkrovím nebo ustupujícím podlažím. Délka průčelí případné skupinové nebo řadové výstavby rodinných domů nesmí být větší než 20 m. Vzhledem k poloze řešených zastavitelných ploch se doporučuje u fasád rodinných domů volit méně výrazné barvy.

Nepřípustná je hromadná zástavba stejnými nebo tvarově, materiálově a prvkově velmi podobnými rodinnými domy. Jedná se o tak zvané „sídliště naležato“ postavené zpravidla jedním dodavatelem, developerem, realitní firmou, apod.

Výška podlahy prvního nadzemního obytného podlaží smí být max. ve výši 1,5 m nad přilehlým terénem.

U šikmých střech s přípustným sklonem 30 – 50° smí být výška římsy max. 4,5 m nad úrovní podlahy 1. nadzemního podlaží (1.NP) a výška hřebene max. 9,5 m nad podlahou 1.NP. Směr hřebene se nestanovuje.

U domů s plochou - pochozí střechou smí být výška atiky až po madlo zábradlí max. 5,0m nad úrovní podlahy 1. NP. Výška atiky u ustupujícího podlaží smí být max. 7,5 m nad úrovní podlahy 1. NP.

*Těmito regulativy je sledována návaznost nové zástavby na charakter okolního současně zastavěného území. Je žádoucí, aby zástavba svým plošným a prostorovým uspořádáním odpovídala více méně příměstské zahradní – vilové čtvrti. Lze proto připustit soudobé i netradiční formy a tvary staveb. Při přípustné intenzitě využití stavebních pozemků budou novostavby za pár let obklopeny stromovou zelení a není proto nebezpečí, že by v dálkových pohledech ohrozili ráz krajiny se zástavbou vzniklou převážně v posledních cca 80 letech.*

## **Oplocení**

Pozemky RD mohou být z jakékoliv strany neoplocené. Způsob oplocení mezi pozemky RD není regulován. Uliční oplocení smí být vysoké max. 2,0 m nad přilehlým terénem ze strany veřejného prostoru. Nepřípustné jsou neprůhledné plné stěny z jakéhokoliv materiálu kromě živého plotu osazeného na stavebním pozemku. Podezdívka pod průhlednou částí plotu smí být vysoká max. 0,7 m nad terénem přilehlého veřejného prostoru.