



ZASTAVOVACÍ STUDIE V LOKALITĚ NAD ŠKOLOU ROVENSKO POD TROSKAMI

architektonická studie

září 2025

z.č. 24015A

Ing. arch. Šárka Müller, Ing. arch. Petr Müller



PROFES PROJEKT spol. s r.o.
Projektová a inženýrská činnost

obsah

- 01 průvodní zpráva
- 04 situace širších vztahů
- 05 situace - návrh
- 06 situace - inženýrské sítě
- 07 situace - regulativy
- 08 stávající pohledy
- 09 vizualizace



A. Identifikační údaje

A.1. Název zakázky

Zastavovací studie v lokalitě Nad Školou, Rovensko pod Troskami
Stupeň: studie
Datum: září 2025, tato zakázka vychází ze studie lokality z roku 2024, upravuje vedení VN lokalitou

A.2. Objednatel

Město Rovensko pod Troskami, náměstí prof. Drahoňovského 1, 512 63 Rovensko pod Troskami

A.3. Zpracovatel

PROFES PROJEKT spol. s r. o.
Vejrichova 272, 511 01 Turnov
IČO: 46506942
Kontaktní osoba: Ing. arch. Petr Müller, tel.: 736 790 666, email: petr.muller@profesprojekt.cz

A.4. Pozemek a katastrální území

Zastavovací studie řeší přípravu lokality na budoucí zástavbu rodinných domů a s tím související dopravní a technickou infrastrukturu. Převážná část pozemků je ve vlastnictví města Rovensko pod Troskami a malá část (řešená pouze koncepčně) ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Rovensko pod Troskami. Všechny pozemky jsou v k.ú. Rovensko pod Troskami

Číslo pozemku	druh	vlastník
2340/2	ostatní plocha	Město Rovensko pod Troskami
2065/1	orná půda	
2065/3	trvalý travní porost	
2065/18	ostatní plocha	
2065/19	orná půda	
2065/20	orná půda	
2065/24	orná půda	
2056/1	ostatní plocha	Římskokatolická farnost Rovensko pod Troskami
2056/2	orná půda	
2056/3	ostatní plocha	
2056/4	orná půda	
2394/1	ostatní plocha	Liberecký kraj

B. Popis území

B.1. Charakteristika území

Území se nachází na severozápadním okraji města Rovensko pod Troskami. Jedná se o pozemek svažující se k východu a jihovýchodu. Ze severní a západní strany je území ohraničeno krajskou silnicí III. třídy. Na jihovýchodě se nachází soubor budov mateřské a základní školy, spolu se sportovištěm.

Návrh je primárně zpracován pro variantu s rodinnými domy, v poslední kapitole je popsána varianta bytových domů, která není zadavatelem preferována.

V území je v podrobné variantě navrženo rozdělení a návrh infrastruktury pro celkem 23 domů na městských pozemcích a rozdělení pozemků pro 4 domy na pozemcích římskokatolické farnosti.

B.2. Limity území

B.2.a. Územní plán

V současně platném znění územního plánu je většina pozemků pro výstavbu vedena v regulativu Plochy zemědělské – orná půda (OP). V současné době je zpracovávána změna územního plánu, v jejímž návrhu je převedení pozemků 2065/1, 19, 20, a 24 do zastavitelných ploch bydlení venkovského.

V rámci této studie budou definovány koeficienty zastavěnosti a zeleně pro tyto nové plochy, aby sloužily jako podklad pro zhotovovanou změnu územního plánu.

Pozemky farnosti, které jsou touto studií částečně řešeny, jsou již zařazeny do zastavitelných ploch a ve změně ÚP bude případně pouze upravena část pozemků pro účely dopravní infrastruktury.

B.2.b. Technická infrastruktura

V lokalitě se nachází stávající nadzemní vedení VN. Toto vedení má ochranné pásmo 7m od osy vodiče. Po konzultacích a nemožnosti přeložení do země bude toto vedení ponecháno ve stávající stopě a nová zástavba je tomuto vedení uzpůsobena.

Lokalita bude napojena na vedení NN ze stávajících nedalekých trafostanic, případně bude po dohodě s distributorem vybudována nová trafostanice přímo v lokalitě.

Dále se na řešeném území nachází 2 vedení telekomunikací ve správě CETIN. Jedno z vedení, které je v současné době nepoužívané, bude po dohodě zrušeno a druhé přeloženo do nových komunikací.

Splaškové vody budou odváděny novými stokami v komunikacích do stávající stoky ve východní části v ulici Vratislava Šantrocha. Vzhledem ke svažitosti pozemků je předpoklad vedení kanalizace v hloubce cca 3m, aby bylo možné gravitačně napojit i domy, které budou níže než úroveň ulice. Přípojkové šachty

budou umístěny ve zpevněných plochách před domy na pozemku rodinných domů v těsné blízkosti hranice pozemku.

Dešťové vody budou retenovány na pozemcích rodinných domů a následně vypouštěny do nové dešťové kanalizace, která bude napojena do šachty těsně před křižovatkou ulic Revoluční a Vratislava Šantrocha, odkud je již vybudována nová stoka DN500/600 až do vodoteče (Veselka). Je nutné podporovat využití dešťových vod na pozemcích rodinných domů, ať už zálivkou, nebo jiným zpětným využitím vody. Prostor pro tyto technologie je uvažován před jednotlivými domy v zeleném pásu mezi plotem a domem.

Vodovodní řad bude prodloužen rovněž z ulice Vratislava Šantrocha, kde je stávající litinové potrubí LT80. Vodovod bude po dohodě se správcem zokruhován, aby se zjednodušila budoucí údržba. Přípojkové šachty pro jednotlivé domy budou umístěny na pozemcích v zelených plochách.

B.2.c. Dopravní infrastruktura

Dopravně bude lokalita napojena z východu, kde bude prodloužena ulice Vratislava Šantrocha (dále pokračující jako ulice B. J. Horáčka). Je navrženo nové napojení na krajskou silnici III. třídy, naproti vchodu na hřbitov.

Celá tato komunikace je navržena jako místní obousměrná komunikace v šíři 5,5 m s asfaltovým krytem. Podél komunikace je navržen vyvýšený chodník, který spojuje centrum města s hřbitovem.

Boční komunikace budou navrženy jako obytné s jednotným dlaždovým povrchem bez chodníků. V křižovatkách bude celý prostor křižovatky navýšen na úroveň chodníků. Tyto komunikace jsou navrženy v šířce 3,5 m s rozšířením v zatáčkách a jednou výhybnou v severní části. Ve dvou místech je navrženo podélné parkování pro návštěvy.

V několika místech je navrženo několik pěších propojení, která zlepšují průchodnost krajinou. Jedná se zejména o využití plochy pod vedením VN, které bude hlavním veřejným prostorem v rámci lokality. V rámci této proluky je navržen chodník o šíři minimálně 1,5 m a se sklonem maximálně 8,3 %. Je předpoklad, že na odpočívadlech budou v budoucnu doplněny lavičky, případně některé herní prvky využívající svahu (zapuštěné skluzavky, vodní prvky apod.)

B.2.d. Veřejná prostranství

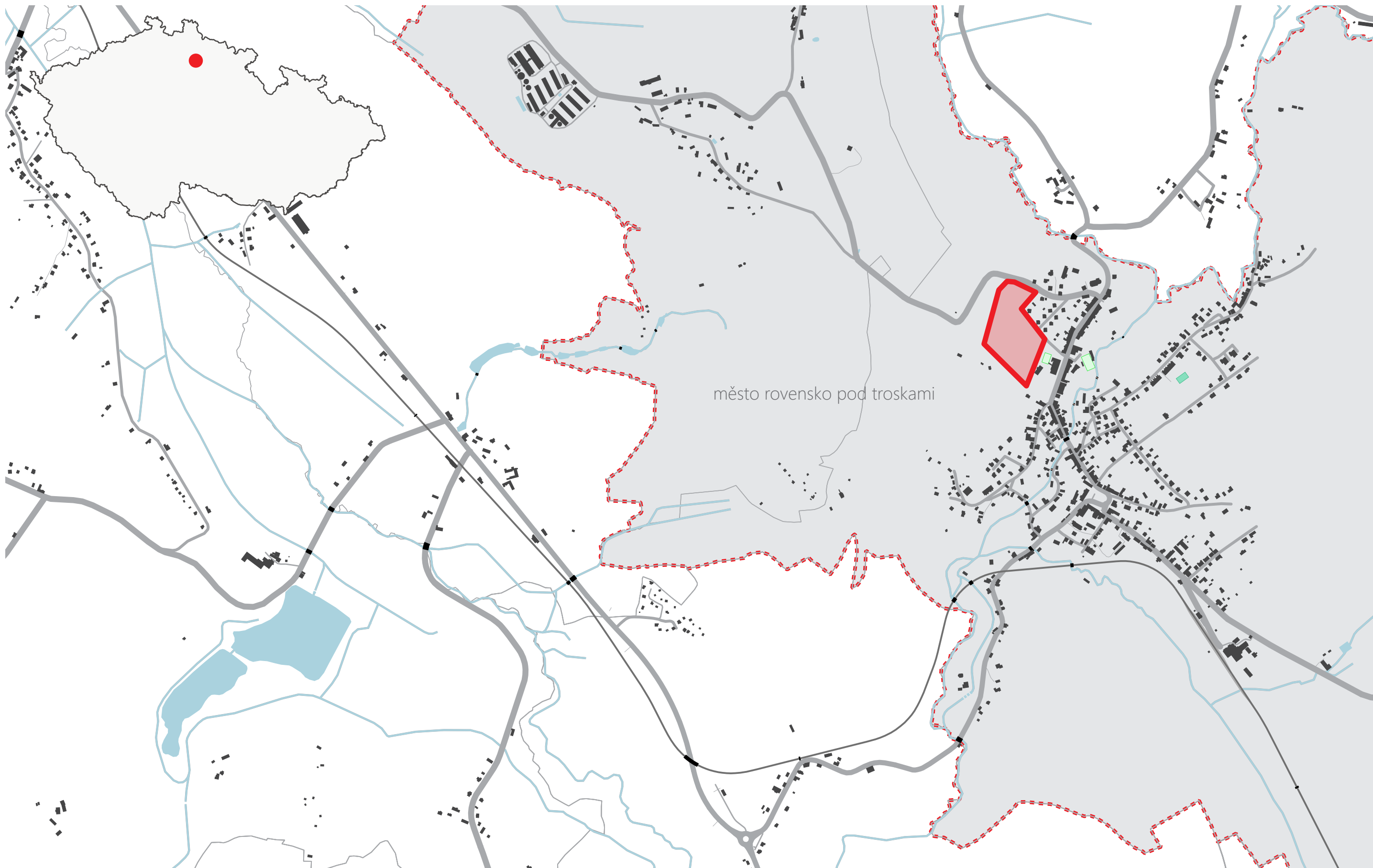
V rámci lokality je kromě ulic navrženo i několik menších veřejných prostranství, kde je prostor samotné ulice rozšířen a doplněn o stromy a další prvky.

Ukončení hlavní ulice je pohledově ukončeno stromy a pokračováním pouze pěší stezky směrem k přilehlému lesu. Je předpoklad umístění lavičky nebo podobného prvku vzhledem k výhledům z tohoto místa na celou lokalitu.

Obdobným místem je také jižní zatáčka na obytné komunikaci, kde ústí pěší propojení k hřišti.

B.2.e. Navrhované regulativy v rámci kupní smlouvy

- stavební čára závazná - závazná linie určující vzdálenost hlavní stavby od hranice pozemku, určuje pevné postavení vstupní fasády domu k ulici. Tato čára může být překročena pouze konstrukcemi sloužící k zakrytí přístupové a příjezdové cesty v maximálně v rozsahu v situace (tj. může dosahovat až k hranici pozemku). Využití je pouze pro zastřešení stojících vozidel ať už formou přístřešku nebo garáže. Střecha této stavby musí být provedena jako plochá, doporučeno se zelenou střechou. Maximální výška atiky na hranici pozemku je 3,5 m.
- stavební čára nepřekročitelná - linie vymezující minimální vzdálenost stavby od hranice pozemku
- podlaha přízemí (max. 0,25m nad nejvýše položeným bodem RD k přilehlému upravenému terénu)
- výška zástavby (např. 1 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží, možnost využití podkroví)
- max. výška vnitřní strany obvodové konstrukce v podkroví (např. 1,3 m. Měřeno na vnitřním líci obvodové konstrukce, od čisté podlahy k spodní hraně konstrukce šikmé střechy (podhled, případně odhalená nosná konstrukce krovu). Na vikýře není požadavek uplatňován
- max. výška hřebene střechy (9m - vzdálenost hřebenu svislým průmětem na spojnici upraveného terénu na rozích domu, 10 m na původní rostlý terén)
- tvar střechy (např. převažující plocha střechy sedlová bez valeb a polovaleb, navazující střechy jsou přípustné ploché případně pultové se sklonem do 10°, střešní vikýře přípustné s plochou střechou případně s pultovou do 10°)
- sklon střechy (např. 35-45 stupňů)
- barva krytiny (např. cihlová červená až hnědá, případně antracit). Nepřípustné jsou barvy v odstínech bílé, zelené, modré a podobných netypických barev. Podmíněně přípustná je i šikmá vegetační střecha.
- výška a typ oplocení (typ oplocení bude převažovat průhledný, průhlednost min. 40 %, v místě vstupní branky, vjezdu a sloupků inženýrských sítí přípustné neprůhledné oplocení, v kontaktu s veřejným prostranstvím výška 1,5m, není přípustné kovové pletivo, ostatní ploty mimo kontakt s veřejně přístupnými prostory max. výška 1,8 m bez omezení typu plotu). Neprůhledné oplocení je přípustné ve formě živého plotu (pro plot do veřejného prostranství i ostatní strany pozemku)
- vjezd na pozemek (např. možný ve vyznačeném 8m pruhu, max. šířka vjezdu 5 m)
- stavebník je povinen zajistit parkování vozidel na svém pozemku



PROFES PROJEKT spol. s r.o.
Projektová a inženýrská činnost

zastavovací studie v lokalitě nad školou, rovensko pod troskami | situace širších vztahů

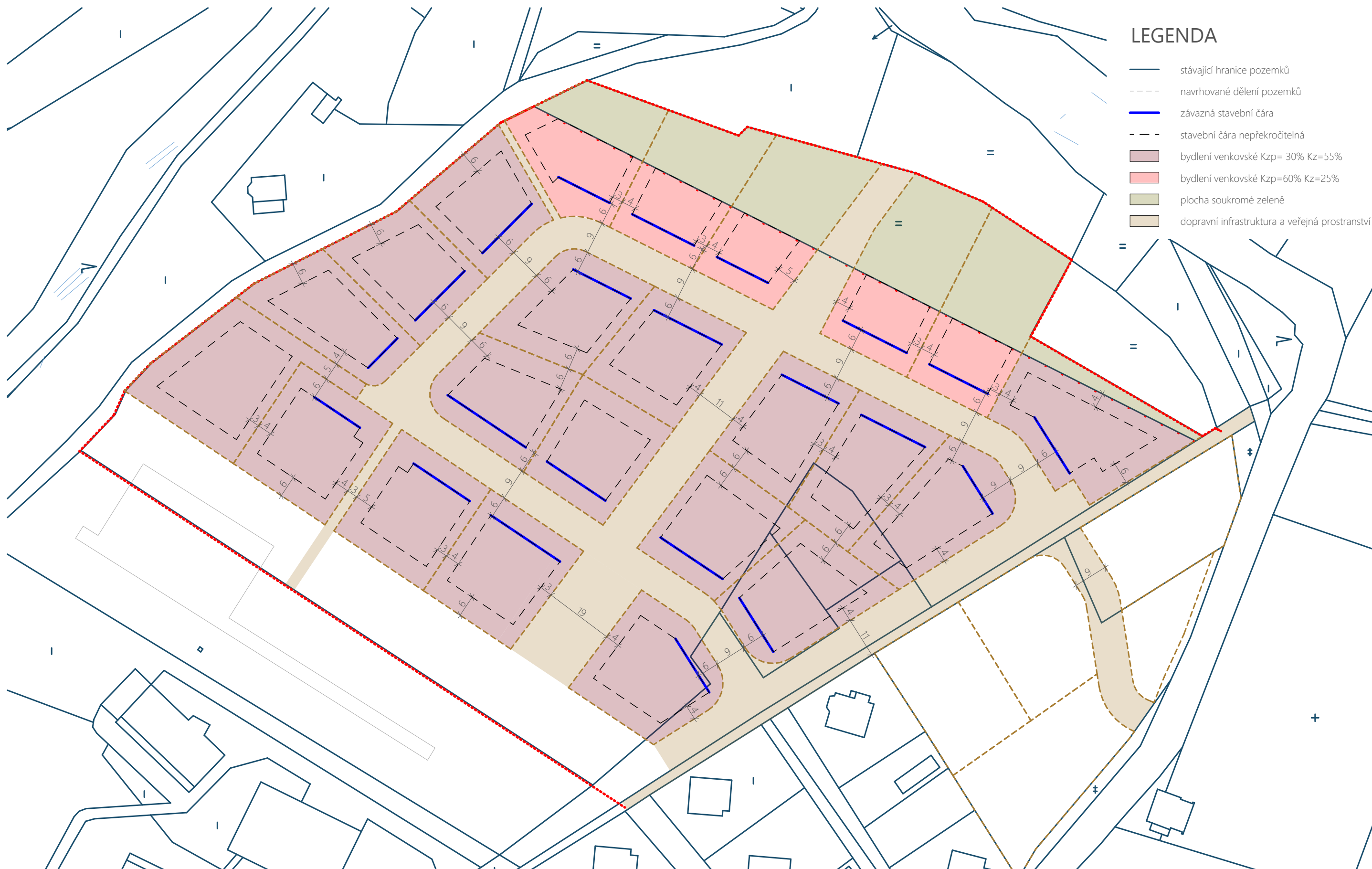
z.č. 24015A | ⌚





LEGENDA

- stávající vedení VN
- stávající ochranné pásmo vedení VN
- S - stávající vedení CETIN
- ✗ S - stávající vedení CETIN rušené
- ✗ S - stávající nefunkční vedení CETIN rušené
- stávající vedení NN
- S - stávající vedení splaškové kanalizace
- S - stávající vedení dešťové kanalizace
- S - stávající vedení vodovodu
- S - stávající vedení plynu STL
- S - nové vedení NN
- S - nové vedení CETIN
- S - nové vedení splaškové kanalizace
- S - nové vedení dešťové kanalizace
- S - nové vedení vodovodu
- S - nové vedení plynu STL







PROFES PROJEKT spol. s r.o.
Projektová a inženýrská činnost

zastavovací studie v lokalitě nad školou, rovensko pod troskami | vizualizace ze severovýchodu

z.č. 24015A

