

STARÝ KOLÍN - BAŠTA I

LOKALITA RODINNÉ ZÁSTAVBY

ÚZEMNÍ STUDIE NA PARCELACI, UMÍSTĚNÍ DOMŮ,
TECHNICKOU INFRASTRUKTURU, KOMUNIKACE A ZELEŇ
- UPRAVENÁ DLE POŽADAVKŮ OBCE

A. SOUHRNNÁ ZPRÁVA

OBJEDNATEL : Obec Starý Kolín
ZPRACOVATEL : ING. ARCH. PAVEL KROLÁK - URBANIST.EU
Zázvorkova 1998, Praha 5, 155 00
DATUM : Srpen 2021
POČET PARÉ : 4

OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍ STUDIE

A. SOUHRNNÁ ZPRÁVA

1. ANALYTICKÁ ČÁST

- 1.1. ÚDAJE OBJEDNATELE
- 1.2. ÚDAJE ZPRACOVATELE DOKUMENTACE
- 1.3. PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE
- 1.4. DOTČENÉ POZEMKY, VLASTNICKÁ PRÁVA
- 1.5. ÚČASTNÍCI STUDIE
- 1.6. VLASTNICKÉ POMĚRY
- 1.7. SOULAD S PLATNÝM ÚP STARÝ KOLÍN, BILANCE

2. NÁVRHOVÁ ČÁST

- 2.1. STRUČNÝ POPIS NÁVRHU
- 2.2. STAVEBNÍ PODMÍNKY V ÚZEMÍ
- 2.3. DOPRAVA
- 2.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- 2.5. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZVLÁŠTNÍ A JINÉ
- 2.6. ETAPIZACE

3. REGULAČNÍ PODMÍNKY

B. VÝKRESY A PŘÍLOHY

A. ZÁKLADNÍ VÝKRESY

- | | |
|-------------------------------------|--------|
| 1. Zákres do katastrální mapy | 1:2000 |
| 2. Výřez z platného územního plánu | 1:2000 |
| 3. Situace návrhu | 1:1000 |
| 4. Situace technické infrastruktury | 1:1000 |

1. PRŮVODNÍ ČÁST

1.1. ÚDAJE OBJEDNATELE :

Obec Starý Kolín

1.2. ÚDAJE ZPRACOVATELE DOKUMENTACE:

Ing. arch. Pavel Krolák – URBANIST.EU

Adresa sídla : Zázvorkova 1998, 155 00 Praha 5

IČO: 66896274

DIČ: CZ7809050843

Spojení: tel. 724 160 086 , e-mail: krolak@urbanist.eu

Oprávnění zpracovatele: autorizovaný architekt pro urbanismus a územní plánování

Autorský tým:

Architekti : Ateliér URBANISMU, Václavské náměstí 17, Praha 1

Ing.arch. Pavel Krolák - urbanistická část, koordinace

Ing.arch. Radana Jarolímová, Ing. Eva Řezníčková

Kooperanti: M – CONSULT, Lamačova 907/21, Praha 5

Ing. František Medek CSc. - technická infrastruktura

ONEGAST s.r.o., Koněvova 22, Praha 3

Ing. Stanislav Janoš - doprava

1.3. PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE

Předmětem územní studie (dále ÚS) je parcelace, umístění domů, technická infrastruktura, komunikace a zeleň na lokalitě rodinné zástavby Bašta I ve Starém Kolíně vymezené ve výkresové části. Jednotlivé objekty budou po schválení studie předmětem samostatných územních rozhodnutí (dále ÚR).

Cílem ÚS je založit celou lokalitu rodinné zástavby v návaznosti na stávající lokalitu obytné zástavby Starý Kolín - Bašta, připravit parcelaci, dopravní a infrastrukturní skelet , veřejné prostory a regulační podmínky pro umístění staveb.

1.3.1. Stručná charakteristika řešeného území:

Řešené území se nachází v lokalitě Bašta na severozápadním okraji obce Starý Kolín, na vyvýšené poloze vůči záplavovému území Q100 Labe, v jehož údolí obec leží kolem původních meandrů a slepých ramen zvaných Černá Struha. Území zároveň navazuje na stávající funkční bytovou zástavbu souborů obytných a rodinných domů na Baště.

Území je zatím zemědělsky využívané, z východu ohraničené přístupovými cestami ke stávajícím zahradám a již prodanými pozemky pro rodinnou zástavbu, případně zemědělským pozemkem, jehož majitel zpracování územní studie na nové stavební pozemky zatím

nepožaduje - nejsou proto v tomto zpracování obsaženy. Západní okraj lokality tvoří mírný svah k bývalé nivě bočního ramene Labe.

Hlavní přístup a příjezd do lokality je z místní komunikace na konci stávající zástavby Bašty na jižní straně řešeného území, vedlejší nevyhovující přístup je po účelové komunikaci vedoucí z Bašty k fotbalovému hřišti po severní straně řešeného území.

1.3.2. Cíl územní studie

Jednoznačným cílem studie je připravit základní infrastrukturní podmínky pro rozvoj lokality, stabilizovat parcelaci a budoucí veřejné prostory a zabezpečit základní regulační podmínky pro umístění a parametry budoucí zástavby. Výsledkem by mělo být schválení studie zastupitelstvem obce a zahájení prací pro získání ÚR pro jednotlivé objekty v lokalitě.

1.3.3. Navrhovaná opatření

Navrhovaná budoucí zástavba bude určena pro rodinné domy, na jihu u příjezdu se pak předpokládá vytvoření veřejného prostranství ve formě parkově upravené plochy, z níž minimálně 1000m² by měl objednatel zainvestovat v souladu se zákonem o využití území. Navazující ochranný pás zeleně pro budoucí cyklostezku/in-line stezku a plochu pro ÚSES bude spolu s veřejným prostranstvím bezúplatně postoupen obci.

1.4. DOTČENÉ POZEMKY, VLASTNICKÁ PRÁVA

Plochy, které jsou předmětem ÚS jsou vyznačeny ve výkrese č. 1 – zákres řešeného území do katastrální mapy - katastrální území Starý Kolín.

1.5. ÚČASTNÍCI STUDIE

Z výše uvedených vlastníků jsou přímými investory úpravy studie :

p.Vraný

Další vlastníci dotčených pozemků byli seznámeni s obsahem studie a vyjádřili k ní souhlas.

1.6. VLASTNICKÉ POMĚRY

Vlastník pozemků, které jsou předmětem úpravy územního studie, je uveden v kapitole 1.5. Řešené území je pozemkově ucelené.

Vlastníky některých dotčených pozemků jsou další privátní vlastníci, kterým se do pozemků nezasahuje zásadně - týká se pouze břemen pro vedení pěších propojení a pro ÚSES.

1.7. SOULAD S PLATNÝM ÚP STARÝ KOLÍN

1.7.1. POŽADAVKY PLATNÉHO ÚP:

Platný Územní plán Starý Kolín určuje na ploše řešeného území tyto regulativy (viz výkres č.2) :

Údaje z opatření obecné povahy :

- Řešené území je členěno na funkční využití **BI Z52** (PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech – městské a příměstské), část je funkční využití **ZO K51 a K64** (PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ – ochranná a izolační veřejná zeleň) a část plocha **VP** - místní komunikace (VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - nová komunikace obsluhuje rozvojové plochy bydlení z ulice U Sídliště)
- doporučená charakteristika navrhovaného využití:

BI : rodinné domy volně stojící (minimální velikost pozemku 800m² , max. podlažnost 1+P a zastavěná plocha celkem do 300m². V nových lokalitách pro výstavbu budou povinně vznikat veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemky vymezené jako veřejná zeleň. Minimální velikost na 2Ha zastavitelných ploch je 1000m² bez obslužných komunikací.

ZO : ochranná zeleň, respektive ochranná zeleň s vedením biokoridoru - veřejná zeleň - izolační zeleň, liniová zeleň podél komunikací a vodotečí - drobné a doplňkové objekty pro turistiku a rekreaci, cyklistické stezky, účelové komunikace apod.

U jednotlivých sídel se rekreační využití krajiny omezí na plochy veřejné zeleně a výhledově též na možnosti přiměřeného využívání nově založených ploch ochranné, vysoké zeleně a luk pro každodenní rekreaci.

Související VPS P103-Veřejné prostranství k ploše bydlení s
parkovou zelení

VPS U86 -Založení biokoridoru BK4 (úprava zeleně,
zrušení meliorací)

Údaje o biokoridoru :

kód LBK	název	kat. území	význam	délka	BPEJ	lesní typ	geobiocenologická typizace (STG)	popis
BK 4	Na Baště	Starý Kolín	navržený	982 m	2.56.00 2.13.00		2B(BC,BD)3 2B2-3	vlhké louky s rozptýlenou zelení

Biokoridor může být z části tvořen antropickými společenstvy s dostačující ekologickou stabilitou (extenzivní sady, trvalé travní porosty aj.). Možné je souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami atd. V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb (příčné křížení), vodohospodářských zařízení, čistíren odpadních vod atd. Ostatní změny a činnosti zhoršující ekologickou stabilitu jsou vyloučeny.

VP : Místní komunikace zpřístupňující rozvojové plochy – podmiňující VPS D09 -Komunikace zpřístupňující rozvojové plochy Nové místní a nadřazené komunikace budou mít vymezen zelený pás min. 1,5 m široký, aby byla umožněna výsadba stromů (příp. keřů). V úvahu připadá výsadba lípy, javoru, jasanu, olše nebo vrby, méně ořešák, líska nebo jeřáb. Do tohoto zeleného pásu nesmí být uloženy inženýrské sítě. Navrhuje se maximální podíl zeleně v plochách veřejných prostranství do 50%. Všechny nově navrhované plochy pro trvalé bydlení i pro sport a rekreaci musí povinně splňovat požadavky platných předpisů na odstavování a parkování vozidel. Pro rozvojové lokality bydlení, areály výroby, služeb a maloobchodu a pro stavební rozvoj v zastavěném území budou potřebná odstavná parkovací stání řešena v rámci navrhovaných stavebních pozemků. Výjimečně lze připustit parkování v uličním prostoru, který na to musí být přizpůsoben.

■ Podmínky technické infrastruktury a související VPS :

Při ukládání nových či rekonstruovaných inženýrských sítí při stávajících místních komunikacích musí být vytvořen pás pro umístění zeleně, do stávajících ploch pro veřejnou zeleň nesmí být sítěmi negativně zasahováno. V rámci sídla budou (při rekonstrukci vodovodní sítě) osazeny hydranty DN 100 v maximálním odstupu v zástavbě 120 m.

Je předpokládáno vybudování oddílné kanalizace v celé obci pro všechny zastavěné plochy, s částí splaškovou napojenou na novou ČOV a se stávající či novou kanalizací využívanou pro odvod atmosférických srážek. Pokud nebude v době přípravy investice reálné, v předpokládaných etapách, počítat s napojením na veřejnou kanalizaci, lze z hlediska územního plánu podmíněně připustit výstavbu na takto označených plochách za předpokladu, že investor až do doby napojení zajistí individuální čištění odpadních vod v kvalitě odpovídající požadavkům zákona a dotčených orgánů.

Dešťové vody ze střešních ploch budou převážně vsakovány na nezpevněných površích území. Požaduje se 30% retence a 30% vsak dešťových vod přímo na všech stavebních pozemcích.

Pro odběry v nové lokalitě v západní části Bašty je navržena nová kompaktní trafostanice TSN - 1x400 kVA. Připojena je jako koncová TS samostatným vn vedením 22 kV do soustavy nadzemního vedení vedoucího západně od intravilánu obce. Navrhuje se doplnění veřejného osvětlení v návrhových plochách.

V návrhu je využívána především síť středotlaká pro napojení všech nových lokalit na okraji sídla.

Telekomunikace - v nových lokalitách jsou radiální větve ukončeny UR (uživatelské rozvaděče). Souběžně s novými trasami budou ukládány PE chráničky pro budoucí zavádění optických kabelů pro integrovaný přenos.

Všechny nové stavby musí mít vyřešenu nezávadnou likvidaci odpadů podle platných předpisů. Nebudou povoleny primární zdroje tepla na tuhá paliva vyjma kotlů na biomasu.

Související VPS T70 - Nová dešťová kanalizace pro Z52

VPS T69 - Nový vodovod pro Z52

VPS T42 - Nový plynovod pro Z52

VPS T45 - Nová TS 1x400kV vč.napojení pro více ploch

Údaje z odůvodnění ÚP :

- Návrh doplnění technické infrastruktury :

Předpokládá se prodloužení a napojení nových vedení vodovodu do návrhových lokalit trubním vedením z PVC DN 100 (110) vybavených podzemními požárními hydranty DN 100 a sekčními průchozími uzávěry na trasách nových napojení.

V návrhu se předpokládá dobudování jednotlivých větví pro odvod dešťových srážek z prostoru (povrchů) nových lokalit, a to přímo do nejbližších přírodních drenáží (vodotečí) Doporučujeme zřídit podél nových obslužných komunikací připravených k rekonstrukci, záchytné mělké zatravněné žlaby o průměrném podélném sklonu cca 2 – 5‰, které zachytí odtok atmosférických srážek ze zpevněných ploch komunikací, případně z ploch chodníků. Žlaby budou ukončeny příčnou vpustí se zaústěním do uliční větve dešťové kanalizace. Takto koncipované žlaby, zpomalí odtok, současně vytvoří určitý retenční prostor a umožní intenzivnější však zachycených srážek.

Pro odtok a čištění odpadních vod splaškových je navržena oddílná tlaková kanalizační síť s vlastní mechanicko-biologickou čistírnou odpadních vod. Návrh byl převzat ze schválené projektové dokumentace „kanalizace a ČOV Starý Kolín“ zpracovaný spol. s.r.o. Vodohospodářsko-inženýrské služby (na úrovni k územnímu rozhodnutí) Hradec Králové v r. 2009. Odpadní vody z jednotlivých provozních jednotek budou shromažďovány ve vlastní čerpací jímce vybavené desinterátorem a automaticky ovládaným čerpacím zařízením. V návrhu je rozšířena síť trafostanic 22/0,4 kV, v severní části sídla je navržena nová trafostanice kabelová TS N1 1 x 400 kVA, napojená na kabelový svod 22 kV z vrchního vedení 22 kV. Je určena k napájení objektů budoucí zástavby v plochách 47, 48 a 49. Návažná nn síť 0,4 kV v nových lokalitách je navržena kabelová, vedení budou umístěna pod povrchy vedlejších pásů nových obslužných komunikací, jedno nebo oboustranně dle šířky komunikací obsluhy.

Veřejné osvětlení bude napájeno samostatnými kabely nn, osvětlovací tělesa budou umístěna na ocelových stožárech 6 a 9 m ve vzdálenosti 30 – 35 m, jednostranně, o výkonech cca 70 W. V parkových úpravách budou osvětlovací tělesa na 4 m stožárech o výkonu 50 W, po 30 m jednostranně podél parkových cest. Ovládání veřejného osvětlení, v návrhových lokalitách, bude, uzpůsobeno ovládacímu mechanismu stávajícího osvětlení v sídle (snímače intenzity přirozeného osvětlení, případně časové spínače dle programů dle ročních období).

Celé řešené území je funkčně v souladu s platným ÚP Starý Kolín - plochy BI jsou navrženy pro rodinnou zástavbu včetně obslužných komunikací a průchodů (důležitá pěší propojení), plocha VP pro místní komunikaci, plochy ZO pro ochrannou veřejnou zeleň.

Plochy a koridory VPS budou využity pro jednotlivé stavby dle územního plánu - Plocha ZO K51 bude koncipována jako ochranná zeleň ve formě veřejného parku (veřejného prostranství nezastavitelného pro splnění požadavku vyhlášky o využití území – na řešenou lokalitu o velikosti 2,64ha je zde vymezeno cca 2200m² mimo obslužné komunikace) s pouze drobnými a doplňkovými objekty pro rekreaci.

Plocha ZO K52 bude koncipována jako izolační zeleň od navazujících ploch zemědělských s vedením biokoridoru a cyklostezky.

Budou dodrženy požadavky územního plánu ohledně doporučené charakteristiky využití jednotlivých ploch v navazujících stavebních řízeních (viz.předchozí kapitola).

1.7.3. BILANCE NAVRHOVANÝCH KAPACIT:

Bilance ploch:	Celková plocha řešeného území přibližně.....	4,05 ha
	Z toho celková plocha pro zástavbu a komunikace.....	2,88 ha
	Z toho celková plocha pro zeleň	1,17 ha
Bilance objektů:	Celkový počet navrhovaných domů	23
	navíc rezervovány pozemky pro společné řešení dalších ...3 RD	
	Hřiště ve veřejném parku	1x
	Parkovací stání v obytné ulici	20x

2. NÁVRHOVÁ ČÁST

2.1. STRUČNÝ POPIS NÁVRHU

URBANISTICKÝ KONCEPT BUDOUCÍ ZÁSTAVBY BAŠTA I.

Urbanistický koncept územní studie Bašta I. vychází ze skutečnosti, že prostorové uspořádání doplňuje a rozvíjí stávající obytné soubory vzniklé v posledních 20ti letech. Na rozdíl od koncepce těchto souborů však neřeší zástavbu s vyšší koncentrací obyvatel a objektů, ale naopak relativně **rozvolněnou rodinnou zástavbu** celkem s 23 izolovanými rodinnými domy.

Celé území je koncipováno na **pokračování zklidněných obytných ulic směrem k fotbalovému hřišti** se slepými odbočkami, pomocí nichž lze vcelku jednoduše dopravně obsloužit celé řešené území. Základní šíře uličních prostorů obytných ulic je 10, respektive 9m tzn., že vcelku přijatelně lze v uličních prostorech pracovat s vysokou zelení. Dopravní skelet uličních prostorů v zásadě nevyužívá dnešní severně situovanou příjezdovou cestu k fotbalovému hřišti, té zůstane dnešní funkce účelová spolu s pěším a cyklistickým provozem. Dopravní obsluha řešeného území tak v budoucnu zajistí normový příjezd i k fotbalovému hřišti, kam je v současnosti možný příjezd jen vozidlům do 3,5t, bude využívat nových, dobře nadimenzovaných uličních prostorů.

Doprava v samotných obytných ulicích pracuje též s **proměnami jednotlivých ulic** (šířka, uspořádání), s parkováním návštěvníků a s doporučeným určením vjezdů na jednotlivé parcely RD (možná výměna s některým z parkovacích míst).

Navrhuje se **dobrá prostupnost území pěšími propojeními** a rezervace koridorů pro chodníky, cyklostezku/inline stezku v navazujících pásech ochranné zeleně kolem řešené lokality.

Výjimečnost řešené lokality bude podtržena **nadstandardním pojetím veřejné zeleně**. Ve všech ulicích je navržena liniová vysoká zeleň a všechny významově důležitá místa ve veřejných prostorech lokality jsou „vyznačena“ místy pro velké (stoleté) stromy s nezbytně nutnými prostorovými požadavky na jejich dlouhodobou existenci.

Vybavení lokality zajišťuje lokalizace dětského hřiště v jižním cípu lokality, pojetí drobných kontaktních míst ve veřejných prostorech u „staletých“ stromů (lavičky, výtvarná díla), zajištěny jsou i podmínky pro parkování veřejnosti.

Průměrná hladina objektů je **jednopodlažní s podkrovím** (počítáno v místě nástupu do objektu) Všechny objekty budou **zastřešeny šikmými střechami** s předepsaným směrem hlavního hřebene střechy. Tyto a další regulační podmínky jsou uvedeny v kapitole 3. Regulační podmínky. Charakter konkrétního vzhledu objektů bude předmětem samostatných ÚR na objekty.

2.2. STAVEBNÍ PODMÍNKY V ÚZEMÍ

Předmětem územní studie je stanovení podmínek technické infrastruktury, komunikací ve veřejných prostorech, parcelace a umístění domů v budoucí lokalitě rodinné zástavby, jinými slovy vytvoření definitivní skladby veřejných prostorů se zabudovanou infrastrukturou, dopravními plochami a zelení. Schválení studie vytvoří jasnou urbanistickou koncepci, která při realizaci dalších navazujících projektů a samotných staveb bude postupně naplňována.

Vzhledem ke skutečnosti, že větší část řešeného území je na pozemcích ZPF , bude nezbytné tento trvalý zábor vyčíslit a vyhodnotit tak, aby byl povolen před započítáním územního řízení spolu s úpravou meliorací nacházejících se pod terénem.

Přeložky inženýrských sítí není třeba provádět, postup investic do TI a dopravní sítě je koordinován ve výkrese č.4. Skrze parcely číslo 2-5 a 22-23 prochází nadzemní vedení vysokého napětí 22kV s ochranným pásmem 7m a se stožáry umístěnými mimo stavební parcely – proto bude zachováno a výstavba na uvedených parcelách nebude do OP zasahovat.

Část řešeného území spadá do záplavového území Q100 Labe, doporučuje se však geodeticky určit na každé z navržených parcel skutečnou výšku případné hladiny stoleté vody a obytné plochy objektů řešit s výraznou rezervou nad ní. Zároveň není možné budovat oplocení pozemků s pevnou podezdívkou.

Celé řešené území spadá do ochranného pásma letiště Čáslav s izofonou 85dBi – stavby pro bydlení navržené územní studií musí být řešeny tak, aby v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům hluku.

2.3. DOPRAVA

Lokalita výstavby rodinných domků je navrhována (v souladu s ÚP) v nezastavěném území na severozápadním okraji Starého Kolína.

K lokalitě je vybudována od jihu přístupová obslužná komunikace dopravně zklidněná - obytná zóna – jako součást komunikační sítě již budovaných lokalit na Baště jižně od lokality. Tato obytná zóna je napojena na jihu na silnici III.třídy, kterou je lokalita napojena na nadřazenou komunikační síť, umožňující pohyb do všech směrů.

2.3.1. NÁVRH KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ:

Pojížděné komunikace a plochy:

Jejich návrh je plně podřízen účelu tj. parcelaci nezastavěného území. Jak bylo uvedeno výše, je stávající komunikační síť na jihu realizována jako obytná zóna. Nová komunikační síť je tedy v plném rozsahu navrhována jako komunikace dopravně zklidněné, funkční třídy D1 a jsou navrhovány v souladu s ČSN 736110 a TP103-Navrhování obytných zón. Je zde snaha potlačit dominantní dopravní funkci ulice ve prospěch funkce společenské.

Napojení nové komunikační sítě je situačně a výškově koordinováno. Na novou plochu asfaltové komunikace šířky 5.5m navazuje plocha jednostranných parkovacích stání pro vozidla skupiny O2 (2.2/6.5) v zeleném pásu s výsadbou stromů, a plocha nového dlážděného pásu pro chodce v šíři 1,5m na druhé straně – vše v jedné úrovni s odlišením pouze povrchů. Vlastní komunikace je obousměrně pojížděná.

Dvojice obousměrně pojížděných komunikací dopravně zklidněných ve vlastní zástavbě je osazena v jednotných uličních čarách šíře 9 a 10 m. Protože se jedná o obousměrně pojížděné komunikace, je nutno zajistit bezpečné míjení všech automobilů (výjimečně i TNV). Toho je dosaženo návrhem dlážděného pásu pro chodce v celé délce komunikací, který plochu rozšiřuje pro vyhýbání vozidel. Zpevněné plochy pojížděné jsou v lokalitě doplněny o vjezdy na jednotlivé parcely v šíři 4-4.5m.

Návrh dopravního značení v lokalitě bude součástí dokumentace pro stavební řízení.

Pěší komunikace:

Pojížděné plochy jsou doplněny plochami pochozími, které jsou, vzhledem ke společnému dopravnímu prostoru pro chodce i IAD, v lokalitě zachovány. Zástavba je propojena pěší komunikací východním směrem z ulice Kožešnická na cestu k fotbalovému hřišti.

Odvodnění komunikací a zpevněných ploch:

Uliční prostory uvnitř parcelace jsou bez dešťové kanalizace. Spádování je k nejnižšímu místu ve styku se současnou větví dešťové kanalizace na jihu. Příčným spádem je voda ve všech větvích sváděna do retenčních příkopů – trativodů vyplněných kačírky po jedné straně ulice. V případě velkých srážek a zaplnění příkopů vodou bude povrchově spádovanými zpevněnými plochami voda převedena do nejnižšího místa na severu, kde bude upravena zeleň pro zlepšení vsaku do nezpevněných ploch.

2.3.2. DOPRAVA V KLIDU:

je řešena v souladu s legislativou, tj. zajistit 100% odstavných a parkovacích stání přímo na soukromém pozemku parcely. U každého rodinného domku je proto nutno realizovat jedno odstavné stání v garáži a jedno stání na terénu za vjezdem.

Protože je lokalita tvořena komunikacemi dopravně zklidněnými, kde je možno parkovat na vyhrazených parkovacích stáních, jsou zde tato navíc navržena v maximální míře pro zkvalitnění dopravní obsluhy, zejména z hlediska běžných denních potřeb rezidentů a jejich návštěv. V lokalitě je takto umístěno celkem 20ks parkovacích stání, z toho 2ks jsou pro osoby s omezenou pohyblivostí. Doprava v klidu je zajištěna s rezervou.

2.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce technické infrastruktury je graficky znázorněna ve výkrese č.4. v koordinaci s dopravní a urbanistickou koncepcí. Vyjadřuje prostorové uspořádání jednotlivých řadů, doporučené umístění kiosků přípojek technické infrastruktury pro jednotlivé parcely a přesné umístění veřejného osvětlení v návaznosti na řešení uliční zeleně.

Kapacita stávající sítě vodovodu je pro novou lokalitu zástavby dostatečná, provedení PVC DN 110 je dostupné v ulici Kožešnické i U Sídliště, odkud bude prodloužena do řešené lokality. Vedení bude provedeno pod dlážděným pásem pro chodce společně s dalšími řady s normovými odstupy v hloubce min.1,5m.

Splašková kanalizace obce Starý Kolín je současně době vybudována. Kapacita biologicko-mechanické ČOV s aerobní technologií počítá s napojením nových rozvojových lokalit.

Větev pro odvod atmosférických srážek je v řešené lokalitě přítomna – prochází skrz ní k vodoteči Černé struhy z ulice Kožešnická – betonové potrubí DN 400. Celková šířka uličního prostoru však při umístění parkovacích stání a samostatného pásu pro chodce v obytné ulici neumožní zřízení mělkého zatravněného žlabu pro odvod atmosférických srážek ze zpevněných ploch, proto se řeší hlubším trativodem (min. 0,5x0,5m) vyplněným kačirkem do úrovně obrubníku dlážděného pásu pro chodce při jedné straně uličního prostoru, ukončeným příčnou vpustí se zaústěním do větve dešťové kanalizace a pro jistotu i přepadem na druhé straně řešené lokality do ochranné zeleně s vymezeným prostorem pro zasakování.

V ulici U Sídliště byla vybudována nová trafostanice TS „bytovky“, která by měla být schopna pokrýt nároky na budoucí odběry v nové lokalitě. Celkový příkon pro lokalitu (23x RD á 18kW, veřejné osvětlení 1kW) bude do 200kW (soudobý). Vedení nn 0,4kV bude provedeno pod dlážděným pásem pro chodce podobně jako kabely veřejného osvětlení v hloubce min.0,5m.

Veřejné osvětlení bude provedeno v ulicích na stožárech výšky 6m v maximálním odstupu 35m a v parkové ploše na stožárech 4m v maximálním odstupu 30m s vedením podél komunikací.

Kapacita stávající sítě plynovodu a regulační stanice VTL/STL je pro novou lokalitu zástavby dostatečná, provedení LPE DN 90 je dostupné v ulici Kožešnické i U Sídliště, odkud bude prodloužena do řešené lokality. Vedení bude provedeno pod dlážděným pásem pro chodce společně s dalšími řady s normovými odstupy v hloubce min.1m.

2.5. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZVLÁŠTNÍ A JINÉ

Realizací lokality Bašta I., a to v širších návaznostech, nebude negativně ovlivněno životní prostředí ani lokality ani obce, nenavrhují se zde zdroje škodlivin ani funkce zatěžující

životní prostředí. Lokalita rozvíjí prvky ochrany přírody, izolační a ochrannou zeleň pro celou obec.

V návrhu jsou splněny podmínky pro bezbariérovost přístupu k parcelám i objektům.

2.6. ETAPIZACE

S ohledem na postup provádění jednotlivých stavebních objektů v lokalitě je navržena tato etapizace budování celé lokality jako jednotného urbanistického konceptu :

1. Parcelace na základě geometrického plánu, k jednotlivým parcelám stavebním i podíl na realizaci společných uličních prostor
 2. Vybudování přístupové komunikace v uličních prostorech (kompletní souvrství vozovky bez finálního povrchu), položení sítí technické infrastruktury včetně vybudování odvodnění, vybudování přípojek
 3. Založení veřejného prostranství s parkovou zelení při jižním okraji lokality u příjezdu, provedení finálních chodníků (park, průchody) a jejich předání obci
 4. Provádění výstavby jednotlivých RD spolu se zakládáním parkovacích míst a sázením zeleně odpovídajících podílu na uličním prostoru
 5. Provedení konečných povrchů ulic včetně vybudování veřejného osvětlení a následné předání všech veřejných prostor (ulic) obci
- * Vybudování dětského hřiště není etapizací určeno

3. REGULAČNÍ PODMÍNKY

Předložené regulační podmínky by měly být závazné pro všechny stavebníky, kteří budou investovat do pozemků v řešené lokalitě a žádat o územní rozhodnutí na jednotlivé objekty. Shrnutí graficky vyjádřitelných regulativů je ve výkresu č.3.

A. FUNKČNÍ REGULACE :

- dle územního plánu (viz kapitola 1.7.)

B. PROSTOROVÁ REGULACE:

- dodržet nepřekročitelné stavební čáry dle výkresu č.3, stavební čára do ulice je závazná, úlevy do vzdálenosti 3 metrů možné
- dodržet směr hlavního hřebene střechy
- dodržet polohu vjezdů na parcely, výměna s parkovacím stáním možná
- dodržet přibližnou polohu objektu a maximální zastavěnost pozemku 300m²
- dodržet šikmé střechy, symetrické štíty v ulici, vedlejší hřebeny možné, avšak níže než hlavní hřeben, podobně garáže, další objekty
- výška objektů 1+P od nástupní hrany (vyloučen suterén)
- plotová pole dřevěná bez podezdívek, směrem do ulice v koordinaci s kiosky, atd., ostatní ploty neurčeny , max. výška 150 cm
- povinná integrace prostoru pro odpadní nádoby všech domů v plotové hraně
- dodržení alejové zeleně, soliterních stromů v ulicích dle výkresu regulačních podmínek
- dodržet polohu sdružených i samostatných kiosků TI, parkovacích stání
- vybudovat kontaktní místa včetně výtvarných děl, laviček v zeleni, případně dětským hřištěm

C. MATERIÁLOVÁ REGULACE

Není zásadně regulována, předpokládají se zděné omítané objekty, vítaný částečný obklad dřevem. Vylučují se roubené, srubové, příp.hrázděné objekty a objekty obkládané plechovými šablonami.

Materiál střešních krytin : keramické, betonové, šablony nikoli plechové a plastové

Regulace u plotových hran uvedena výše.

Regulace povrchů veřejných prostranství dle výkresu č. 3

D. BAREVNÁ REGULACE

Nespecifikována, pouze střechy a povrchy veřejných prostranství od červené do tmavohnědé i černé.