

**IO 04 Nakládání se srážkovou vodou**

*VSAKOVÁNÍ pomocí technických zařízení (vsakovací objekty a vsakovací nádrže):*

Plocha povodí A	15 714,0 m <sup>2</sup>
Redukovaná plocha povodí $A_{red}$	8 894,2 m <sup>2</sup>
<u>Dlouhodobý srážkový normál</u>	<u>0,677 m/rok</u>
Průměrný roční objem srážkových vod $Q_r$	6 021,4 m <sup>3</sup>

*VSAKOVÁNÍ v zelených plochách:*

Plocha povodí A	828,8 m <sup>2</sup>
Redukovaná plocha povodí $A_{red}$	517,0 m <sup>2</sup>
<u>Dlouhodobý srážkový normál</u>	<u>0,677 m/rok</u>
Průměrný roční objem srážkových vod $Q_r$	350,0 m <sup>3</sup>

*ODVÁDĚNÍ srážkových vod do kanalizace:*

Plocha povodí A	628,6 m <sup>2</sup>
Redukovaná plocha povodí $A_{red}$	419,9 m <sup>2</sup>
<u>Dlouhodobý srážkový normál</u>	<u>0,677 m/rok</u>
Průměrný roční objem srážkových vod $Q_r$	284,3 m <sup>3</sup>

*CELKEM*

Plocha povodí A	17 171,4 m <sup>2</sup>
Redukovaná plocha povodí $A_{red}$	9 931,1 m <sup>2</sup>
<u>Dlouhodobý srážkový normál</u>	<u>0,677 m/rok</u>
Průměrný roční objem srážkových vod $Q_r$	6 655,6 m <sup>3</sup>
Průměrný roční objem srážkových vod $Q_r$	6 728,0 m <sup>3</sup>

***i) základní předpoklady výstavby – časové údaje o realizaci stavby, členění na etapy***

V navazujícím stupni projektové dokumentace se předpokládá s rozdělením projektu na etapy v souladu se studií „TI HESOVSK8 48 RD A 3 BD“ z května 2022. Jednotlivé etapy výstavby budou navrženy tak, aby na sebe plynule navazovali z hlediska technické návaznosti jednotlivých stavebních objektů. Předpokládaný termín zahájení stavby (1. etapa) je v první polovině roku 2024.

***j) orientační náklady stavby***

**B.2.2 Celkové urbanistické a architektonické řešení**

***a) urbanismus – územní regulace, kompozice prostorového řešení***

Urbanistická koncepce a navrhovaná územní regulace vychází z platné územně plánovací dokumentace – z územního plánu města Příbrav, změna č. 2, a z územní studie pro zastavitelné plochy BR3, BR3b, BR4 a BR5 Příbrav „K Hesovu“.

Celková urbanistická koncepce a prostorové uspořádání obytné lokality (systém veřejných prostranství, dělení parcel, dopravní a technická infrastruktura) již z velké většiny vychází z územní studie, proto dodatečná regulace předkládaná v rámci této PD pouze zpřesňuje některé, z již popsanych pravidel, nebo navrhuje nové regulativy v rozmezí povoleném nadřazenou územně plánovací dokumentací.

***Úprava prostorového uspořádání jednotlivých obytných budov obytné lokality***

Obecné podmínky prostorového uspořádání včetně odstupů zástavby odpovídají požadavkům vyhlášky 501/2006 Sb. a tyto budou v řešeném území dodrženy.

Konkrétní podmínky prostorového řešení zástavby jsou vyznačeny ve výkresové dokumentaci regulativů. Prostorová regulace určuje:

- Závaznou uliční čáru, vymežující hranici veřejných prostranství a zastavitelných parcel.
- Stavební čáry, určující pro každou zastavitelnou parcelu nepřekročitelnou hranici zastavění budovami. V souladu se způsobem zastavění dané parcely se rozlišuje stavební čára:
  - o Stavební čára otevřená závazná pro parcely bytových domů – kterou musí alespoň jedna ze stěn bytového domu přímo kopírovat a od níž smí v případě členitosti stavby zástavba ustupovat max. 2 m a která může a nemusí být v celé délce souvisle a úplně zastavěná (původní územní studie předpokládá umístění čtyř samostatných bytových domů).
  - o Stavební čára otevřená závazná pro parcely rodinných domů – kterou musí alespoň jedna ze stěn rodinného domu přímo kopírovat a která může a nemusí být v celé délce souvisle a úplně zastavěná.
  - o Stavební čára otevřená závazná pro garáže a parkovací přístřešky – kterou musí alespoň jedna ze stěn garáže, nebo jedna z půdorysných hranic parkovacího přístřešku kopírovat.
  - o Stavební čára volná – od níž smí zástavba libovolně ustupovat a která může a nemusí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná; stavební čára volná je 3,5; 5; nebo 6 m od uliční čáry, či vnitřní hranice zastavitelných parcel.
- Minimální odstupové vzdálenosti od sousedních parcel se budou řídit zákonnými předpisy 2 m od hranice sousedních pozemků v případě garáží a parkovacích přístřešků, 3,5 m od hranice sousedních pozemků v případě rodinného domu, 3 m od komunikace.

#### Maximální zastavitelnost pozemků

Základními regulativy ve vazbě na zastavitelnost pozemků jsou:

- Maximální podíl zastavěných ploch v rámci jedné parcely je 0,4 (40 %).
- Zpevněné plochy parcel včetně zastavěných ploch mohou úhrnem představovat až 60% plochy parcel.
- Minimální koeficient zeleně je stanoven na 0,4 (40 %).

#### Úprava regulačních podmínek zástavby

Podmínky prostorové regulace zpřesňují podmínky vyplývající z územní studie s ohledem na stanovení jednotného výrazu zástavby lokality – objem staveb, odstupové vzdálenosti, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech a oplocení.

- **Výška zástavby** – je stanovena omezením podlažnosti (v počtu nadzemních podlaží a případně obytného či neobytného podkroví) pro jednotlivé stavební typy v území. 1NP představuje nepodsklepené, nebo podsklepené podlaží s výškou čisté podlahy max. 1 m nad průměrnou úroveň upraveného terénu. Pro obytné podkroví platí podmínka možnosti nadezdívky max. 1,5 m (nadezdívka = zdivo mezi vrchní úrovní nosné konstrukce stropu po spodní úroveň pozednice, nebo jiné funkčně odpovídající části konstrukce krovu). Obytná podkroví nebudou dále členěna do více obytných podlaží. Z hlediska výšky zástavby jsou v území rozlišeny následující typy zástavby:
  - o Bytový dům – nejvýše 3NP, 1PP a obytné podkroví
  - o Rodinný dům vyšší – nejvýše 2NP, 1PP a obytné podkroví
  - o Rodinný dům nižší – závazně 1NP a obytné podkroví, nejvýše 1PP
  - o Rodinný dům bungalov – nejvýše 1NP, 1PP a obytné podkroví
    - Takto označené parcely umožňují stavbu jak „klasických“ rodinných domů, tak bungalovů.



- **Zastřešení** – vychází z požadavků daných územní studií.
  - Bytové a rodinné domy – požadovaný typ zastřešení všech budov je převážně sedlovými, polovalbovými, nebo valbovými střechami. Střechy stanové, pultové, nebo ploché nejsou přípustné.
  - Garáže a parkovací přístřešky – požadovaný typ zastřešení pro doplňkové stavby tohoto typu je plochými střechami. Ostatní typy zastřešení nejsou přípustné.
  - Orientace hřebenů šikmých střech je pro navrhována zejména ve vazbě na komunikaci a vjezd na parcelu, a je pro každou zastavitelnou parcelu vyznačena ve výkresové části dokumentace regulativů.
- **Barevnost, architektonický výraz a materiály**
  - Podmínky architektonického řešení neukládají konkrétní povinný jednotný výraz pro celou lokalitu. Navrhuje se jednotné řešení (typ zástavby a odpovídající regulace) v rámci jednotlivých souvisejících částí lokality.
  - Budou preferovány tradiční materiály s odpovídajícím přirozeným výrazem a barevností povrchů (keramická krytina, plechová krytina, omítky v přírodních tónech, fasády z lícových cihel, nebo keramických obkladů apod.). Barevnost fasád a střešních krytin bude střízlivá (např. bílá, šedá, béžová, oranžová apod.) a bez sytých odstínů a křiklavých barev (např. červená, modrá, zelená, fialová apod.).
  - Obvodový plášť nesmí být srubové konstrukce.
- **Drobná architektura**
  - Stánky, nebo skříně pro připojení technické infrastruktury budou realizovány v samostatných objektech jako součást oplocení jednotlivých parcel, budou vhodně doplněny výklenkem pro popelnici.
  - Drobné a doplňkové stavby na jednotlivých zastavitelných parcelách (např. altány, dřevníky, přístřešky apod.) budou umísťovány a realizovány dle platné legislativy. Odstupy od hranic parcel a sousedních budov se budou řídit zákonnými předpisy. Tyto stavby mohou být na pozemky umísťovány i mimo zastavitelné plochy vyznačené ve výkresové dokumentaci, ale nikdy do prostoru mezi stavební čárou otevřenou závaznou a uliční čárou. Míra zastavěnosti jednotlivých parcel uvedená v těchto regulativech se týká i těchto drobných a doplňkových staveb.
- **Oplocení**
  - Hranice pozemků od komunikací (všude tam, kde je hranice parcely zároveň označena uliční čárou) budou opatřeny oplocením výšky 1,3 až 1,5 m. Oplocení bude provedeno se zděnými sloupky a podezdívkou. Výplň může být libovolná.
  - Ostatní hranice pozemků je možno oplotit z drátěného plotu výšky 1,3 až 1,5 m.
  - Součástí oplocení budou výklenky pro popelnice a skříně pro připojení technické infrastruktury (viz. předchozí bod – Drobná architektura).

#### **b) architektonické řešení – kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení**

Vozovky obslužných komunikací budou z asfaltového betonu, obruby betonové, zpomalovací prahy ze žulové dlažby. Vozovky obytných z betonové dlažby. Chodníky a vjezdy z betonové dlažby. Parkovací stání z betonové dlažby, případně z vegetační betonové dlažby.

Sítě technické infrastruktury jsou podzemní objekty a nevyžadují architektonické řešení.

Lampy veřejného osvětlení jsou navrženy v souladu s místním standardem.