

JESTŘABÍ LHOTA

LOKALITA RODINNÉ ZÁSTAVBY

ÚZEMNÍ STUDIE NA PARCELACI, UMÍSTĚNÍ 17 RODINNÝCH
DOMŮ, TECHNICKOU INFRASTRUKTURU, KOMUNIKACE A
ZELEŇ

A. SOUHRNNÁ ZPRÁVA

OBJEDNATEL : obec Jestřabí Lhota, Jestřabí Lhota 74, 28002 Kolín
ZPRACOVATEL : ING. ARCH. PAVEL KROLÁK - URBANIST.EU
Zázvorkova 1998, Praha 5, 155 00
DATUM : červenec 2025
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 ÚP JESTŘABÍ LHOTA, 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 | 1:1000 |
| 2. Výřez z územního plánu | 1:1000 |
| 3. Situace návrhu | 1:1000 |
| 4. Infrastruktura | 1:1000 |

1. PRŮVODNÍ ČÁST

1.1. ÚDAJE OBJEDNATELE :

Obecní úřad Jestřabí Lhota
Jestřabí Lhota 74
280 02 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, Újezd 25, Praha 1
Ing.arch. Pavel Krolák - urbanistická část, koordinace
Ing. Michal Šatava, Ing.arch. Radana Jarolímová

1.3. PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE

Předmětem územní studie (dále ÚS) je umístění domů na parcelách 201, 207, části 178/24, 178/26 a části 1117, dále umístění komunikací a zeleně na okraji lokality rodinné zástavby v k.ú. Jestřabí Lhota vymezené ve výkresové části.

1.3.1. Stručná charakteristika řešeného území:

Řešené území se nachází ve východní části rozvojové lokality obce Jestřabí Lhota. Území navazuje na stávající funkční bytovou zástavbu souborů různě starých rodinných domů. Obec Jestřabí Lhota leží v okrese Kolín, od centra Kolína je vzdálena 8km.

Území je zatím zemědělsky využíváno. Ze západní strany je plánováno napojení celé lokality na stávající dopravní komunikační síť. Je počítáno s protažením místní komunikace ze západu přes pozemky 206/2, 178/21 (k pozemku obce) a 207, 178/24, 178/1, 178/9 (k pozemkům soukromým), nové úseky místních komunikací budou napojeny na stávající dopravní infrastrukturu. Návrh počítá s budoucím rozvojem obytné zástavby i na pozemcích 206/1, 1117, což je v návrhu graficky znázorněno.

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 povolení pro jednotlivé objekty v lokalitě.

1.3.3. Navrhovaná opatření

Navrhovaná budoucí zástavba v této lokalitě bude určena pro rodinné domy.

1.4. DOTČENÉ POZEMKY, VLASTNICKÁ PRÁVA

Plocha, která je předmětem ÚS je vyznačena ve výkrese č. 1 – zakres řešeného území do katastrální mapy - katastrální území Jestřabí Lhota.

Seznam předmětných pozemků katastru nemovitostí (zástavba)

ZÁSTAVBA			
typ parcely (KN/PK)	číslo parcely	vlastník	využití
KN	201	obec Jestřabí Lhota	orná půda
KN	207	Topinková Jana, Jestřabí Lhota	orná půda
KN	178/24	SJ Vácha František a Váchová Jindra, Jestřabí Lhota	orná půda
KN	178/26	obec Jestřabí Lhota	orná půda
KN	1117	obec Jestřabí Lhota	orná půda

Seznam dotčených pozemků

KOMUNIKACE, SÍŤ			
typ parcely (KN/PK)	číslo parcely	vlastník	využití
KN	206/2	Topinková Jana, Jestřabí Lhota Zatloukalová Helena, Býchory	orná půda
KN	178/21	obec Jestřabí Lhota	orná půda
KN	178/9	Lebeda Jiří	ostatní plocha
		Pospíšil Marek	

1.5. ÚČASTNÍCI STUDIE

Z výše uvedených vlastníků jsou přímými investory studie:

Obec Jestřabí Lhota

1.6. VLASTNICKÉ POMĚRY

Vlastníci rozhodujících předmětných pozemků, které jsou předmětem územní studie, jsou uvedeni v první tabulce. Řešené území je pozemkově ucelené.

1.7. SOULAD S ÚP JESTŘABÍ LHOTA

1.7.1. POŽADAVKY ÚP:

Územní plán Jestřabí Lhota určuje na ploše řešeného území tyto regulativy (viz výkres č.2):

Údaje z opatření obecné povahy :

- Řešené území je zařazeno do funkčního využití **BV** (PLOCHY BYDLENÍ – bydlení venkovské)
- doporučená charakteristika navrhovaného využití:

BV: rodinné domy volně stojící (minimální velikost pozemku 750m² , max. podlažnost 1+P a zastavěná plocha celkem do 300m²)

Související VPS VD.01 – komunikace zpřístupňující rozvojové pozemky soukromé

VPS VD.02 – komunikace zpřístupňující rozvojové pozemky obce

PU : Místní komunikace zpřístupňující rozvojové plochy. Budou upřednostňovány dopravně zklidněné komunikace. V místech nových komunikací je potřeba zajistit uliční prostor v zástavbě rodinných domů a v zástavbě bytových domů dle příslušné vyhlášky, který by umožnil bezkolizní umístění sítí technické infrastruktury. Bude zajištěn přístup ke všem novým stavbám pro požární techniku dle příslušných ČSN a předpisů, zároveň nebude ztížen přístup ke stávajícím stavbám. Případné neprůjezdné komunikace budou splňovat požadavek na možnost otáčení požární techniky dle příslušných ČSN a předpisů. Nové místní a nadřazené komunikace budou mít vymezen zelený pás, aby byla umožněna výsadba stromů (příp. keřů). Do tohoto zeleného pásu nesmí být uloženy inženýrské sítě. Stanovuje se maximální podíl zeleně v plochách veřejných prostranství do 85%. V nových lokalitách pro výstavbu budou povinně vznikat veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemky vymezené jako veřejná zeleň. Minimální velikost na 2 ha zastavitelných ploch je 1 000 m² veřejných prostranství bez obslužných komunikací. Pro rozvojové lokality bydlení v zastavěném území a rozvojové lokality smíšené výroby a lehkého průmyslu v návaznosti na zastavěné 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.

Vybudování oddílné kanalizace v celé obci je již provedeno pro všechny zastavěné plochy, s částí splaškovou napojenou na novou ČOV a se stávající či novou kanalizací využívanou pro odvod atmosférických srážek.

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

Návrh využívá část zbylých kapacit výkonu stávajících trafostanic 22/0,4 kV pro zajištění odběrů pro navržené nové lokality v celém řešeném území, případně navrhuje jejich posílení v rámci stávajících trafostanic, příp. výměnu za moderní v případě, že jejich kapacita nestačí.

Plánuje se doplnění veřejného osvětlení v rozvojových plochách včetně potřebné rekonstrukce stávající soustavy.

Plyn je v sídle distribuován sítí středotlakého plynovodu. Územní plán plánuje doplnění rozvodů pro zásobování všech rozvojových lokalit zemním plynem.

Telekomunikace - v nových lokalitách jsou radiální větve ukončeny UR (uživatelské rozvaděče).

Všechny nové stavby musí mít vyřešenu nezávadnou likvidaci odpadů podle platných předpisů.

Větrné ani solární elektrárny nebudou povolovány (samostatně stojící).

1.7.2. SOULAD S ÚP JESTŘABÍ LHOTA

Celé řešené území je funkčně v souladu s ÚP Jestřabí Lhota - plochy BV jsou navrženy pro rodinnou zástavbu včetně obslužných komunikací.

Plochy a koridory VPS budou využity pro jednotlivé stavby dle územního plánu - VPS VD.01 může být využita pouze částečně a dle toho budou upraveny i související VPS technické infrastruktury v nejbližší změně územního plánu.

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.....	2,9 ha
	Z toho celková plocha pro nové komunikace.....	0,2 ha
	Z toho celková plocha pro zástavbu.....	0,8 ha
	Z toho celková plocha pro zeleň soukromou.....	1,8 ha
	Z toho celková plocha pro zeleň (uliční vč. stání)..	0,1 ha
Bilance objektů:	Celkový počet navrhovaných domů	22
	Počet parkovacích míst	24

2. NÁVRHOVÁ ČÁST

2.1. STRUČNÝ POPIS NÁVRHU

Parcely, které jsou předmětem územní studie, leží v jihozápadní části obce Jestřabí Lhota. Urbanistický koncept územní studie pro danou lokalitu vychází ze skutečnosti, že prostorové uspořádání doplňuje a rozvíjí stávající obytné soubory vzniklé v minulém století.

Území navazuje na stávající zástavbu, a do budoucna počítá i se zastavěním pozemku p.č.206/2 a navazujících, čímž by došlo k posílení kompaktnosti celé zástavby. Celé území leží na pozemcích využívaných doposud jako orná půda. V minulosti zde byly realizovány meliorace. Dopravně jsou pozemky obslouženy navrhovanou komunikací v protažení stávající účelové komunikace a dále protažením směrem na sever, kde nově navržené propojení navazuje na stávající komunikaci III. třídy. Základní šíře nových uličních prostorů obytných ulic je 10, tzn., že vcelku přijatelně lze v uličních prostorech pracovat s vysokou zelení.

Doprava v samotných obytných uličích 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).

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

Přeložky inženýrských sítí není třeba provádět vyjma dálkového kabelu spojů, postup investic do TI a dopravní sítě není koordinován s ohledem na možnost napojení řešených pozemků na stávající veřejnou infrastrukturu včetně příjezdu k řešené lokalitě samostatně (zvláště soukromé a obecní pozemky). Dotčené parcely budou podobně jako i ostatní pozemky na lokalitě Z10, napojeny na stávající trafostanici při obslužné místní komunikaci.

2.3. DOPRAVA

Lokalita nové výstavby rodinných domků je navrhována (v souladu s ÚP) v nezastavěné části území, avšak v přímé návaznosti na stávající zástavbu.

Ze severu je lokalita napojena na novou přístupovou obslužnou komunikaci. Tato komunikace navazuje na silnici III. třídy, kterou je lokalita napojena na nadřazenou komunikační síť, umožňující pohyb do všech směrů. Do doby jejího provedení bude lokalita využívat stávající místní obslužnou komunikaci z centra obce.

2.3.1. NÁVRH KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ:

Pojížděné komunikace a plochy:

Jejich návrh je plně podřízen účelu tj. obsluze dosud 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 zklidněná, funkční třídy D1 a je navrhována 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. Při komunikaci jsou navrženy plochy 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.

Navržené komunikace dopravně zklidněné jsou osazeny v jednotných uličních čarách šíře 10m. Bude se jednat o obousměrně pojížděné komunikace s šířkou vozovky 5,5m. Zpevněné plochy jsou v lokalitě doplněny o vjezdy na jednotlivé parcely v šíři 4,5m.

Návrh dopravního značení v lokalitě bude součástí dokumentace pro povolení záměru.

Pěší komunikace:

Pojížděné plochy jsou doplněny plochami pochozími, které jsou, vzhledem ke společnému dopravnímu prostoru pro chodce i IAD, v lokalitě ve stejné úrovni.

Odvodnění komunikací a zpevněných ploch:

Uliční prostory uvnitř parcelace jsou napojeny na stávající dešťovou kanalizaci nacházející se v místní komunikaci, na kterou je celá lokalita napojena. Příčným spádem je voda ze všech komunikací sváděna do retenčních příkopů – tratí vodů po jedné straně ulice. V případě velkých srážek a zaplnění příkopů vodou bude povrchově spádovanými zpevněnými plochami voda převedena do nejnižšího místa na jihovýchodě, kde bude protažen přepad do vodoteče.

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.

2.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce technické infrastruktury je graficky znázorněna v samostatném výkrese spolu s konstatací stavu v okolí lokality.

Kapacita stávající sítě vodovodu je pro nové pozemky zástavby dostatečná, nemusí však být využita v případě zajištění zásobování vodou z domovních studní. Nové napojení na stávající řad může být provedeno pod pásem pro chodce v ulici společně s dalšími řady s normovými odstupy v hloubce min.1,5m.

Splašková kanalizace obce Jestřabí Lhota je v současné době zrealizována. Její kapacita počítá s napojením nových rozvojových lokalit. Řešené pozemky tedy budou napojeny na veřejnou kanalizaci.

Větev pro odvod atmosférických srážek je přítomna v příjezdové komunikaci. Celková šířka uličního prostoru 10m s přístupovou komunikací při umístění parkovacích stání a samostatného pásu pro chodce v obytné ulici umožní zřízení trativodu pro odvod atmosférických srážek ze zpevněných ploch. Ten bude ukončen příčnou vpustí se zaústěním do větve dešťové kanalizace a pro jistotu i přepadem na druhé straně řešené lokality do vodoteče.

V příjezdové ulici byla v nedávné době vybudována nová trafostanice TS, která by měla být schopna pokrýt nároky na budoucí odběry v nové lokalitě. Vedení nn 0,4kV bude provedeno pod pásem zeleně podobně jako kabely veřejného osvětlení v hloubce min.0,5m.

Kapacita stávající sítě plynovodu a regulační stanice VTL/STL je pro novou lokalitu zástavby dostatečná, provedení je dostupné v příjezdové ulici, odkud bude prodlouženo do lokality Z10. Vedení bude provedeno pod pásem pro chodce společně s dalšími řady s normovými odstupy v hloubce min.1m.

2.5. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZVLÁŠTNÍ A JINÉ

Realizací lokality Jestřabí Lhota a to i v širších návaznostech, nebude negativně ovlivněno životní prostředí lokality ani obce, nenavrhují se zde zdroje škodlivin ani funkce zatěžující životní prostředí. Lokalita rozvíjí prvky ochrany přírody, ochrany zástavby a veřejnou zeleň ve veřejném prostoru.

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 studie jako jednotného urbanistického konceptu :

1. Parcelace na základě geometrického plánu, k jednotlivým parcelám stavebním i možný podíl na společných uličních prostorech (vjezd do části lokality se soukromými parcelami)
2. Vybudování přístupové komunikace v uličních prostorech (kompletní souvrství vozovky bez finálního povrchu), s položením sítí technické infrastruktury včetně vybudování odvodnění, vybudování potřebných přípojek k pozemkům
3. Provedení výstavby RD spolu se založením parkovacích míst a osázením zeleně v odpovídajícím podílu na uličním prostoru
4. Finální povrch komunikace.

3. REGULAČNÍ PODMÍNKY

Předložené regulační podmínky by měly být závazné pro všechny stavebníky, kteří budou investovat do pozemků v řešené lokalitě a žádat o povolení 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 polohu vjezdů na parcely, výměna s parkovacím stáním možná
- dodržet přibližnou polohu objektu a maximální zastavěnost pozemku 300m²
- dodržet šikmé střechy s viditelným sklonem, vedlejší hřebeny možné, avšak níže než hlavní hřeben, podobně garáže, další objekty
- výška objektů 1+P od nástupní hrany
- 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 parkovacích stání, výměna s vjezdy na parcely možná

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 a podobnými 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.

B. VÝKRESY A PŘÍLOHY