



# **BENÁTKY NAD JIZEROU**

## **ÚZEMNÍ STUDIE OBODŘ – U VODOJEMU**

LOKALITA P1a, 1b

**KA \* KA projektový ateliér – Tuřice 32, 294 74 Předměřice n. Jizerou**

# **BENÁTKY NAD JIZEROU**

## **ÚZEMNÍ STUDIE OBODŘ – U VODOJEMU**

**LOKALITA P1a, 1b**

**Ing. František Kačírek**  
hlavní projektant

**Ing. František Kačírek**  
odpovědný projektant

**listopad 2023**

## **OBSAH**

<b>1</b>	<b>Vymezení řešeného území.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Funkční členění území, včetně podrobnějších požadavků funkčního a prostorového řešení.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Dopravní infrastruktura.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Technická infrastruktura.....</b>	<b>4</b>
4.1	Zásobování energiemi.....	5
4.2	Zásobování pitnou vodou .....	5
4.3	Nakládání s odpadními vodami .....	5
4.4	Nakládání s dešťovými vodami.....	5
4.5	Nakládání s odpady.....	6
<b>5</b>	<b>Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie.....</b>	<b>6</b>

### **Použité zkratky a pojmy**

- **Funkční celky** – jednotlivé části území, pro něž územní studie stanovuje specifické požadavky na využití
- **Plocha RZV** – plocha s rozdílným způsobem využití
- **Územní plán** – územní plán Benátky nad Jizerou, v platném znění (po změnách č. 1, 2 a 4)
- **Územní studie** – Územní studie Obodř – U Vodojemu – lokalita P1a, 1b

## 1 Vymezení řešeného území

Řešeným územím je Územním plánem vymezená plocha přestavby P1a a zastavitelná plocha 1b, které jsou součástí lokality označované jako „Obodř – U Vodojemu“

Nad rámec ploch, pro něž je územní studie podmínkou pro rozhodování, byly do Územní studie Obodř – U Vodojemu (dále jen Územní studie) zahrnuty parcely 643/2, 359/6 a části parcel 639 a 359/1 (vše k. ú. Obodř) a část 771/1 (k. ú. Nové Benátky).

Vymezení zastavitelné plochy bylo upraveno nad aktuálním katastrem nemovitostí.

## 2 Funkční členění území, včetně podrobnějších požadavků funkčního a prostorového řešení

Územní studie člení řešené území na jednotlivé funkční celky, na nichž má být přednostně realizována vybraná část využití stanovených v podmínkách využití dané plochy Územním plánem. (viz kapitola **F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... Územního plánu**).

Územním plánem stanovené podmínky pro využití plochy zůstávají v platnosti, Územní studie pouze upřesňuje, které z možných využití má být v daném funkčním celku preferováno. Ostatní využití, stanovená v Územním plánu jako hlavní, přípustná či podmíněně přípustná, je možné na dané ploše realizovat, pokud to nebude znamenat významný negativní zásah do stanoveného prostorového uspořádání zastavitelné plochy.

Územní studie vymezuje následující funkční celky:

### RD – rodinné domy

Ve vymezeném funkčním celku **RD – rodinné domy** mohou být realizovány stavby, zařízení a opatření podle Územním plánem stanovených podmínek využití dané plochy s rozdílným způsobem využití (dále též plocha RZV). Prostorové uspořádání by mělo být nad rámec Územního plánu omezeno následujícím způsobem:

Minimální velikost zastavěného stavebního pozemku rodinného domu by neměla být menší než 800 m<sup>2</sup>, s výjimkou stávající parcely 771/5 (k. ú. Nové Benátky) na níž může být umístěna stavba rodinného domu i při zachování stávající výměry pozemku.

Řadové domy by v rámci funkčního celku neměly být umísťovány, s výjimkou případných dvojdomů. Pro dvojdomy platí stejné požadavky na velikost parcely rodinného domu, tedy alespoň 800 m<sup>2</sup> pro každou z částí dvojdomu.

Výška stavby rodinného domu bude maximálně dvě nadzemní podlaží, přičemž podkroví s obytnými či pobytovými místnostmi bude posuzováno jako nadzemní podlaží.

Vedlejší stavby budou mít maximálně jedno nadzemní podlaží, kóta nejvyšší části vedlejší stavby by neměla přesáhnout kótu hřebene stavby hlavní (rodinného domu).

Oplocení pozemku, pokud bude zřízeno, bude směrem do veřejného prostranství vybaveno podezdívkou. Oplocení se má na styku s veřejným prostranstvím zřizovat jako v převážné části průhledné či polopráhledné s výškou do 1,8 m (včetně podezdívky).

### Vzájemné odstupy staveb

Odstupy staveb se řídí platnými právními předpisy. V případě umístování prvních staveb bez možnosti ověření odstupů od staveb na sousedních pozemcích bude odstup stavby rodinného domu od hranice pozemku minimálně 3,5 m.

Stavby mohou být umístovány na společné hranici dvou stavebních pozemků pouze pokud je to přípustné podle zvláštních právních předpisů a současně pokud budou vystavěny na obou sousedících pozemcích a budou na sebe jednou obvodovou zdí navazovat (tj. dvojdomy, navazující garáže atp.). Vždy však musí být stavebně odděleny, tzn. mít všechny své obvodové stěny na vlastním pozemku.

### Stavební čáry

**Stavební čára** je zakreslena v grafické příloze, a to ve vzdálenosti převážně 5 metrů od vzájemné hranice stavebního pozemku a přilehlého veřejného prostranství.

**Stavební čára závazná** bude uplatňována následujícím způsobem:

- rodinný dům bude jedním průčelím (okapová nebo štítová strana stavby) stát na stavební čáře alespoň z 50 % celkové délky tohoto průčelí;
- mezi stavební čarou a přilehlým veřejným prostranstvím může být nejvýše 30 % z celkové délky průčelí rodinného domu (např. arkýře, rizality, verandy, garáže apod.), přičemž vzdálenost této části průčelí od veřejného prostranství nebude menší než 2 m (požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů<sup>1</sup> tím nejsou dotčeny);
- na samostatně stojící vedlejší stavby nebude stavební čára uplatňována; vedlejší stavby, jejichž obvodová stěna (nebo její část) přiléhá k obvodové stěně stavby hlavní, budou považovány za součást hlavní stavby.

Stavební čára je vymezována podél průběžných (delších) úseků komunikací, zpravidla oboustranně, aby stavby rodinných domů dotvářely uliční prostor. Vyžadována bude u stavebních parcel, které v plném či převážném rozsahu sousedí s takovými průběžnými úseky komunikací. Závazná stavební čára může být uplatňována dílčím způsobem odchýlně od zákresu v této územní studii, pokud se výsledná parcelace bude lišit o předpokládané parcelace. Přitom budou zohledněny zásady popsané v tomto odstavci.

**Stavební čára nepřekročitelná** bude uplatňována následujícím způsobem:

- mezi nepřekročitelnou stavební čarou a přilehlým veřejným prostranstvím nesmí být umístovány žádné budovy ani jejich části.

---

<sup>1</sup> viz § 25 odst. 7 Stavebního zákona: „Vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace“

## **KV – Komerční vybavenost**

Ve vymezeném funkčním celku **KV – Komerční vybavenost** budou realizovány především stavby a zařízení komerční či veřejné občanské vybavenosti přípustné dle Územního plánu.

Výška hlavní stavby, tj. stavby komerční či veřejné občanské vybavenosti, by neměla přesáhnout dvě nadzemní podlaží.

Vedlejší stavby budou mít maximálně jedno nadzemní podlaží, kóta nejvyšší části vedlejší stavby by neměla přesáhnout kótu hřebene stavby hlavní.

V rámci funkčního celku nebudou umísťovány stavby pro bydlení.

## **VV – Komerční vybavenost**

Ve vymezeném funkčním celku **VV – Veřejná vybavenost** budou realizovány především stavby a zařízení veřejné občanské vybavenosti přípustné dle Územního plánu.

Výšková hladina zástavby hlavních staveb bude respektovat požadavky Územního plánu pro novou zástavbu, Územní studie ji dále neomezuje

Vedlejší stavby budou mít maximálně dvě nadzemní podlaží, kóta nejvyšší části vedlejší stavby by neměla přesáhnout kótu hřebene stavby hlavní.

V rámci funkčního celku nebudou umísťovány stavby pro bydlení.

## **SR – Sport a rekreace**

Ve vymezeném funkčním celku **SR – Sport a rekreace** budou realizovány především stavby a zařízení pro sportovní a rekreační účely přípustné dle Územního plánu.

Výška hlavní stavby by neměla přesáhnout dvě nadzemní podlaží.

Vedlejší stavby budou mít maximálně jedno nadzemní podlaží, kóta nejvyšší části vedlejší stavby by neměla přesáhnout kótu hřebene stavby hlavní.

V rámci funkčního celku nebudou umísťovány stavby pro bydlení ani ubytování.

## **VPd – Veřejná prostranství – dopravní**

Hlavním účelem funkčního celku **VPd – Veřejná prostranství – dopravní** bude zajištění funkcí nezbytných pro obsluhu řešeného území, zejména umísťování komunikací zpřístupňujících pozemky rodinných domů a technické infrastruktury.

Nežádoucí je v rámci funkčního celku umísťování staveb a zařízení, které by narušovaly bezpečnost silničního provozu, a staveb a zařízení, které by znemožňovaly veřejné užívání plochy, tedy zejména oplocení.

## **VPo – Veřejná prostranství ostatní**

Ostatní veřejná prostranství se vymezují zejména za účelem vytváření míst pro shromažďování lidí a pro zřizování pěších prostupů a prostupů sítí technické infrastruktury. Přes plochy je možné vést vstupy na jednotlivé parcely. Tyto plochy by měly zůstat v plném rozsahu veřejně přístupné, primárně by však neměly sloužit motorové dopravě.

## **TC – Turistické cesty**

Funkční celek se vymezuje za účelem zřízení turistické cesty v rámci přípustného využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití a zajištění prostupu do krajiny pro pěší.

# **3 Dopravní infrastruktura**

## **Pozemní komunikace pro motorová vozidla**

Pozemní komunikace sloužící pro zpřístupnění pozemku rodinného domu budou zřízeny na veřejných prostranstvích dopravních (VPd). Páteřní komunikace (stávající komunikace na parcele 638 v k. ú. Obodř) může být zřízena s plošně zklidněnou dopravou, nejvýše však jako „Zóna 30“. Ostatní komunikace budou zřizovány s plošným zklidněním provozu („Obytná zóna“ nebo „Zóna 30“, případně obdobný typ komunikace). V případě, že investorův záměr nevyhoví těmto podmínkám, měl by předložit vhodnější řešení podpořené vyjádřením příslušného dopravního inspektorátu Policie ČR.

Komunikace budou na ploše umísťovány tak, aby byly nejméně 1,0 m od hranice parcely veřejného prostranství. Veškeré komunikace zřizované v rámci funkčního celku VPd budou obousměrné.

## **Pěší komunikace**

Pěší komunikace budou zřizovány především ve funkčních celcích TC, VPo, VPd a případně RD. Účelem komunikací zřizovaných na funkčním celku TC je především prostup do krajiny (turistika), nemají sloužit pro zpřístupnění jednotlivých nemovitostí.

## **Doprava v klidu**

Plochy dopravy v klidu (parkování a garážování) je nezbytné zajistit vždy na vlastním pozemku v rozsahu alespoň 2 parkovacích stání na bytovou jednotku.

Pro dopravu v klidu návštěvníků bude zřízeno nejméně jedno veřejné parkovací místo ke dvěma stavebním pozemkům, a to ve vzdálenosti do 100 m od vstupu na daný pozemek.

# **4 Technická infrastruktura**

Technická infrastruktura pro veřejnou potřebu bude zřizována v rámci veřejných prostranství, přednostně v rámci funkčních celků *VPd – veřejná prostranství dopravní* a *VPo – Veřejná prostranství ostatní*. Může však být zřizována i v rámci ostatních funkčních celků,



pokud neohrozí jejich hlavní funkci, je přípustná z hlediska Územního plánu a zvláštních právních předpisů, a bude součástí veřejného prostranství.

Stávající technická infrastruktura může být v rámci řešeného území přeložena. Hlavní větve sítí technické infrastruktury budou vedeny po veřejně přístupných prostranstvích.

Existence technické infrastruktury s dostatečnou kapacitou je podmínkou pro další výstavbu – aby mohla být zahájena výstavba rodinného domu, je nutná existence funkčních sítí technické infrastruktury, na něž bude možné budovu připojit.

#### **4.1 Zásobování energiemi**

Zásobování elektrickou energií bude řešeno zemním kabelovým rozvodem na funkčních celcích VPd nebo VPo. Transformační stanice vysokého napětí 22/0,4 kV, vyžadovaná koncepcí Územního plánu, může být zřízena na veřejně přístupných plochách, tj. na funkčním celku VPd nebo VPo. Zřízení transformační stanice je možné i v rámci ostatních funkčních celků, pokud zůstane trafostanice veřejně přístupná (tj. nezaplocená). Její konkrétní umístění bude řešeno v navazující dokumentaci (dokumentace pro územní řízení nebo pro umístění stavby), a to s ohledem na technologické požadavky správce elektrické sítě.

#### **4.2 Zásobování pitnou vodou**

Veškeré stavby pro bydlení v řešeném území budou zásobovány pitnou vodou prostřednictvím vodovodních řadů, uložených v rámci funkčního celku VPd, případně VPo. Napojení území na stávající vodovodní síť včetně zajištění její dostatečné kapacity je podmínkou zahájení výstavby.

#### **4.3 Nakládání s odpadními vodami**

Řešené území bude odkanalizováno kanalizačními stokami uloženými ve funkčních celcích VPd, případně VPo. Kanalizační stoky budou napojeny na veřejnou kanalizační síť města Benátky nad Jizerou. Na kanalizaci budou napojeny všechny stavby rodinných domů a občanské vybavenosti v řešeném území. Napojení území na stávající stokovou síť včetně zajištění její dostatečné kapacity je podmínkou zahájení výstavby.

#### **4.4 Nakládání s dešťovými vodami**

Dešťové vody spadlé na zpevněná veřejná prostranství budou vsakovány v rámci funkčního celku VPd či VPo, případně zadržovány, vsakovány nebo v krajním případě dále odváděny v rámci funkčního celku VPd nebo VPo. Dešťové vody mohou být akumulovány v povrchových nebo podzemních nádržích s možným využitím pro hasební nebo jiné účely (závlaha).

Před dělením pozemků v dané části řešeného území musí být předloženo řešení nakládání s dešťovými vodami z komunikace, která bude pro tuto část území realizována.

#### **4.5 Nakládání s odpady**

Nakládání s odpady se řídí zvláštními právními předpisy. Soustředování odpadu, včetně prvotního třídění pro účely odděleného soustředování a dočasného uložení odpadu v daném místě, bude prováděno individuálně na pozemku dané nemovitosti. V případě potřeby může být zřízeno veřejné místo pro soustředování odpadu na plochách VPd.

### **5 Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie**

Územní studie obsahuje 6 stran textu (str. 1–6) a jednu grafickou přílohu (Hlavní výkres).