

PROJEKT:	Územní studie Zahradní - Nová	LOKALITA: Ulice Zahradní/ Nová Dolní Dunajovice 691 85 Česko
----------	--	--

GENERÁLNÍ PROJEKTANT: OBJEKTOR ARCHITEKTI s.r.o.  www.objektor.cz IČO: 08705895 DIČ: CZ08705895 U Pernštejnských 1380/6 140 00 Praha 4 - Nusle	INVESTOR: Obec Dolní Dunajovice Zahradní 613 Dolní Dunajovice 691 85	ZHOTOVITEL ČÁSTI: OBJEKTOR ARCHITEKTI s.r.o. info@objektor.cz +420 728 939 651	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: MgA. Václav Šuba vaclav@objektor.cz +420 728 939 651
		ZPRACOVAL: MgA. Václav Šuba Bc. Markéta Kanyzová vaclav@objektor.cz +420 728 939 651	RAŽÍTKO/PODPIS: 

STUPEŇ: ÚZEMNÍ STUDIE	DATUM: 03/2024	PARÉ:
ČÁST: A.TEXTOVÁ ČÁST		

Obsah

Obsah	1
A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	2
A.1.1 Údaje o stavbě a objednateli	2
A.1.2. Údaje o zpracovateli.....	3
A.2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE.....	4
A.2.1. Důvody pro pořízení územní studie a její účel	4
A.2.2. Výchozí podklady	4
A.2.3. Vymezení řešeného území	4
A.2.4. Majetkoprávní vztahy v řešeném území	4
A.2.5. Požadavky vyplývající z ÚP	5
A.3 STÁVAJÍCÍ STAV A PROBLÉMOVÁ ANALÝZA.....	7
A.3.1. Struktura zástavby řešeného území	7
A.3.2. Vegetační struktura	7
A.3.3. Funkční využití řešeného území.....	7
A.4 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE	8
A.4.1. Zásady urbanistického, architektonického a výtvarného řešení – Hlavní principy návrhu	8
A.4.2. Detailní popis návrhu a zdůvodnění navrženého řešení.....	9
A.4.3. Vyhodnocení souladu a vlivu navrženého řešení na ÚP	10
A.4.4. Regulativy územní studie	10
A.4.5. Etapizace	11
A.4.6. Dopravní řešení	11
A.3.7. Technická infrastruktura.....	12
A.4.8. Veřejné prostranství.....	13
A.4.9. Řešení zeleně, vegetačních a zasakovacích ploch a ochrana životního prostředí.....	14
A.4.10. Zásady zajištění požární ochrany staveb	21

A.1 | IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**A.1.1 | Údaje o stavbě a objednateli**

Název: Územní studie Zahradní – Nová

Řešené území: katastrální území Dolní Dunajovice, parcelní čísla:

Číslo pozemku	Druh, Využití dle KN	Výměra	Vlastník
170/4	Orná půda	83 m ²	ÚZSVM
170/3	Ostatní plocha; ostatní komunikace	793 m ² – z toho je řešená část cca 653 m ²	ÚZSVM
170/2	Ostatní plocha; manipulační plocha	98 m ²	Obec Dolní Dunajovice
st. 1031	Zastavěná plocha a nádvoří	39 m ²	Obec Dolní Dunajovice
St. 1030	Zastavěná plocha a nádvoří	635 m ²	Obec Dolní Dunajovice
St. 878	Zastavěná plocha a nádvoří	768 m ²	Obec Dolní Dunajovice
St. 738	Zastavěná plocha a nádvoří	1295 m ²	Obec Dolní Dunajovice
St.154	Zastavěná plocha a nádvoří	1168 m ²	Obec Dolní Dunajovice
175/1	Ostatní plocha; ostatní komunikace	552 m ²	Obec Dolní Dunajovice
St.943	Zastavěná plocha a nádvoří; zbořeniště	22 m ²	Obec Dolní Dunajovice
9931	Ostatní plocha; ostatní komunikace	751 m ² – z toho je řešená část cca 230 m ²	Obec Dolní Dunajovice
7674/103	Ostatní plocha; ostatní komunikace	12733 m ² – z toho je řešená část cca 950 m ²	Obec Dolní Dunajovice
9896	Ostatní plocha; silnice	6261 m ² – z toho je řešená část cca 400 m ²	Správa a údržba silnic JMK

Pozemky dotčené územní studií:

Číslo pozemku	Druh, Využití dle KN	Výměra	Vlastník
164/2	Zahrada	1203 m ²	Svoboda František, Polní 292, 69185 Dolní Dunajovice 1/2 Svobodová Oldřiška, Polní 292, 69185 Dolní Dunajovice 1/2
163/1	Orná půda	1001 m ²	Kuldová Libuše, Nová 1020/17, 69201

			Mikulov 1/2 Škola Petr, Polní 291, 69185 Dolní Dunajovice 1/2
162/1	Orná půda	1093 m ²	Kuldová Libuše, Nová 1020/17, 69201 Mikulov
164/27	Orná půda	38 m ²	SJM Vrábel Jan a Vrábelová Jitka, Zahradní 578, 69185 Dolní Dunajovice
164/26	Orná půda	119 m ²	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2
162/4	Orná půda	851 m ²	Moravčík Vladimír, Polní 477, 69185 Dolní Dunajovice
158/1	Orná půda	924 m ²	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11 a, Žižkov, 13000 Praha 3
157/1	Orná půda	1242 m ²	Surovcová Anna, Polní 283, 69185 Dolní Dunajovice
156/1	Vinice	1124 m ²	Surovcová Anna, Polní 283, 69185 Dolní Dunajovice
156/7	Zahrada	25 m ²	Surovcová Anna, Polní 283, 69185 Dolní Dunajovice
164/25	Orná půda	165 m ²	Neznámý vlastník

Objednatel:

Obec Dolní Dunajovice
Zahradní 613
IČO: 00283126
DIČ: CZ00283126

Pořizovatel:

Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 1, 692 01 Mikulov

A.1.2. | Údaje o zpracovateli

Zpracovatel:

OBJEKTOR ARCHITEKTI s.r.o.
IČO: 08705895
DIČ: CZ08705895
se sídlem U Pernštejnských 1380/6

	140 00 Praha 4
Kontakt na zpracovatele	U Santošky 2286/9, 150 00 Praha 5 tel.: +420 728 939 651 e-mail: vaclav@objektor.cz
Stupeň dokumentace:	Územní studie
Projektanti:	MgA. Václav Šuba, MgA. Jakub Červenka
Hlavní projektant:	MgA. Václav Šuba č. autorizace ČKA 04 909, typ: A1
Spojení na projektanta:	tel.: +420 728 939 651 e-mail: vaclav@objektor.cz
Dopravní řešení:	Ing. Miroslav Vondřich autorizovaný inženýr pro dopravní stavby - ČKAIT 0101481 vondrich@seznam.cz

A.2 | ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.2.1. | Důvody pro pořízení územní studie a její účel

Studie je zpracována na základě objednávky Obce Dolní Dunajovice. Územní studie zajistí koordinaci rozvoje území, vazby na veřejnou infrastrukturu a okolní zástavbu. Územní studie bude dále i podkladem pro změnu územního plánu.

A.2.2. | Výchozí podklady

Výchozími podklady pro zpracování územní studie jsou:

- požadavky objednatele
- zadání územní studie zpracované jejím pořizovatelem
- Územní plán Dolní Dunajovice ze dne 29.6.2011, v účinnosti dne 5.8.2011, Změna č. 1 Územního plánu Dolní Dunajovice ze dne 13.12.2017, v účinnosti dne 5.1.2018, Změna č. 2a Územního plánu Dolní Dunajovice ze dne 1.12.2021, v účinnosti dne 24.12.2021, v úplném Znění po Změně č. 2a v účinnosti 24.12.2021 a návrh Změny č. 2b Územního plánu Dolní Dunajovice – po veřejném projednání
- Územně analytické podklady správního území ORP Mikulov, aktualizace 2020
- katastrální mapa
- geodetické zaměření části lokality – GEODETI BŘECLAV, Ing. Tomáš Dörrer, tel. +420 777 644 672

A.2.3. | Vymezení řešeného území

Území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v k. ú. Dolní Dunajovice, v současně zastavěném území, v ul. Zahradní. V lokalitě se nacházejí pozemky ve vlastnictví obce a ve vlastnictví soukromých vlastníků. Rozloha plochy je cca 9100 m². Jedná se o plochu, která byla dříve ve vlastnictví vinařského podniku a sloužila pro zpracování hroznů a výrobu vína, a o plochu určenou pro možné napojení na stávající zástavbu v ulici Nová.

A.2.4. | Majetkoprávní vztahy v řešeném území

Pozemky a objekty vinařského podniku jsou nyní ve vlastnictví obce. V řešeném území se nacházejí také pozemky ve vlastnictví státu, o které má obec v plánu projevit zájem a pořádat o jejich převedení do vlastnictví. Dále se řešené území dotýká částí pozemků jednotlivých soukromých vlastníků. Jedná se zejména o zadní části zahrad objektů pro bydlení umístěných v ulici Sklepní a v ulici Polní.

A.2.5. | Požadavky vyplývající z ÚP

Pro toto území jsou stanoveny podmínky ochrany:

- a) veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního charakteru prostředí. Tato území považovat za urbanisticky exponované polohy
- b) v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístěny stavby, které by urbanistický a architektonický charakter území znehodnotily svým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály
- c) v tomto území je účelné případný záměr, který by mohl změnit nebo ovlivnit vnímání a charakter prostoru prověřit studií, případně posudkem zohledňujícím jeho vliv na prostředí, popř. krajinný ráz; účelnost zpracování posoudí a jeho rozsah stanoví stavební úřad
- d) v prostorovém uspořádání respektovat hlavní kompoziční zásady harmonie s prostředím – hlavní dominanty, primární přírodní horizont

Dále jsou stanoveny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot pro celé řešené území:

- urbanistická struktura obce bude zachována a rozvíjena tradiční rozptýlenou zástavbou, s propojením na okolní krajinu a respektováním krajinného rázu
- uspořádání zastavitelných ploch řešit převážně v návaznosti na zastavěné území, omezit mono funkčnost ploch a zajistit rozmanitost jejich využití.
- plochy změn smíšených obytných jsou přednostně navrženy v území zajišťujícím pohodu bydlení při zachování harmonie s okolní krajinou
- volbou ploch smíšených obytných je podporován rozvoj občanského vybavení
- nová zástavba bude respektovat výškové zónování stávající zástavby z důvodů ochrany obrazu a panoramatu obce
- není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého přístupu z veřejného prostranství
- všechny navržené stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny zelení, rozsah bude upřesněn podrobnější dokumentací
- respektovat a chránit drobné sakrální a lidové objekty v obci a krajině, včetně jejich okolí
- centrum obce je stabilizováno jako místo společenských kontaktů obyvatel, podporující sociální soudržnost
- obnovou a revitalizací zanedbaných ploch zlepšit kvalitu prostředí v obci

Pro regeneraci duševních a fyzických sil obyvatel:

- jsou stabilizovány plochy rekreace, zvláště neorganizované tělovýchovy (víceúčelová hřiště)
- respektováním prostupnosti krajiny je umožněn průchod do krajinného zázemí obce pro všechny věkové kategorie (letní i zimní aktivity)
- pro rozvoj cestovního ruchu zajistit dostatečnou turistickou infrastrukturu
- k zajištění dobré obsluhy celého území navrhnout doplnění technické infrastruktury.

Regulační zásady území zásadního významu pro charakter sídla (výňatek z ÚP):

- maximálně respektovat historickou stavební čáru
- respektovat měřítko zástavby v ulici, důraz bude kladen na architektonický soulad staveb se starou zástavbou
- při zástavbě proluk zohlednit polohu bezprostředně navazující zástavby včetně jejich vzdálenosti od komunikace

- výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu
- respektovat řadový způsob zástavby
- preferovat hákový a trojstranný tvar zástavby
- stavby budou opatřeny sedlovou střechou, na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná pultová střecha, popřípadě vegetativní střechy
- přípustné jsou valbové střechy za dodržení poměru délky střechy a délky hřebene 2 :1
- sklon střešních rovin bude 35 - 45° orientace střešních rovin okapem do ulice
- nepřípustné jsou pásové střešní vikýře, střešní lodžie, balkony
- koeficient zastavění ploch smíšených obytných = 50%
- koeficient zastavění ploch smíšených výrobních = 60 %, u stávajících respektovat současný stav
- u jednopodlažní zástavby výška římsy do 4,5 m, měřeno na uliční straně, od upraveného terénu po římsu střechy
- u dvoupodlažní zástavby výška římsy do 6,5 m, měřeno na uliční straně, od upraveného terénu po římsu střechy
- barva krytiny červená, hnědá
- předzahrádky nebudou oplocovány
- ploty na hranici s veřejným prostranstvím budou vysoké max. 2 m, nepřípustné je použití betonových prvků
- parkování a odstavení vozidel bude řešeno u nové výstavby vždy na pozemku stavebníka, u ploch přestavby min. v rozsahu 70 % na pozemku investora

Regulační zásady území dotvářejícího obraz sídla (mimo hranice území zásadního významu pro charakter sídla, výňatek z ÚP):

- respektovat stavební čáru vzniklou stavebním vývojem, tento požadavek se neuplatní pro stavby občanského vybavení s požadavkem na řešení veřejného předprostoru stavby
- při zástavbě proluk zohlednit polohu bezprostředně navazující zástavby, včetně jejich vzdálenosti od komunikace, tento požadavek se neuplatní pro stavby občanského vybavení s požadavkem na řešení veřejného předprostoru stavby
- výšková hladina zástavby bude respektovat okolní zástavbu
- preferovat řadový způsob zástavby
- stavby budou opatřeny sedlovou střechou
- sklon střešních rovin bude 35-45° orientace střešních rovin okapem do ulice
- u jednopodlažní zástavby výška římsy do 4,5 m, měřeno na uliční straně, od upraveného terénu po římsu střechy
- u dvoupodlažní zástavby výška římsy do 6,5 m, měřeno na uliční straně, od upraveného terénu po římsu střechy
- stavby občanského vybavení mohou mít jiné řešení zastřešení a způsob zástavby, v případě rovných střech max. výška atiky 10,5 m
- v zástavbě sklepů v ulicích U Pekárny, Vinařské a Sklepní je přípustné zastřešení štítem do ulice
- koeficient zastavění ploch smíšených obytných = 50%
- koeficient zastavění navržených ploch výroby a smíšených výrobních = 60 %, v zastavěném území max. 80 %
- intenzitu zastavění ploch ve stabilizované zástavbě respektovat a dále nezvyšovat, tento požadavek se neuplatní u staveb občanského vybavení
- koeficient zastavění ploch rekreace bude posuzován individuálně ve vztahu k navrženému způsobu využití, zohledněn bude význam zeleně a její vazba na zeleň krajinnou
- v plochách smíšených výrobních bude realizována výsadba zeleně, především po jejich obvodu
- parkování a odstavení vozidel bude řešeno u nové výstavby vždy na pozemku stavebníka, u ploch přestavby min. v rozsahu 70 % na pozemku investora
- rodinné domy v zastavitelných plochách umístěných na okrajích sídla musí být umístěny tak, aby nezastavěná část jejich pozemku směřovala do krajiny
- předzahrádky nebudou oplocovány
- oplocení na hranici s veřejným prostranstvím budou vysoké max. 2 m
- oplocení do volné krajiny bude řešeno jako propustné, bez podezdívky, max. výšky 2 m

A.3 | STÁVAJÍCÍ STAV A PROBLÉMOVÁ ANALÝZA

A.3.1. | Struktura zástavby řešeného území

Řešené území se nachází v ulici Zahradní, která tvoří jihozápadní hranu urbanisticky cenné centrální části obce Dolní Dunajovice. Severo východní hrana Zahradní ulice je tvořena převážně řadovou zástavbou rodinnými domy, případně individuálními domy umístěnými těsně jeden vedle druhého, často oddělenými jen garáží nebo průjezdem. Starší zástavba je převážně jednopodlažní s podkrovím, dále se zde objevuje pozdější zástavba dvoupodlažními rodinnými domy, buď s podkrovím nebo s plochou střechou. Jihozápadní hrana je z hlediska zástavby mírně odlišná a objevuje se zde pozdější zástavba ve formě menších dvoupodlažních bytových domů se sedlovou střechou. Ve spodní části Zahradní je za bytovkami ve druhém plánu liniová zástavba řadových dvoupodlažních domů.

Řešené území lze rozdělit na dvě části. První z nich je rozlehlá asfaltová plocha naproti obecnímu úřadu u křižovatky ulice Zahradní a Rudé Armády. Tohle prostranství zde historicky vzniklo jako manipulační prostor pro zpracování hroznů vinařského podniku, který zde ještě do nedávna sídlil. Z hlediska struktury zástavby jde nyní v podstatě o proluku/brownfield. Druhou část území tvoří zástavba výrobních objektů a přilehlá prostranství směrem do vnitrobloku mezi ulicemi Zahradní a Polní. Jedná se o jednopodlažní objekt lisovny s vinným sklepem situovaný směrem do ulice Zahradní a o výrobní halu umístěnou více ve vnitrobloku. Součástí jsou také zadní nezastavěné části zahrad a nezpevněná cesta vedoucí zadem směrem k ulici Nová.

A.3.2. | Vegetační struktura

V současném stavu se v řešeném území žádná vegetace v podstatě nenachází. Celé prostranství první řešené části o rozloze cca 1750 m² tvoří asfaltová plocha. Druhou část směrem do vnitrobloku tvoří plochy z betonových panelů přiléhajících k výrobní hale a dále směrem k ulici Nová se nachází nezpevněné zatravněné plochy a zadní části soukromých zahrad. V místě stávajícího vinného sklepa se nachází několik vzrostlých stromů a náletová zeleň.

A.3.3. | Funkční využití řešeného území

Z hlediska funkčního využití se ve stávajícím stavu jedná z menší části o plochy silniční dopravy (DS) před stávajícím obecním úřadem; jinak zejména plochy smíšené výrobní (SV). Z hlediska zdravého rozvoje obce do budoucna se jedná o nežádoucí jev. Dlouhodobým cílem obce ohledně územního plánování je, aby byly plochy s rozsáhlejší výrobní funkcí lokalizovány mimo exponované a urbanisticky hodnotné části obce. Úkolem této studie je zanalyzovat aktuální potřeby obce a navrhnout změnu využití předmětných ploch.

Z aktuálních potřeb a dlouhodobého strategického plánu rozvoje obce vyplývá potřeba pro umístění funkce autobusového terminálu, který v obci chybí. V současné době se jinde v obci nenachází plocha, která by umožnila otočení autobusu a umožnila přestup cestujících na různých linkách IDS JMK. Autobusy linek 540 a 105 dnes do obce zajišťují ze směru od obce Perná a v obci se obracejí po okruhu vedoucím ulicí Poštovní, která není pro provoz autobusové dopravy dimenzovaná. Tohle nevhodné řešení dlouhodobě generuje další problémy – s bezpečností provozu, blokováním průjezdu autobusu parkujícími vozidly a zhoršováním technického stavu mostu před potok u malého hřiště. Vybudování nového přestupního terminálu by mohlo zvýšit potenciál pro možné zavedení dalších linek, které provozovatel dopravy v současné době do obce ze zmíněných důvodů zavést nechce. Další prioritou obce z hlediska strategického rozvoje je poskytování sociálních služeb a bydlení seniorům a případně mladým rodinám. Cílem a úkolem v podstatě každé obce je v neposlední řadě iniciovat a rozvíjet možnosti zástavby rodinnými domy. Z toho důvodu je ve veřejném zájmu hledat řešení, které by umožnilo pokračovat v zástavbě ulice Nová směrem k bývalé výrobní hale a zaokružovat ji s ulicí Zahradní.

Z hlediska prostorových možností, které obec má, se jedná o poměrně vzácnou lokalitu s pozemky, které jsou nyní převážně ve vlastnictví obce. Na jednom místě se zde nachází poměrně velké plochy vhodné pro rozvoj zmíněné občanské vybavenosti. V jiné části obce tyto možnosti již nejsou.

A.4 | NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

A.4.1. | Zásady urbanistického, architektonického a výtvarného řešení – Hlavní principy návrhu

Zachování a podpoření hodnot v území

V řešené části obce se nachází řada stávajících budov a prostranství, které již společně vytvářejí určité urbanistické vazby a utváří charakter území. Návrh v území nachází stávající hodnoty a vhodnými hmotovými zásahy posiluje jejich potenciál.

Optimalizace rozlehlých asfaltových ploch

Stávající asfaltové plochy se sebou nesou řadu nevýhod. Asfalt nepropouští dešťové vody, jakákoli úprava podzemních sítí s sebou nese nevzhledné záplatování, bezbřehá asfaltová prostranství nijak nepracují s významem přilehlých staveb, plochám chybí lidské měřítko a detail. Široká vozovka nabádá řidiče k rychlé jízdě, i když je v urbanizované části širšího centra obce žádoucí řidiče spíše zpomalit. Stručně řečeno, rozlehlé asfaltové plochy předurčují veřejný prostor obce autům, nikoli občanům – chodcům. Cílem územní studie není asfalt z řešeného prostoru obce odstranit. Vesnice není město, a tak všechny komunikace nemůžou ani nemají být vydlážděny. Asfalt je již součástí charakteru obce, je však třeba určit mu jeho místo. Většina navrhovaných komunikací je ponechána v asfaltu, zatímco na důležitých veřejných prostranstvích dochází k jeho nahrazování dlažbou.

Hierarchizace řešení povrchů

Územní studie řeší povrchy veřejných prostranství s ohledem na jejich důležitost. V předprostorech staveb občanské vybavenosti a v urbanisticky více exponovaných částech navrhujeme materiály s tradičnějším charakterem nebo alespoň takové, které k němu odkazují – betonová dlažba čtvercového formátu, která odkazuje ke tradiční kamenné dlažbě. Části řešeného území s nižší exponovaností jsou pak řešeny standardní formou – asfaltová komunikace s přidruženým prostorem tvořeným dlážděným chodníkem a zeleným pásem. Hierarchizace umožní zacílit prostředky na úpravy veřejných prostor správným směrem. Územní studie dále popisuje plochy s polopropustným povrchem (např. zatravnovací dlažba).

Srovnání výškových úrovní veřejného prostranství

S řešením charakteru povrchů souvisí také plynulost jejich přechodů. Kromě samotné náhrady asfaltu za dlažbu pomůže ke zvýšení bezpečnosti a zklidnění dopravy také srovnání ploch do jedné úrovně. Bezpečného oddělení chodců od projíždějících automobilů docílíme pomocí promyšleného umístování stromů, zelených pásů anebo pomocí zahrazovacích ocelových sloupků. Srovnáním veřejného prostranství do jedné úrovně docílíme vytvoření příjemného veřejného prostoru patřícího lidem, ne automobilům.

Návrh regulace nové zástavby

Územní studie stanovuje regulaci nové zástavby, tak aby nové stavby přispěly k posílení urbanistických kvalit této části obce. Navržená zástavba je rozdělena do několika etap dle své funkce.

Koncepční práce se zelení

Územní studie se věnuje vytvoření ucelené koncepce zeleně v řešeném území.

Dopravní řešení

Územní studie se zabývá nalezením co nejefektivnějšího prostorového schématu autobusového terminálu tak, aby co největší část plochy zůstala pobytová a část využitelná pro umístění objektu občanské vybavenosti.

A.4.2. | Detailní popis návrhu a zdůvodnění navrženého řešení

Autobusový terminál

Autobusový terminál umístíme do plochy před stávající obecní úřad, která pro něj nabízí nejvhodnější prostorové možnosti. Autobusy zajiždějí z ulice Rudé armády, dál pokračují ulicí Zahradní a následně zatáčí směrem vlevo a ve směru kruhu objíždějí solitérní objekt. Zvolené schéma kruhového objezdu je z hlediska plynulosti provozu a prostorové náročnosti nejvhodnější. Samotné zastávky jsou umístěny podél jihozápadní hrany řešeného prostranství v pěším koridoru šířky 2,5 m. Součástí prostoru zastávek je standardní označení vývěskou a možnost sezení na lavici podél ohradní zdi. Zastřešení zastávek je zde řešeno atypicky, jako subtilní přístřešek konzolovaný z ohradní zdi. Cílem je tento prostor ponechat v minimální šířce tak, abychom docílili co největší šířky veřejného prostranství v centrální části terminálu přiléhající k ulici Rudé armády a k navrženému objektu občanské vybavenosti.

Nově vzniklé veřejné prostranství

Do této části řešeného území navrhujeme umístit polootevřený objekt zastřešení, který bude sloužit jako centrální místo pro čekání na autobusové spoje. Cílem bylo navrhnout prostor, který bude živý a bude se do něj soustředit co nejvíce funkcí. Zpevněnou plochu pod přístřeškem navrhujeme řešit jako mlat. Důvodem je záměr plochu zjemnit a dát jí přírodní charakter. Kolem přístřešku navrhujeme výsadbu domácích druhů stromů (lípy, javory, duby) – z kultivarů zvolených dle prostorových možností. V prostoru navrhujeme umístit lavičky další mobiliář.

Objekt občanské vybavenosti

K severozápadní hraně prostranství přiléhá centrální objekt občanské vybavenosti. Do objektu bude umístěno zázemí autobusového terminálu – veřejné WC, kiosek s občerstvením nebo kavárna. Dále tento objekt umožní přemístění informačního turistického centra, umístění ordinace lékaře a případně přesun obecní knihovny. Sestavení konkrétního stavebního programu bude předmětem řešení v dalších projekčních fázích. Finální řešení objektu by mělo být předmětem architektonické studie zpracované autorizovaným architektem před tím, než se přistoupí k zadání zpracování projektové dokumentace.

Smíšená obytná zóna

Územní studie zde navrhuje umístit občanskou vybavenost ve formě chráněného bydlení pro seniory nebo dostupného startovacího bydlení pro mladé rodiny. Pro umístění této funkce dojde ke změně funkčního využití plochy ze smíšené výrobní funkce (SV) na funkci smíšenou obytnou (SO). Tyto funkce jsou v parteru doplněny o vhodné doplňkové funkce v souladu s využitím ploch smíšených obytných dle územního plánu – například lékárna, ordinace, prodejna potravin. Hmotové řešení jednotlivých objektů vychází z charakteru okolní zástavy – základní objem jednotlivých hmot vychází z velikostí bytových domů, které se nacházejí v ulici Zahradní. Zástavbu tvoří dva soubory složené ze dvou základních objemů, které jsou v parteru spojeny přízemním objektem s plochou střechou. Sestavení konkrétního stavebního programu bude předmětem řešení v dalších projekčních fázích. Finální řešení objektu by mělo být předmětem architektonické studie zpracované autorizovaným architektem před tím, než se přistoupí k zadání zpracování projektové dokumentace.

Obytná zóna

V území se předpokládá nízkopodlažní zástavba bydlení v rodinných domech. V části přiléhající k zahradám domů v ulici Sklepní je možné (vzhledem k dostatečné šířce parcel) umístit solitérní domy. Vzhledem k minimální šíři pozemků v části u zahrad domů v ulici Polní, zde územní studie navrhuje zástavbu ve formě dvojdomků. Detailní popis navržených regulací je popsán v kapitole A.4.4 – Regulativy územní studie.

A.4.3. | Vyhodnocení souladu a vlivu navrženého řešení na ÚP

Navržené řešení přináší pohled na budoucí rozvoj lokality s novými funkcemi. Za účelem dosažení tohoto žádoucího rozvoje lokality z návrhu vyplývá požadavek na změnu funkčního využití ploch oproti tomu, jak jsou nyní definovány územním plánem. Cílem je z této centrální části obce vymístit smíšené výrobní plochy (SV) a nahradit je plochami umožňujícími rozvoj občanské vybavenosti. V prostranství před obecním úřadem část plochy definujeme pro dopravní vybavenost (DV) na kterou navazuje plocha občanské vybavenosti (OV). Plochy po bývalých objektech vinařského podniku definujeme nově jako smíšené obytné (SO). Aby bylo možné zastavět zadní části zahrad soukromých vlastníků, navrhujeme jejich nezbytně nutné části zahrnout do veřejného prostranství (U), ve kterém se vybudují potřebné inženýrské sítě a obslužná komunikace. Umístit celý koridor veřejného prostranství, které je potřebné pro odblokování zastavitelnosti zadních částí zahrad, na pozemky obce není možné z hlediska priorit a strategického plánu rozvoje obce. Obec by tím přišla o plochy potřebné pro realizaci prioritního záměru umístění zařízení s chráněným bydlením pro seniory, případně mladé rodiny. Navržené řešení tedy koridorem umísťuje na pozemek obce, ale i do nezbytně nutných částí zahrad soukromých vlastníků. Vzhledem k tomu, že úkolem obce je pečovat o svůj udržitelný rozvoj a podporovat rozvoj také zástavby pro bydlení, lze tento záměr označit jako veřejně prospěšný. Kapacita zastavitelných ploch v rámci intravilánu obce je značně limitovaná a do budoucna nebude možné tyto plochy dále rozšiřovat s ohledem na ochranná pásma podzemních zásobníků plynu umístěných okolo obce. Proto je potřeba hledat potenciál zastavitelnosti ploch pro bydlení v intravilánu všude, kde je to jen možné.

V řešeném území jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a pro které lze uplatnit předkupní právo:

VP1 – technická a dopravní infrastruktura (v rámci navrženého veřejného prostranství). Dotčené jsou části pozemků pač. 177/3, 177/2, 177/1, 179/1, 173, 181, 182, 183, 184/1, 170/1, 169/3, 164/2, 163/1, 162/1, 162/4, 158/1, 157/1, 156/12.

A.4.4. | Regulativy územní studie

Novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu okolní zástavby. Jednotlivé rodinné domy tvořící obytnou zónu mohou být vzhledem k malé šířce pozemků jednotlivých vlastníků spojeny a realizovány jako dvojdomy. Pro lokalitu navrhujeme stavební čáru, která je ve vzdálenosti 3 m od hranice nově vzniklého veřejného prostranství – pozice čáry je graficky znázorněna ve výkrese C.03 – Výkres regulací. V místě napojení na ulici Nová se stavební čára stáčí a plynule se napojuje na stávající zástavbu. Před stavební čárou nelze umísťovat žádné, ani vedlejší objekty. Pro samostatné doprovodné objekty je stanovena druhá stavební čára 1 m od hlavní stavební čáry. To znamená, že garáže musejí být zapuštěny alespoň o jeden metr. V případě, že by stavebník uvažoval s odstavením auta před garáží, bude muset být zapuštění přizpůsobeno délce auta. Na stavební čáře lze umístit garáž, která je hmotově a vizuálně řešena jako součást rodinného domu.

Výšková hladina zástavby obytné zóny s rodinnými domy je stanovena na 1NP + podkroví s maximální výškou římsy 4,5m nad upraveným terénem (měřeno z uliční fronty). Další regulace vyplývají již ze zásad stanovených v územním plánu a jedná se zejména o tvar střechy, sklon střechy a výšku římsy od upraveného terénu. Předzahrádky nově vzniklých rodinných domů nebudou oplocovány. Pokud ano, lze směrem do veřejného prostranství oplotit na hranici pozemku s veřejným prostranstvím pouze transparentním typem oplocení do výšky max. 1,2 m. Výška podezdívky plotu max. 0,4m. Pro oplocení nelze používat prefabrikované betonové plotové dílce. Preferováno je tradiční oplocení pomocí dřevěných plotových dílců (z latí, prken a podobně) nebo pozinkovaných plotových dílců v základní šedé barvě.

Soliterní objekt občanské vybavenosti umístěný do prostoru autobusového terminálu bude řešen maximálně jako dvoupodlažní (2NP) s libovolným typem střechy. Maximální výška atiky je 8,6m. Soubor dvou objektů občanské vybavenosti umístěných v ploše SO bude také řešen jako dvoupodlažní s možným

podkrovím (2NP+P) a sedlovou střechou, výška římsy max. 6,5m. Sklon střechy 35-45 stupňů. Barva krytiny libovolná. Každý ze souboru objektů je tvořen dvěma základními hmotami. Základní objemy v souboru lze v parteru spojit nízkopodlažní hmotou do tvaru U, případně H. Tato doprovodná hmota musí být zapuštěná oproti stavební čáře minimálně o 5 m. Regulativy jsou detailně zobrazeny ve výkrese č. C.03 – Výkres regulací.

A.4.5. | Etapizace

Výstavbu autobusového terminálu, objektů občanské vybavenosti, rodinných domů, komunikací a sítí lze provést etapovitě, navržená etapa musí vždy tvořit funkční a bezpečně fungující celek.

Možná etapa 1 – Autobusový terminál s veřejným prostranstvím (DV)

Možná etapa 2 – Zástavba plochy občanské vybavenosti (OV)

Možná etapa 3 – Vybudování veřejného prostranství se sítěmi a komunikací zpřístupňující pozemky zahrad pro výstavbu RD (U)

Možná etapa 4 – Zástavba plochy smíšené obytné obytným souborem sociálního bydlení (SO)

A.4.6. | Dopravní řešení

Cílem návrhu jsou prostory návsi v Dunajovicích a přilehlých komunikací. Jedná se o obratiště a zastávku autobusů a obytnou zónu. Vymezený prostor bude více definován, bude přehlednější a bezpečnější. Nabízí větší bezpečný prostor pro pěší a dělá ho srozumitelným a to jak řidiče, tak pro pěší a cyklisty.

Stávající uspořádání je chaotické se stávajícími nevyhovujícími konstrukcemi komunikací.

Automobily a autobusy

Připojení autobusového obratiště a zastávky je navrženo z ulice Rudé armády. Připojení obytné zóny je navrženo z ulice Zahradní a Nová. Provoz v obratišti autobusů je jednosměrný, v obytné zóně je provoz obousměrný jednopruhový s vyhýbáním. V prostoru před obecním úřadem je provoz obousměrný s možností kolmého parkování osobních vozidel. Podélná stání jsou dimenzována pro přímou jízdu, tedy bez potřeby couvání (bezpečnější řešení).

Pěší

Pěší trasy v ulici jsou soustředěné na chodnících po obvodu návsi a ve středovém ostrovu. Pěší v obytné zóně se pohybují ve společném sdíleném prostoru pro automobily, pěší i cyklisty.

V rámci úpravy celého zklidněného prostoru a vzhledem ke krátkým vzdálenostem mezi obrubníky jsou přechody pro chodce umísťovány pouze v zásadních místech. Ostatní pěší trasy jsou řešeny jako místa pro přecházení nebo pouze sníženou obrubou s prvky pro nevidomé.

Cyklisté

Ulicí Rudé armády prochází cyklotrasa 5236. Prostor pro cyklisty je integrovaný s automobily. Prostorové uspořádání vozovky se samostatným vedením cyklistů nepočítá a ani to není prostorově v dané situaci možné. Nemyslíme si, že by to dopravní situace a frekvence dopravy nezbytně nutně vyžadovala. Je ale možné uvažovat o vyznačení piktogramů na vozovku, což by upozornilo řidiče, že jsou cyklisté integrováni a je nutné s nimi počítat. Je tedy na vedení obce a celkovém generelu cyklistické dopravy, jak se k této otázce postaví.

Doprava v klidu

Odstavování vozidel majitelů nemovitostí je plně navrženo na soukromých pozemcích pod objekty, v garážích nebo na terénu, parkování návštěvníků je navrženo v obytných ulicích jako součást veřejného prostoru.

Parkování pro objekty občanské vybavenosti s funkcí sociálních služeb

Při plánovaném počtu lůžek cca 24 lůžek na jeden soubor objektů vychází výpočtem dle ČSN potřeba zřídit pro tento objekt 6 parkovacích míst. Pro oba soubory dohromady potom 12 parkovacích míst. Územní studie navrhuje mezi oběma soubory objektů umístit parkovací plochu pro 16 aut, z toho dvě místa budou vyhrazena pro invalidy.

Dopravní terminál

Pro účely krátkodobého odstavného parkování lze využít parkovací plochy u objektu občanské vybavenosti. Pro dlouhodobější parkování v souvislosti s provozem autobusového terminálu lze využít odstavné parkoviště umístěné ve vzdálenosti 100 m od terminálu na křižovatce Rudé Armády a U Rybníka.

Objekt občanské vybavenosti v prostoru autobusového terminálu

Při úvaze, že bude v objektu umístěna ordinace lékaře se dvěma osobami jako zdravotnickým personálem, vzniká povinnost u objektu zřídit 3 parkovací stání. Pokud by se zde nacházela prodejní jednotka s plochou do 50 m², vzniká na ni požadavek 1 parkovací stání. V případě, že by se do 2NP objektu umístila knihovna s veřejně přístupnou částí o velikosti 150 m², vzniká na ni požadavek 6 parkovacích stání. Pro účely obecního úřadu je zde požadavek zachovat 2 parkovací stání. Územní studie navrhuje v souvislosti s těmito funkcemi vyčlenit prostor pro 10 parkovacích stání.

Parkování pro obytnou zónu

V nově vzniklé obytné zóně vzniká prostor pro výstavbu 18 rodinných domů. Při průměrném počtu 4 obyvatel/ rodinný dům v lokalitě nově umísťujeme 72 obyvatel. Dle výpočtu dle ČSN je pro tento typ stavby (Obytný okrsek) nutno zřídit alespoň 4 parkovací stání umístěná ve veřejném prostranství. Územní studie navrhuje do zelených pásů podél komunikace umístit celkem 8 parkovacích stání.

A.3.7. | Technická infrastruktura

Vodovod

Zásobení vodou bude provedeno novými vodovodními řady napojenými na stávající vodovodní řady vedené ve stávajících komunikacích ulice Nová a Zahradní. Pro protipožární zajištění budou na řadu vysazeny hydranty, které budou sloužit zároveň jako vzdušník a kalník. Na vodovodní řady budou napojeny jednotlivé vodovodní přípojky k rodinným domům, které budou zakončeny v neoplocené části (předzahrádka) 1,0 m za hranicemi pozemku vodoměrnými šachtami. Vodoměrné šachty budou provedeny dle ČSN 755411 a Vyhl. č. 428/2001 Sb. Podrobné řešení bude předmětem samostatných dokumentací v dalších fázích projektu.

Kanalizace

Obec má vybudovanou převážně jednotnou kanalizační síť, což znamená, že odpadní i dešťové vody jsou odváděny společně. V řešeném území je navržena nová oddílná kanalizace s napojením splaškových vod na stávající stoky jednotné kanalizace a s vyústěním dešťové kanalizace do retenčních nádrží s přepadem do jednotné kanalizace.

Splaškové vody

Splaškové vody rodinných domů budou svedeny do navržené splaškové kanalizace v navržených ulicích a napojeny do stávající jednotné kanalizace ve stávajících ulicích. Řešení bude upřesněno dle výškopisné a polohopisné zaměření území, včetně sítí.

Dešťové vody

Bude navržen systém záchytných retenčních nádrží s přepadem do jednotné kanalizace. Ochrana předmětného území bude tedy spočívat především v realizaci záchytných retenčních nádrží v jednotlivých částech řešeného území, podpořenými svodnými průlehy s doplněním výsadbou. Odvedení vody z

retenčních nádrží je řešeno samostatnou dešťovou kanalizací, a to pro každý řešený úsek zvlášť. Detailní řešení bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace.

STL plynovod

Územní studie neřeší a nenavrhuje plynofikaci řešeného území.

Elektrorozvody

V ochranných pásmech (dále jen OP) zařízení distribuční soustavy budou dodrženy podmínky dle § 46 odst. 8 zákona c. 458/2000 Sb., v platném znění. Pro účely realizace výstavby dle navržené územní studie bude nutné přeložení stávajícího vedení NN. To bude nově vedeno v přidruženém prostoru nově vzniklé komunikace. Komunikace, parkoviště a odstavné plochy musí být umístěny mimo stávající kabelové rozvody. Případné přeložky budou řešeny ve smyslu § 47 zákona c. 458/2000 Sb., v platném znění (přeložku

rozvodného zařízení zajišťuje jeho vlastník na náklady toho, kdo potřebu přeložky vyvolal). Ve vjezdu musí být křížení kolmé, směrově i výškově přímé. Pro zvýšení mechanické odolnosti kabelového vedení navrhujeme uložení kabelu v místě vjezdu a výjezdu do půlených plastových chrániček průměru min. 110 mm. Případné betonové základy včetně oplocení a obrubníku je nezbytné umístit minimálně 0,5 m od kabelových rozvodu. Projektová dokumentace v dalších fázích záměru bude obsahovat vzorové rezy včetně kótování. Vyřešení způsobu provedení souběhů a křížení výše zmíněné akce s rozvodným zařízením bude odpovídat příslušným ČSN. Stavba musí z pohledu ochrany před provozními a poruchovými vlivy distribuční soustavy odpovídat příslušným normám, zejména PNE 33 3301, PNE 33 3302, PNE 34 1050, CSN EN 50 341-1, PNE 33 0000-1, CSN EN 50 522, CSN EN 61 936-1, CSN 73 6005. Veškeré případné porosty budou vysazovány pouze mimo OP podzemního vedení.

V navazující projektové dokumentaci budou respektovány podmínky uvedené ve vyjádření o existenci zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví a provozování EGD a podmínkách práce v jeho blízkosti. Kabelové vedení NN bude smyčkovat jednotlivé RD. Kabelové skříně a elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení RD. Uložení kabelu bude realizováno dle ČSN 736005 v chodnících, zelených pásích, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chrániče. Napojení bude řešeno v dalším stupni PD dle vyjádření EGD. V místě stávající rozvodny se počítá s jejím zachováním a zakomponováním do nového objektu občanské vybavenosti na pozemku obce. Kabelové rozvody el. vedení budou vedeny v zemi. **Tato studie projekt přeložení ani nového připojení objektů neřeší.**

Veřejné osvětlení

Nové komunikace mezi rodinnými domy budou osvětleny parkovými svítidly na bezpaticových stožárech s LED svítidlem. Napojení bude provedeno kabelovým vedením ze stávajících rozvodu veřejného osvětlení.

Sítě elektronických komunikací

V lokalitě se počítá s napojením objektů na SEK. Nové trasy budou vedeny v navrženém veřejném prostranství v přidruženém prostoru komunikace. Nad SEK bude dlážděný chodník. Projektová dokumentace v následujících fázích bude detailněji řešit ochranu SEK a bude respektovat všeobecné podmínky její ochrany dle vyjádření správce sítě. Tato studie není projektovou dokumentací, která by návrh SEK řešila.

A.4.8. | Veřejné prostranství

V rámci celého území jsou navržena veřejná prostranství. Součástí veřejných prostranství bude veřejná zeleň, mobiliář, dětská hřiště apod. V některých místech veřejných prostranství budou provedeny vjezdy na pozemky rodinných domů a příležitostné parkování návštěv.

Plocha veřejného prostranství je navržena:

- jako součást autobusového terminálu a jako předprostor budoucí výstavby v ploše občanské vybavenosti přiléhající k terminálu
- jako pás zeleně se stromy podél komunikace v obytné zóně
- jako veřejně přístupný prostor s vegetací, lavičkami, případnými herními prvky v návaznosti na zástavbu nově vzniklé smíšené obytné plochy objekty bydlení pro seniory nebo mladé rodiny

A.4.9. | Řešení zeleně, vegetačních a zasakovacích ploch a ochrana životního prostředí

Historický vesnický charakter, na nějž studie navrhuje navázat, je spojený se vzrostlými listnatými stromy a specifickou sadovou výsadbou. Identita zeleně venkovských sídel je do značné míry určena tradičními historickými formami zeleně a ty zásadním způsobem určují dnešní obraz české vesnice. Při úpravách veřejných prostranství je tedy třeba ctít tradiční a místní druhy. Bez ohledu na respektování tradic a funkcí byly od 60. let 20. století po vsích v celé ČR vysazovány jehličnaté dřeviny. V řadě sídel dodnes setrvávají a jejich výměna za lépe se hodící druhy je povolná. Vysazováním exotických dřevin a různých kultivarů dřevin, které byly typické pro zámecké parky a zahrady, případně arboreta, ztrácí obec svůj venkovský charakter. Není proto žádoucí, aby se exoticky vyhlížející dřeviny rozšiřovaly dále do obce či krajiny. V zastavěných územích obcí, podél komunikací a jiných veřejných prostorů a v jejich dohledné blízkosti je dobré vyvarovat se sloupovitě rostoucích druhů a kultivarů dřevin, zejména jehličnanů, minimalizovat dřeviny s výrazně barevnými listy či jehlicemi (jako např. pestrolisté kultivary javorů, svídy, vrby, jabloně), vyvarovat se dřevin s habitem (vzhledem) výrazně nápadným a pro okolí netypickým (převísle nebo bizarní formy dřevin) a omezit stále zelené dřeviny (jako např. pěnišníky, kaliny). Celkově se doporučuje jehličnany používat pouze omezeně a vhodně je kombinovat s opadavými listnatými dřevinami.

Dále ve vnitřním obrazu sídla hraje důležitou roli i květinová výzdoba, ať už se jedná o letničky či trvalky. Nemalá část toho, co dnes vnímáme jako estetické hodnoty, vznikala původně z užitných důvodů. Zároveň veškerá výstavba a výsadba vycházela z obecných estetických a myšlenkových principů doby (symetrie, tvarosloví, náboženský systém), které byly upraveny v místním, lidovém duchu. Právě proto mají tradiční venkovské výsadby kvalitu věcí obecně krásných a zároveň ctí specifický místní charakter a měřítko krajiny. Rovněž vegetační sortiment prošel dlouhým vývojem a je do jisté míry regionálně autentický. Volba stromů, keřů, ale i bylin by měla respektovat a volně interpretovat tradiční formy zeleně.

K dalším obecným zásadám zachování a rozvoje urbanistické struktury vesnice lze řadit:

- Ochranu a obnovu hodnotných přírodních prvků (výsadba vhodných dřevin – solitérní stromy, skupiny stromů, aleje, obnova koryta říčky, včetně jejich přirozených břehů).
- Péči o vysoké dřeviny v centru vesnice, které dotváří její siluetu.
- Podporu pěstování vysokokmenných odrůd ovocných stromů, které se pozitivně projevují v obrazu vesnice.
- Respektování měřítka dřevin vůči prostoru. Tato zásada se také často porušuje tím, že se zasadí do malého prostoru velké stromy, ale i opačně, kdy se na vesnici použije kulovitá forma dřeviny malého měřítka v místech, kde by se vyjímal vzrostlý strom.
- Propojení vesnice s krajinou polními cestami, provázání zeleně stromů ve vesnici s krajinou zelení, což umožní přirozené propojení vesnice s krajinou z hlediska estetického i prostupnosti krajiny. Příkladem je použití stejných druhů dřevin v obci, které rostou v blízkém okolí, ve volné krajině (alespoň druhově), kvetoucí planě třešně nebo jabloně, kde dochází ke splynutí a sjednocení urbanizované i volné krajiny jako celku.
- Péči o vzhled předzahrádek.

Základní kostra dřevin může být tvořena zejména z domácích druhů (duby, javory, lípy, břízy) a ovocných stromů či kultivarů ovocných stromů, které neplodí (hrušně, třešně, jabloně). Ovocný strom udává tradiční venkovský ráz, jeho výška je v harmonickém souladu s výškou budov, jeho plodnost odkazuje na

pohostinnost, jsou výrazně okrasné květem. Tyto druhy propojují obec s okolní krajinou. Volba sortimentu rostlin respektuje stanovištní podmínky, rostliny se tak stanou na péči méně závislé, což se následně odráží ve snížení nákladů na jejich údržbu.

Obecná doporučení práce s vegetací

- Výsadbu stromů provádět s ohledem na jejich prostorové nároky a proměnlivost v čase, vysazovat stromy dosahující v dospělosti adekvátní velikosti vzhledem k okolnímu prostoru a stromy s vysoce nasazenou korunou. Listnaté stromy mají oproti jehličnatým a stálezeleným zpravidla rozmanitější dynamiku rozvoje a vizuálního působení během roku. Tato skutečnost by měla být vždy zohledněna.
- V projektové dokumentaci zakreslovat velikosti prokořenitelných systémů nově vysazovaných stromů a jejich korun v cílovém stavu vzrostlého stromu. Stávající stromy zakreslovat v jejich skutečných rozměrech.
- Nad prokořenitelným systémem stromů neumísťovat parkovací a kontejnerová stání. Vyvarovat se kolizi s inženýrskými sítěmi.
- Při tvorbě ploch zeleně využívat již existující stromy. Vylepšovat podmínky růstu stávajících stromů, rozšiřovat nezaplněný a nepojížděný prostor nad jejich kořenovým systémem.
- Zeleň není určena k maskování nevzhledných míst nebo zbytkových ploch. Taková místa nemají být v kompaktním veřejném prostoru vůbec vytvářena.

Kácení/odstranění dřevin a keřových skupin

Nevhodné a nepůvodní dřeviny jako jehličnany nebo řady tují a další kompozičně nevhodné dřeviny je třeba regulovat a z prostoru obce by měly být postupně odstraněny

Modrozelená infrastruktura a práce s dešťovými vodami

Hospodaření s dešťovou vodou (HDV) představuje nový systém odvodnění urbanizovaných území, jehož hlavním smyslem je zvýšit ochranu obyvatel žijících ve městech a obcích před povodněmi. Základním principem koncepce přírodě blízkého hospodaření s dešťovými vodami v urbanizovaném povodí je v maximální možné míře napodobit přirozené odtokové charakteristiky lokality před urbanizací. Základem HDV (hospodaření s dešťovými vodami) je tzv. decentralizovaný způsob odvodnění, jehož podstatou je řešit srážkovou vodu tam, kde spadne, a vracet ji do přirozeného koloběhu vody. Kanalizováním vody vytváříme rozsáhlé oblasti, z nichž vodu odvádíme, a tak je vysušujeme. Voda tak postrádá důležitou funkci stabilizátoru počasí (zdravá, zavodněná krajina má časté a málo vydatné srážky), místo toho voda v krajině začíná být citelně vidět, což se projevuje dlouhými obdobími sucha a následnými přívalovými dešti. Vysušená půda zároveň ztrácí schopnost vodu pojmout a zadržet, dešťová voda tak po ztvrdlé a vysušené půdě nakonec odtéká do kanalizace. Smyslem nového způsobu odvodnění urbanizovaných území je eliminovat prudký odtok z lokality tak, aby odvodnění staveb bylo bezpečné a nedocházelo k zaplavení obce, a aby se voda, pokud možno dostala zpět do malého vodního koloběhu, nikoli do řeky či jiného vodního toku. V nejužším slova smyslu jsou přírodě blízká opatření taková, která podporují výpar, vsakování a pomalý odtok do lokálního koloběhu vody (obnova malého vodního cyklu). V širším slova smyslu sem patří i zařízení, která alespoň určitým způsobem přispívají k zachování přirozeného koloběhu vody a k ochraně vodních toků, např. akumulací a užíváním dešťové vody nebo zdržením a pomalým škraceným odtokem do stokové sítě. Celá problematika hospodaření s dešťovou vodou je podrobně řešena v normě TNV 75 9011 (březen 2013), která popisuje pravidla pro jednotlivé objekty i celé koncepce, a to pro všechna prostředí, ve kterých mají systémy HDV fungovat.

HLAVNÍ PŘÍNOSY HDV:

- Snížení objemu a maxima povrchového odtoku (protipovodňové opatření).
- Zlepšení kvality odtékajících srážkových vod a ochrana vodních toků.
- Obnova zásob podzemních vod cíleným vsakováním srážkových vod.
- Zlepšení mikroklimatu prostřednictvím výparu (z vegetace, vodní hladiny).
- Snížení spotřeby pitné vody při využívání srážkových vod k provozu nemovitostí.
- Tvorba atraktivních veřejných míst.

OBECNÉ ZÁSADY NÁVRHU:

Změna, kterou HDV přináší, je doplnění konvenčního odvodnění o decentrální retenční objekty. Projektanti staveb a každého zpevněného povrchu tak musí zvolit zcela nový přístup k zadání, než tomu bylo doposud zvykem. Vodohospodáři by pokud možno měli být přizváni v rámci projektové přípravy již v počátečních fázích zpracování návrhů.

- Umísťovat trasy podzemních sítí tak, aby zbytečně nesnižovaly využitelnost prostoru na povrchu.
- Umísťovat trasy podzemních sítí primárně mimo zelené pásy a zelené plochy, umožnit tak výsadbu stromů a realizaci HDV.
- V maximální možné míře sdružovat podzemní vedení technických sítí. Využívat sdružování vedení v multikanálech a kolektorech.
- Při rekonstrukcích a opravách inženýrských sítí přistupovat šetrně ke stávajícím stromům a jejich kořenové zóně.

Územní studií navržená adaptační opatření

Územní studie navrhuje zavést následující principy adaptačních opatření. Detailní řešení bude navrženo v navazujících projektových fázích na základě výsledků hydrogeologického průzkumu a vsakovací zkoušky.

• 01 Zvýšení množství vsakovacích ploch v intravilánu – vodopropustné povrchy

Aplikace technologií propustných povrchů na zpevněných plochách v zastavěném území, vytipování a realizace opatření na nových i rekonstruovaných plochách.

Přínosy vodopropustných povrchů:

- Zvýšení vzdušné vlhkosti prostředí díky možnému odparu.
- Zvlhčování půdy.
- Přirozené čištění vody.
- Podpora přirozeného vodního cyklu.
- Podpora doplňování spodních vod.
- Zmenšení náporu odtékající vody snižuje nároky na dimenzování jímání do kanalizace.
- Snižování nákladů na odvod dešťových vod (stočné).
- Snižování spotřeby vody pro zavlažování.
- Snižování nákladů na posypový materiál v zimě díky rychlejšímu odtávání sněhu.
- Možnost regenerace vodopropustných povrchů.

Propustné a polopropustné povrchy:

Jedná se o různé technologie umožňující vsakování dešťových vod přes svou strukturu do podloží. Zamezí se tak odtoku těchto vod do kanalizace a následně do čističky odpadních vod (ČOV). Voda, která prosákne strukturou, je pak postupována dále do podloží, kde se přidává k přirozené podzemní vodě a pozitivně ovlivňuje její hladinu. Při pozvolném vsaku do podloží dochází k přirozenému zvlhčení půdy a následný odpar, který je díky vsaku srážek možný, přirozeně zvlhčuje okolní prostředí. Další výhodou tohoto řešení jsou snížené nároky na dimenzování kanalizační infrastruktury díky sníženému přísunu vody do kanalizační sítě. Vodopropustné povrchy je dále vhodné použít v kombinaci se stromovými výsadbami v místech zpevněných povrchů. Zde běžné povrchy komunikací neumožňují vsakování, což výrazně snižuje spotřebu vody pro zavlažování.

Územní studie navrhuje práci s následujícími propustnými materiály:

Mlatový povrch

Mlat je při správném provedení propustným povrchem, který je odolný vůči běžné zátěži až 7,5 tuny. Mlatové cesty jsou tvořené dvěma či třemi vrstvami z přírodního anebo umělého kameniva a hlinitopísčité půdy bez přidaného pojiva. Při správném provedení je každá z vrstev realizována zvlášť, postupně a musí být

mechanicky zhutněna, díky čemuž je soudržná, kompaktní a dostatečně únosná. U každé vrstvy se pak technika hutnění liší, aby mohla být zachována vodopropustnost a zároveň pevnost povrchu.

Betonová vsakovací dlažba

Propustné dlažby se využívají především v méně exponovaných místech nebo na parkovištích. U těchto typů povrchů je vždy nutné věnovat velkou pozornost návrhu podkladních vrstev, aby se dlažba nezajezdila a netvořila nerovný povrch a také aby byla co nejdéle funkční z hlediska odvádění srážkových vod. Dešťová voda se vsakuje buď přes spáry nebo přes spáry a přímo skrz kámen s otevřenými póry, který současně působí jako zásobník a posiluje tak efekt odpařování. V případě použití zatravnovacích dlažeb v místech, kde je údržba těchto povrchů minimální, se doporučuje spáry vyplňovat štěrkem. Pro použití zatravnovací dlažby s vegetací ve spárách platí přímá úměra. Čím delší dobu bude sloužit k odstavení automobilu, tím hůře v ní poroste tráva, resp. tím větší úsilí by muselo být vynaloženo, aby v ní tráva rostla. Rozhodující je dostatečná zvlaha a intenzita provozu. Dlažba se širokou spárou je obvykle vybavena distančními náhlisky, nebo je tvarově přizpůsobena, aby byly mezi dlaždicemi zajištěny potřebné mezery. V nabízeném sortimentu jsou takové systémy dlažby označovány přídomky ekologické, eko, retenční, drenážní, „Save“ apod. Nemalou roli hrají také náklady na údržbu komunikačních ploch v zimě. Voda z tajícího sněhu je odváděna, tedy nenamrzá a nedochází tak ke vzniku ledových ploch, které je potřeba solit. U drenážních ploch se uvádí až o 70 % nižší potřeba použití posypových materiálů. Zároveň se díky rychlejšímu odvedení vody z povrchu eliminuje poškození mrazem. Při řešení s drenážní spárou je nutné zamezit finálnímu zasypání prosívkou s fr. 0, spára by tak ztratila svou zasakovací schopnost.

• 02 Zvýšení vsakovacích ploch v intravilánu – terénní úpravy pro vsakování a retenci vody.

Aplikace konkrétních opatření pro vsakování a retenci vody kromě propustných ploch, tedy dalších opatření k hospodaření s dešťovou vodou, terénních úprav, průlehub, rýh a teras pro zadržení vody v širším území obce. Primární funkcí opatření v této kategorii je vsakování, který je podmíněn podloží s vhodnými vsakovacími parametry. Konstruktivní řešení těchto prvků umožňuje přijímat povrchový odtok z nepropustných nebo málo propustných ploch, tuto vodu zadržet a postupně vsáknout do podloží. Detailní řešení bude součástí dalších projektových fází a bude posouzeno na základě hydrogeologického posudku a vsakovací zkoušky.

Zasakování vody do vegetačního souvrství

Realizačně nejméně náročnými technologiemi MZI (modrozelené infrastruktury) jsou vegetační úpravy, které zároveň pomáhají vytvořit praktické a příjemné prostředí veřejného prostoru. Takovými řešeními jsou terénní infiltrační plochy jako dešťové záhony, zasakovací pásy či vsakovací průlehy.

Přínosy infiltračních ploch:

- Retence srážkové vody a regulace odtoku (infiltrační plochy mohou v závislosti na okolnostech zachycovat a akumulovat až 98,8 % množství srážek – tím zároveň přispívají k regulaci povrchového odtoku a zmenšení problémů lokálních záplav).
- Zvyšování kvality vody (infiltrační plochy filtrují některé polutanty např. suspendované částice, těžké kovy, nitráty, fosfáty, herbicidy).
- Regulace teploty a mikroklimatu (snižování teploty prostředí výparem vody vegetací; snižování efektu tepelného ostrova).
- Protierozní funkce.
- Protihluková funkce (vegetace na infiltračních plochách přispívá ke snižování hlukového znečištění).
- Produkce biomasy, s čímž souvisí i ukládání uhlíku.
- Zmenšení objemů srážkových vod odváděných do čistíren odpadních vod a tím ke snížení spotřeby energie (úspory energie snížením objemu vod v čistírnách odpadních vod).
- Infiltrační plochy pokryté vegetací také poskytují stanoviště pro různé druhy živočichů a rostlin a tím podporují městskou biodiverzitu.

Svejlý – doprovodná liniová vegetace kolem cest/odvodnění větších zpevněných ploch

Svejly nebo také vsakovací průlehy či zasakovací pásy jsou rýhy s mírným sklonem proti okolnímu svahu, ve kterých se povrchově stékající voda zpomaluje, zadržuje a pomalu vsakuje. Zadržaná voda zároveň umožní následný výpar a ovlivnění lokálního mikroklimatu. Prvek může být kombinován s výsadbou vyšší vegetace, jejíž kořenový systém zároveň slouží jako filtr. Zásadními environmentálními přínosy jsou retence dešťové vody a její přirozená filtrace, umožnění evapotranspirace, tedy podpoření malého vodního cyklu, což přináší aktivní ochlazování povrchů a obecně prostředí. Funkční vegetace zvyšuje biodiverzitu, je schopná vázat CO₂, snižovat prašnost městského prostředí a částečně pohlcovat hluk. Plochami vhodnými pro realizaci svejlů v Dunajovicích jsou liniové vegetační pásy podél komunikace, vegetační plochy nových parkovišť a jako odvodnění větších ploch s nepropustným povrchem. Tento typ opatření navrhuje aplikovat podél chodníků obytné zóny pro zasakování vody ze zpevněné plochy chodníku a pro odvodnění větších parkovacích ploch.

• 03 Akumulace dešťových vod.

Svedení dešťové vody ze střech okolních budov, kterou lze použít pro závlivku vegetačních ploch v suchém období. Akumulace vody může být řešena individuálně u jednotlivých budov a objektů pomocí akumulačních nádrží nebo jako vymezený bezodtoký prostor, který je součástí retenčních objektů. Zachycenou vodu lze využít pro závlivku vegetace, čištění povrchů, kropení ulic v teplých obdobích nebo i pro splachování či úklid. Dle způsobu využívání akumulované vody se liší i požadavky na jakost vody. Protože se jedná o podzemní zařízení, v zásadě nedochází k zásahu do vzhledu veřejných prostranství. Jediná na povrchu viditelná část podzemního objektu je poklop. Jeho materiálové a konstrukční řešení by mělo být zvoleno tak, aby splnil provozní nároky (viditelný, přístupný) a zároveň nerušil architektonický ráz místa. Podzemní akumulační nádrže je možné využít ve všech typech veřejných prostranství, pokud to umožňují prostorové parametry (např. koordinace s podzemními sítěmi technické infrastruktury nebo poježděnou částí veřejného prostranství, naplnění podmínek a požadavků na ochranu památkově chráněných území). Územní studie doporučuje tohle opatření jako prioritní způsob nakládání s dešťovou vodou ze střech objektů a veřejných zpevněných ploch.

Akumulační nádrž

Akumulace vody může být řešena v podstatě pomocí jakéhokoli nepropustného materiálu. Od plastových nebo betonových až po dřevěné, od podzemních nádrží po nadzemní. Nejčastěji se však jedná o plastovou nebo betonovou podzemní nádrž. Primárním účelem akumulace je dešťovou vodu využívat, a to nejlépe v místě dopadu.

• 04 Tvorba vegetačních ploch.

Navržení vhodných vegetačních ploch s vysokou propustností, schopností retence a estetickým efektem odpovídající kontextu obce.

Většina veřejných vegetačních ploch v obci má formu často sekané trávnickové plochy, vyšší vegetační pokryv je pak tvořen ve většině případů stálezelenými dřevinami cizího původu. Studie navrhuje charakter veřejné vegetace obce více přiblížit specifickému kontextu malého sídla, kdy výběr rostlin s ohledem na lokální podmínky dokáže přinést do veřejného prostoru výrazný estetický efekt, větší rozmanitost a proměnu v rámci jednotlivých ročních období. Zároveň by měly být vegetační plochy založeny takovými technologiemi, které zvýší retenční schopnosti půdy a umožní udržitelnou míru údržby. Technologie šterkových, trvalekových nebo letnickových záhonů zvyšuje schopnost zasakování dešťové vody z okolních zpevněných ploch, což je koncept, který se uplatňuje ve veřejném prostoru už 20 let především v Německu. Jak při dešti, tak při tání se tak voda postupně dostává do podloží, a nikoliv do kanalizace. Tyto typy záhonů oproti např. trávníkům fungují do jisté míry bez výrazné péče jako přírodní společenstva. Jsou vybírány takové druhy, které ve veřejném prostoru dobře prospívají bez náročné údržby a nároků na závlahu. Vhodně zvolené rostliny v záhonech vytváří souvislý pokryv, který omezuje růst plevelů, ale navzájem si nekonkurují, naopak se doplňují.

Územní studie navrhuje práci s následujícími typy vegetačních ploch:

Letničkové záhony z přímého výsevu

Jedná se o technologii, kdy se semena letniček v přesně namíchané směsi vysévají v polovině jara přímo na záhon, rostliny se tedy nesází z předpěstované sadby, jako je tomu u klasických letničkových záhonů. Záhony vynikají svou vysokou estetickou hodnotou a dynamikou v průběhu vegetačního období. Zároveň se jedná o vhodné prostředí pro hmyz a drobné živočichy, čímž se přirozeně posiluje biodiverzita. Tyto záhony jsou vhodné zejména na malé, špatně udržovatelné plochy a pásy podél chodníků a cest, které jsou jinak běžně řešeny pomocí trávníku, který ovšem potřebuje výrazně větší péči a závlivu. Nezanedbatelnou výhodou je velká nabídka různých barevných kombinací. Tento typ výsadby navrhujeme do zeleného pásu podél komunikace v obytné zóně a na veškeré „zbytkové“ zelené plochy podél cest.

Květnatá louka / květnatý luční trávník

Květnaté louky jsou jedním ze soudobých trendů v zakládání a údržbě společenstev ve veřejném prostoru. Jde o travobylinná společenstva s různým zastoupením jednoděložných a dvouděložných rostlin. Jedná se o druhově pestré porosty zvyšující biodiverzitu (pastva pro opylovače, potrava pro ptáky, úkryt pro hmyz), které mohou mít velmi různorodou podobu. Jedním z typů jsou tzv. luční trávníky (jinak také kvetoucí trávníky) vyznačující se narozdíl od kobercových či běžných parkových trávníků bohatou druhovou diverzitou a pestrostí, a zároveň jsou méně náročné na údržbu. Dalším typem je pak květnatá louka, jejíž výhodou je při správném zapojení vegetace minimální údržba. Závliva se provádí výjimečně pouze v případě dlouhodobého sucha a seč se realizuje cca dvakrát ročně. Stejně jako u letničkových záhonů z přímého výsevu je vhodné vybírat lokální, nebo alespoň tuzemské osivo. Důvodem je prevence zavlečení geneticky nepůvodních rostlin, které nemusí být adaptovány na místní prostředí a mohou ovlivnit genetickou diverzitu lokálních populací. Nevýhodou tohoto typu společenstva je pomalý vývoj a zapojení porostu, který trvá 2–3 roky. Tuto fázi laická veřejnost často vnímá negativně, proto se ve spojitosti s použitím tohoto typu vyplatí vyšší informovanost veřejnosti. Tento typ výsadby navrhujeme jako vhodný pro pojednání polo veřejné parkové plochy přiléhající k souboru objektů bydlení pro seniory nebo mladé rodiny.

Štěrkové záhony / trvalkové záhony mulčované štěrkem

Obecně jako štěrkové záhony označujeme plochy s výsadbou trvalek, travin a cibulovin mulčované drobným štěrkem nebo mulčované štěrkem a zároveň doplněné štěrkem ve spodní vrstvě. Tyto záhony jsou primárně navrhovány pro extrémně suchá a osluněná stanoviště (čemuž je přizpůsoben sortiment rostlin) a tam, kde esteticky obohacují okolí svým výrazným vzhledem a zároveň šetří finance za údržbu. Jejich výhodou je proměnlivá atraktivita od jara do zimy. Štěrkový záhon je typ záhonu s vyšším stupněm autoregulace, což jinými slovy znamená navození rovnováhy mezi jednotlivými rostlinami, jde tedy o proměnlivý ekosystém, který zároveň zvyšuje biodiverzitu. Záhony se skládají z vytrvalých rostlin, jejichž životnost se při správném založení a údržbě odhaduje na cca 10 let. Zčásti jsou tvořeny dlouhověkými druhy, které se do své plné velikosti rozvíjí i několik let a jsou zároveň stabilní kostrou výsadby. Další skupinou jsou výplňové druhy, které vytváří střední kvetoucí patro, a nejnižší úroveň záhonu zajišťují nízké, tzv. půdopokryvné druhy. Ty uzavírají povrch půdy a zamezují tak uchycení a růstu plevelu. Poslední skupinou jsou vytrvalé cibuloviny, které záhonu dodávají jarní efekt. Trvalkové záhony jsou pokryté mulčem ve formě štěrku, který účinně brání vysévání plevelu a zároveň pomáhá odvodu srážek do nižších vrstev.

Předprostory budov

Trvalkové záhony je vhodné umísťovat do předprostor významných budov, kde je vegetace komponovaná ve vztahu k budovám a jejich fasádám a vytváří tak jedinečnou kompozici vlastního charakteru a měřítka. Jejím úkolem je posílit estetickou stránku průčelí nebo celé budovy a současně vytvořit příjemné a reprezentativní místo před vstupem. Tento typ výsadby navrhujeme do veřejného předprostoru objektu občanské vybavenosti umístěného v rámci autobusového terminálu.

Předzahrádky

Předzahrádky jednotlivých domů jsou místy, která výrazně vstupují do veřejného prostoru obce. Historicky předzahrádky dotvářely estetický rámec a zdůrazňovaly vstup do domu. Mimo to plní izolační, dekorativní a

reprezentační funkci. Základ předzahrádek u venkovských stavení vždy tvořily trvalky, proměnlivě kvetoucí v rámci celé vegetační sezóny. Právě pro předzahrádky jsou vhodné letničky z přímého výsevu nebo trvalkové záhony, zároveň sem patří i výsadba ovocných stromů. Tyto mohou být obcí doporučeny v návodném manuálu, jak předzahrádky také lze pojmovat, ideálně i s výběrem konkrétní vegetace, čímž by se mohl prostor obce více scelit. Jedná se tedy o doporučení pro jednotlivé stavebníky, jak přistupovat k pojednání vlastních předzahrádek.

Výsadba dřevin

Při výběru druhů dřevin je doporučeno se zaměřit na dřeviny autochtonní neboli druhově původní. Jde o takové stromy a keře, které se v běžně vyskytují a patří i do venkovských zahrad a extravilánu. Často viděná současná přeměna návší na parčíky se silnými městskými prvky s nepatřičným uspořádáním a nevhodnou skladbou dřevin (jehličnany, pestrolisté listnaté dřeviny, zahuštěné výsadby keřů) přináší ztrátu tradičních hodnot. Studie považuje za důležité ve výběru vegetace navázat na historickou výsadbu na návši a v malých sídlech obecně. Při výběru není těžké se držet osvědčených druhů, které jsou místně aklimatizovány a do daných přírodních podmínek patří. Tyto dřeviny se lépe ujímají, dobře prospívají a spoluvytvářejí venkovský charakter. Sídlo se tak nenacházelo „vedle“ krajiny, ale bylo „srostlým“ s okolní krajinou. Provázanost sídla a krajiny byla zdůrazněna použitím obdobného sortimentu rostlin, který byl dán jeho snadnou dostupností (např. místní původní druhy rostlin rostoucí ve volné krajině a přizpůsobené místním přírodním podmínkám se často uplatňovaly i v sídlech; ovocné dřeviny pěstované v zahradách a sadech byly vysazovány do alejí podél silnic ve volné krajině. (Mareček 2000, Mareček 2005)

V rámci nových veřejných prostranství tedy navrhuje vycházet z domácích druhů (duby, javory, lípy, břízy) a ovocných stromů či kultivarů ovocných stromů, které neplodí (hrušně, třešně, jabloně).

Péče

Pro správné ujmoutí stromů je zcela zásadní minimálně pětiletá povýsadbová péče, na niž se často zapomíná což, pokud byl strom špatně zapěstován, přináší zvýšené náklady v budoucnosti. Zjednodušeně řečeno se péče o stromy a keře sestává z pravidelné výživy zajištěné hnojením a záhlívkou, ochrany před patogeny a mechanickým poškozením (nadzemní části i kořenů) a zajištění optimálního rozvoje nadzemní části odborně provedeným řezem. Nejdůležitějším bodem následné péče je zpravidla záhlívka. Po první sezóně se kontroluje pevnost kůlí a úvazků a je proveden výchovný řez s cílem vytvoření charakteristické architektury a tvaru koruny typické pro daný druh. Nejproblematictější bývá právě zajištění včasného a odborně provedeného řezu. Jeho zanedbání vede často k nenávratnému poškození stromu, které může v krajním případě vést ke kolapsu jedince. Následkem pak bývají značné škody na majetku a zdraví. Péče o tvarované vegetační prvky je specifická pravidelností řezu, kterým zajišťujeme udržení požadovaného tvaru jedince. Sečení kolem stromu by mělo být prováděno velice obezřetně. Vyhýbáme se používání křovinořezů v okolí kmene stromu. Stačí trocha nepozornosti či neodborné manipulace a báze kmene je nenávratně poškozena. Při posuzování kvality nově vysazené zeleně bývá nejčastější poškození stromů na bázi kmene způsobeno sečením. Právě toto poškození je nejzávažnější, protože strom velice oslabuje a obtížně se hojí. Takovým poškozením se velice zkracuje perspektiva života stromu. V případě zakládání a údržby zeleně jde o velmi kvalifikovanou odbornou práci. U zeleně a zejména výsadeb vzrostlých dřevin se kvalita materiálu a provedení projeví často až několik let po realizaci. Není doporučeno svěřovat výsadbu stavebním firmám, protože obvykle nemají potřebnou kvalifikaci pro správné navržení a provedení výsadeb. Pokud je ozelenění součástí stavby, je doporučeno zakázku rozdělit na stavební a zahradnické práce a vybírat a určit realizátory zvlášť. Jako jeden z podkladů by měl zadavatel od uchazečů vyžadovat reference o již realizovaných zakázkách podobného typu. Vhodnější jsou starší realizace (alespoň tříleté), neboť teprve po uplynutí této doby lze posoudit životaschopnost výsadeb a správné provedení, kvalitní povýsadbovou péči atd.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Pozemky vedené jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad nebo trvalý travní porost, budou před tím, než se na ně umístí stavba (budova, komunikace atp.) vyjmuty ze zemědělského půdního fondu.

Před zahájením stavby bude provedena skrývka ornice. Zemina z výkopu bude využita k terénním úpravám na pozemcích určených k zástavbě.

A.4.10. | Zásady zajištění požární ochrany staveb

Navržené komunikace zabezpečují příjezd požárních vozidel až k hranici jednotlivých pozemku a zároveň do vzdálenosti max. 50 m od jednotlivých staveb, rodinné domy budou umístěné do 50 m od hranice parcely u příjezdu. Navržené komunikace odpovídají požadavku ČSN 730833 čl. 3.4.1 - šíře příjezdové komunikace k rodinnému domu min. 3,0 m. Příjezd zajištěn do max. vzdálenosti 50 m. Příjezdové komunikace jsou řešeny dle ČSN 730802 a 736101, konstrukce vozovky je navržena dle ČSN 736114. Při provádění stavebních prací bude zajištěn průjezd stávající vozovkou v šíři min. 3 m pro průjezd požárních vozidel. V případě komunikace delší než 50 m musí být z důvodu zabezpečení požární ochrany na neprůjezdném konci komunikace navržen se smyčkový objezd nebo plocha umožňující otáčení vozidla. Na navrženém vodovodním řádu budou osazeny hydranty. Vzdálenost mezi nadzemním hydrantem a jednotlivými domy nepřekročí vzdálenost 200 m. Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje. Odstupová vzdálenost jednotlivých objektů nebude zasahovat do sousedních pozemků (bude posouzeno v dalším stupni PD). Při umístění rodinných domů budou dodrženy předpisy o požárním zabezpečení těchto objektů.

V Praze v prosinci 2023

MgA. Václav Šuba