

Územní studie lokality „Družstevní – Sadová“ (ÚS 04)

Objednavatel:	Město Červený Kostelec Nám. T. G. Masaryka 120, 549 41 Červený Kostelec
Pořizovatel:	Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování Masarykovo náměstí 40, 547 01 Náchod
Zpracovatel:	Ing. arch. Marek Wajsar Lipky 1283, 549 41 Červený Kostelec
Autorský tým:	Ing. arch. Marek Wajsar Ing. arch. Marek Wajsar Ing. Jan Vlček
Stupeň dokumentace:	územní studie
Označení studie dle ÚP:	Územní studie ÚS 04 lokality K-BI-13, K-BI-14
Datum:	prosinec 2021

Obsah

Textová část

Grafická část

- 01 Širší vztahy
- 02 Výřez platného ÚP Červený Kostelec
- 04 Majetkoprávní vztahy
- 05 Hlavní výkres
- 06 Prostorové uspořádání zástavby
- 07 Uliční profily
- 08 Výkres technické infrastruktury

Textová část

Úvod

Předmětem řešení územní studie je návrh uspořádání lokality mezi ulicemi Družstevní a Sadové v Červeném Kostelci. Místo se nachází uprostřed zástavby převážně rodinných domů. Ze západu a z jihu sousedí se třemi bytovými domy. V současné době je lokalita částečně využívána jako zahrádka pro obyvatele přilehlých bytů a částečně pro drobnou zemědělskou produkci.

V územním plánu Červeného Kostelce je lokalita uvažována pro výstavbu rodinných domů, přičemž se navrhuje nové uliční propojení napříč lokalitou od severu k jihu. V jižní části má být rezervováno místo pro veřejný park. Tato územní studie nastíněné řešení dále upřesňuje a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Širší vztahy

Řešená lokalita je součástí území poměrně atraktivního pro bydlení. Jedná se o klidnou nepříliš hustě zastavěnou čtvrť převážně rodinných domů s relativně snadnou a bezkolizní pěší dostupností do centra města, které zahrnuje většinu základního občanského vybavení. Návrh řešení navazuje na stávající uliční síť a dále zlepšuje prostupnost území. Zatímco Řehákova ulice, do které je lokalita napojena z východu, je v rámci lokality relativně rušnější, neboť funguje jako hlavní obslužná komunikace v rámci lokality a napojuje tzv. malou průmyslovou zónu na severu města, nově navržené ulice vedoucí souběžně s Řehákovou ulicí je v návrhu koncipována jako dopravně zklidněná s preferencí pěších a cyklistů. Vytváří tak alternativní bezpečnější a příjemnější trasu pro pohyb pěších severojižním směrem v rámci této části města.

Urbanistická koncepce

Uspořádání lokality

Navrhované uspořádání lokality navazuje na stávající uliční síť, která bude doplněna o nové propojení mezi ulicemi Družstevní, Sadová a Řehákova s křížením přibližně ve středu řešené lokality. Tím je lokalita členěna na tři logické celky, je zajištěna možnost dopravní obsluhy a připojení na síť technické infrastruktury pro všechny navržené parcely. V jižní části je navržen menší park, jako lokální centrum území v logické poloze mezi bytovými domy. V severovýchodní části lokality se v souladu s ÚP ponechává prostor pro volnočasové sportovní aktivity, neboť v širším okolí takovéto místo absentuje.

Funkční využití a forma budoucí zástavby

Lokalita je určena k zástavbě rodinnými domy. Územní studie vymezuje pozemky pro rodinné domy a pozemky pro veřejná prostranství. Závazné prostorové regulativy pro řešenou lokalitu jsou uvedeny ve výkresu „prostorové uspořádání zástavby“ a níže v textu.

Hodnoty v území a návrh jejich ochrany

Smyslem regulace staveb je ochrana hodnot území, jako je kvalita bydlení v lokalitě. Specifickou hodnotou území je rovněž relativně nízká hustota zástavby a poměrně vysoký podíl soukromé zeleně. Návrh regulativů je tedy veden snahou o ochranu uvedených hodnot případně jejich posílení. Regulací umístění domů na pozemcích a výškové hladiny zástavby se dále poskytuje určitá jistota očekáváním stavebníků při návrhu uspořádání a situování jejich domů vůči budoucí zástavbě v sousedství.

Veřejná prostranství, dopravní řešení

Veřejná prostranství tvoří kostru lokality a zahrnují místní komunikace i plochy veřejné zeleně. Vzhledem k relativně velkému navrhovanému parčíku v jižní části lokality se dimenze profilů jednotlivých ulic omezuje na nutné minimum. Ulice zahrnující obousměrné komunikace disponují celkovým profilem 8,0 m, ulice s jednosměrkou 6,5 m. Všechny ulice jsou navrženy jako obslužné kat. C3 a zahrnují vozovku a chodníky. Předběžně se uvažuje, že dopravně bude lokalita organizována jako „zóna 30“ s předností zprava, což představuje zklidňující prvek.

Požadavek §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. splněn tím, že v rámci řešeného území je navržena veřejná zeleň formou parčíku o výměře cca 2400 m². Celková výměra řešené lokality je cca 2,5 ha.

Kapacita dopravy v klidu pro rezidenty bude řešena výhradně na pozemcích jednotlivých rodinných domů. Vzhledem k mírnému deficitu parkování, který je způsoben kapacitou stávajících bytových domů a nedostatečným počtem příslušných parkovacích stání se v rámci vymezených veřejných prostranství doplňují další parkovací stání a to v jižní části řešené lokality při ulici Družstevní.

Koncepce technické infrastruktury

Sítě veřejné technické infrastruktury budou umístovány výhradně v plochách veřejných prostranství. Všechny pozemky rodinných domů budou připojeny k těmto veřejným sítím: vodovodu, splaškové kanalizaci, plynu a elektrické rozvodné síti nízkého napětí, jak je patrné z výkresu „výkres technické infrastruktury“. V něm jsou zobrazena rovněž předpokládaná napojovací místa nových veřejných sítí technické infrastruktury a předpokládaná trasa nových sítí.

Orientační bilance potřeby médií vychází z kapacity území (16 RD á 4 os.) a je následující:

- Průměrná denní potřeba pitné vody: 9,6 m³ / den (64 x 150 l = 9,6 m³)
- Průměrný odtok do splaškové kanalizace: 8,64 m³ / den (potřeba vody x 0,9)
- Potřeba tepla pro vytápění: 192 kW (16 x 12 kW)
- Potřeba tepla pro ohřev TUV: 134 kW (64 os. x 40 l/os.den x 1,163 x (50°C – 5°C))
- Elektřina ze sítě NN: 16 RD á 3x20 A, 380 V
- Týdenní produkce komunálního odpadu: 192 kg (64 osob á 3,0 kg / týden)

Závazné regulativy

Územní studie je řešena v rozsahu území vymezeného „hranicí řešeného území“, jak je patrné z grafické části této studie. Řešené území zahrnuje plochy K-BI-13 a K-BI-14 v ozn. dle platného ÚP Červený Kostelec. Územní plán dále stanoví, že rozhodování v území je podmíněno zpracováním územní studie pouze v části této plochy. Tato část je vyznačena lemou v grafické části této studie, konkrétně v hlavním výkrese a ve výkrese prostorového uspořádání zástavby. Pro umístování staveb uvnitř této plochy nebo ji protínajících jsou níže uvedené regulativy dány jako závazné. Pro ostatní stavby v řešeném území jsou doporučeny.

Územní studie upřesňuje využití jednotlivých nově vymezených pozemků v souladu s platným ÚP Červený Kostelec (dále též „ÚP“ nebo „územní plán“). Rozsah veřejného prostranství ve středu lokality je v návrhu územní studie širší, než bylo zakotveno v ÚP, a to zejména na úkor plochy K-SM-04, jak je v ÚP označena. V ploše SM – smíšené obytné - městské je územním plánem

výslovně uvedeno jako přípustné využití veřejná prostranství. Dále je napříč plochou K-BI-13, jak je označena v ÚP, vedena nově navržená ulice propojující lokalitu s ul. Řehákova. V ploše BI – plochy bydlení – v rodinných domech - městské je územním plánem výslovně uvedeno jako přípustné využití veřejná prostranství. Územní plán dále nevyklučuje v plochách veřejných prostranství plochy veřejné zeleně, neboť se jedná rovněž o plochy přístupné každému bez omezení. V plochách veřejné zeleně lze umístit ostatní zpevněné plochy jako chodníky, manipulační plochy apod. související s hlavním využitím. Územní plán v kap. 1c1.4) stanoví, že parcelace rozvojových ploch musí současně splňovat šířkové parametry veřejných prostranství: koridor 8 m veřejného prostranství pro obousměrnou, resp. 6,5 m pro jednosměrnou komunikaci. To je v územní studii respektováno. Návrh umístění veřejných prostranství a veřejné zeleně je tak v souladu s ÚP. V ploše K-OV-02 se územní studií navrhuje umístit veřejnou zeleň zahrnující drobné sportoviště a dětské hřiště, což je dle ÚP přípustné.

Územní studie vymezuje pozemky rodinných domů a pozemky veřejných prostranství. Hranice mezi pozemky rodinných domů a pozemky veřejných prostranství je dána závazně a nazývá se **uliční čára**. Vnitřní parcelace pozemků rodinných domů (dále též RD) je dána jako doporučená. Celkový počet pozemků rodinných domů bude v rámci řešené plochy dodržen, parcelace se může lišit v rozměrech jednotlivých pozemků.

Územní studie dále určuje následující závazné podmínky pro umístování staveb na pozemcích:

Oplocení pozemků rodinných domů směrem do veřejných prostranství bude ležet na uliční čáře. Celková výška oplocení bude v rozmezí 120 - 140 cm nad upraveným terénem veřejného prostranství. Oplocení může mít podezdívku a výplně oplocení budou průhledné. Výška případné podezdívky bude maximálně do jedné třetiny výšky oplocení.

Poloha rodinných domů na pozemcích je dána především **stavební čarou**.

Stavební čára nepřekročitelná vymezuje nejmenší vzdálenost průčelí domu od uliční čáry. Směrem do ulice (veřejného prostranství) může být stavební čára půdorysem domu překročena max. o 2,00 m, a to pouze případnými přístřešky nebo pergolami, pokud jsou spojeny s rodinným domem (např. přístřešky nad vstupy apod.). uvedená pravidla se použijí i pro umístování případných garáží, přístřešků, kolen, pergol apod. Garáž tedy nemusí být nutně spojena s rodinným domem, avšak shora i níže uvedené regulativy se při jejím umístování uplatní.

Stavební čára pevná určuje konkrétní vzdálenost průčelí domu od uliční čáry. Směrem do ulice (veřejného prostranství) může být stavební čára půdorysem domu překročena max. o 2,00 m, a to pouze případnými přístřešky nebo pergolami, pokud jsou spojeny s rodinným domem (např. přístřešky nad vstupy apod.). Shora uvedená pravidla se použijí i pro umístování případných garáží, přístřešků, kolen, pergol apod. Garáž tedy nemusí být nutně spojena s rodinným domem, avšak shora i níže uvedené regulativy se při jejím umístování uplatní.

Odstup domů od ostatních sousedních pozemků bude nejméně 2,0 m od hranice parcely.

Výšková hladina zástavby je dána zejména maximálním počtem nadzemních podlaží. Rodinné domy ve výkrese č. 6 ozn. jako „1+P“ budou mít maximálně 2 nadzemní podlaží vč. případného podkroví. Rodinné domy ve výkrese č. 6 ozn. jako „2+U“ budou mít maximálně 3 nadzemní podlaží, přičemž případně 3. nadzemní podlaží musí být ustupující. Dále celková výška každého domu bude max. 10,0 m nad upraveným terénem stavebního pozemku. Upraveným terénem stavebního pozemku se zde rozumí průměrná niveleta terénu v úrovni hranice stavebního pozemku s okolními pozemky.

Maximální procento zástavby je určeno jako procentuální podíl zastavěné plochy domu k celkové výměře stavebního pozemku. Toto procento je určeno ve výkrese č. 6 pro každý pozemek jednotlivě.

Minimální procento zeleně je určeno procentuálním poměrem nezastavěné a nezpevněné části pozemku vůči jeho celkové výměře. Toto procento je určeno ve výkrese č. 6 pro každý pozemek jednotlivě.

Všechna odstavná stání k rodinným domům v počtu dle ČSN 73 6110 budou umístěna na pozemcích rodinných domů.

Celková bilance, odůvodnění a závěr

V rámci řešené lokality se navrhuje celkem 16 pozemků pro rodinné domy. V lokalitě lze tedy očekávat přibližně 45 – 65 nových obyvatel. Z uvedené kapacity, navrhovaného způsobu využití pozemků i způsobu dopravního napojení je zřejmé, že není nutné řešit v rámci územní studie zvláštní opatření pro zmírnění negativních vlivů z dopravy vůči funkci bydlení. Kapacita dopravy po realizaci navrhovaných staveb vzroste řádově o nižší desítky osobních aut denně.

Realizací zástavby podle předložené studie bude zacelena proluka uvnitř zástavby města. Bude doplněna síť ulic, čímž se zlepší prostupnost území. Díky navržené koncepci zahrnující parčík a plochu pro drobné sportoviště se kvalitně doplní systém veřejných prostranství města směrem k vyšší kvalitě městského prostředí. Máme ambici vytvořit místo k bydlení nejen v rámci oplocených pozemků, ale i pro pobývání ve veřejném prostoru.