

Územní studie lokality Jestřebí, Červený Kostelec

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. Lukáš Pavlů
Stupeň dokumentace:	územní studie
Označení studie dle ÚP:	Územní studie ÚS 07 lokality H-BI-02, Červený Kostelec - Jestřebí
Datum:	červen 2021

Obsah

Textová část

Grafická část

- 01 Širší vztahy
- 02 Výřez platného ÚP Červený Kostelec
- 03 Fotodokumentace stávajícího stavu
- 04 Majetkoprávní vztahy
- 05 Architektonická situace
- 06 Prostorové uspořádání zástavby
- 07 Uliční profily
- 08 Koordinační situace

Textová část

Úvod

Cílem zpracování územní studie je navrhnout koncepci budoucího uspořádání řešené lokality v kontextu jejich širších vztahů. Navržené řešení bude vycházet z podmínek daných územním plánem Červeného Kostelce. V něm je mimo jiné zakotveno, že podmínkou pro rozhodování v území v předmětné ploše je zpracování územní studie. Tato studie je proto v souladu se zadáním koncipována jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň však bylo nutné při vytváření koncepce zohlednit i návaznosti řešené lokality na přilehlé územní rezervy a širší území mimo řešenou plochu, kde lze do budoucna očekávat další rozvoj ploch pro bydlení. Tyto přesahy navrženého řešení však pouze dokládají smysl navržené urbanistické koncepce a naznačují, jak by se do budoucna za určitých podmínek mohlo související širší území utvářet.

Širší vztahy

Řešená lokalita leží v severovýchodní části města na rozhraní katastrů Červeného a Horního Kostelce. Z jihu navazuje na území zastavěné převážně rodinnými domy. Směrem na sever se rozkládá volná venkovská krajina. Budoucí zástavba lokality bude ležet v poloze exponované pohledům z krajinného horizontu oddělující Červený Kostelec a Rtyň v Podkrkonoší a dálkovým pohledům z Jestřebích hor a Bohdašína. Zástavba bude tvořit rozhraní mezi městem a volnou krajinou, čemuž bude nutno přizpůsobit dimenzi, velikost a tvar krajních pozemků a umístění staveb na nich.

Dopravně bude lokalita napojena výhradně z ulice Jestřebí, která navazuje na ulice Souběžná a V Zahradách. Dle dopravního významu se jedná o místní obslužné komunikace kategorie C3, čemuž ovšem neodpovídá jejich stávající stavební uspořádání. Problematické je i místo křížení shora zmíněných ulic. Náprava tohoto stavu však z povahy věci nemůže být předmětem řešení této studie. V rámci navržené koncepce je tedy alespoň uvažováno s možností dalšího dopravního napojení lokality do ulice Řehákova severně od stávající zástavby. Zástavba v předmětné ploše však tímto napojením není v současné době podmíněna. Vzhledem k dimenzi a předpokládané kapacitě navazujících územních rezerv však doporučujeme o toto nové dopravní propojení usilovat.

Návrh respektuje polohu územním plánem vymezené veřejně prospěšné stavby pro dopravu (ozn. VD7). Tato plocha leží sice mimo řešenou lokalitu, avšak navrhované prodloužení ulice Jestřebí na ni bude navazovat.

Urbanistická koncepce

Uspořádání lokality, dopravní řešení

Navrhované uspořádání lokality navazuje na stávající uliční síť. Ulice Jestřebí bude prodloužena v odpovídajících dimenzích ve stopě stávající polní cesty. Kolmo k ní jsou navrženy dvě nové ulice. Zatímco severní ulice (ozn. jako ulice č.2) bude vzhledem k celkové koncepci koncipována jako obslužná (místní komunikace kategorie C3), ulice č. 1 je navržena jako obytná zóna uvnitř zástavby rodinných domů. Pro danou lokalitu je typická existence pěších propojení směrem do údolí Horního Kostelce. Na tato propojení se navazuje i v rámci řešeného území, neboť se tím zajistí lepší přístupnost územím mj. i směrem k zastávkám autobusu v ul. Jiráskova nebo k základní škole v Horním Kostelci.

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 celkové panorama města a kvalita bydlení v lokalitě. Specifickou hodnotou území je rovněž relativně nízká hustota zástavby a poměrně vysoký podíl soukromé zeleně, jakož i existence stromořadí v rámci přilehlých ulic. 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

Veřejná prostranství tvoří kostru lokality a zahrnují místní komunikace i plochy veřejné zeleně. Vzhledem k rozsahu a umístění řešené lokality v rámci širšího celku města jsou v rámci lokality navrženy pouze ulice, nikoliv náměstí nebo rozsáhlejší parky. Přirozené a logické umístění lokálních center leží totiž mimo řešenou plochu, jak je patrné například z výkresu širších vztahů a jak je naznačeno i v hlavním výkresu. V rámci obytných ulic jsou však navržena místa s pobytovým potenciálem pro sousedské setkávání, hry dětí apod.

Nad shora uvedené, je požadavek §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. splněn tím, že v rámci navržených ulic je mimo pozemní komunikace vymezena plocha o výměře cca 1000 m² určená pro umístění veřejné zeleně, pobytových ploch atp. Celková výměra řešené lokality je cca 2 ha.

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 „situace koordinační“. V něm jsou zobrazena rovněž předpokládaná napojovací místa nových veřejných sítí technické infrastruktury. Podrobnější řešení technické infrastruktury však není předmětem této studie.

Inženýrské sítě budou řešeny v rámci stávajících (ul. Jestřebí) i nově navržených ulic (ulice č. 1 a 2). Orientační délky jednotlivých úseků jsou následující:

- ul. Jestřebí: cca 240 m
- ulice 1: cca 150 m
- ulice 2: cca 140 m

Navíc bude provedeno nové propojení do dešťové kanalizace v rámci ulice V Zahradách o délce úseku cca 200 m.

Orientační bilance potřeby médií vychází z kapacity území (12 RD á 4 os.) a je následující:

- Průměrná denní potřeba pitné vody: 7,2 m³ / den (48 x 150 l = 7,2 m³)
- Průměrný odtok do splaškové kanalizace: 6,5 m³ / den (potřeba vody x 0,9)
- Potřeba tepla pro vytápění: 144 kW (12 x 12 kW)

- Potřeba tepla pro ohřev TUV: 100 kW (48 os. x 40 l/os.den x 1,163 x (50°C – 5°C))
- Elektřina ze sítě NN: 12 RD á 3x20 A, 380 V
- Týdenní produkce komunálního odpadu: 144 kg (48 osob á 3,0 kg / týden)

Závazné regulativy

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 a celkových výměřích 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 v rozmezí jedné třetiny až poloviny celkové výšky oplocení. *Vzhledem k významu oplocení pro budoucí charakter veřejných prostranství, proto se regulace oplocení určuje jako závazná.*

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

Výšková hladina zástavby je dána zejména maximálním počtem nadzemních podlaží. Všechny rodinné domy budou mít maximálně 2 nadzemní podlaží vč. podkroví. 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.

Tvar střech domů na jednotlivých pozemcích RD jsou dány jako doporučené. Jiné, než doporučené řešení je nutno v územním řízení odůvodnit a prokázat návaznost navržené formy zástavby na zástavbu stávající. Střechy rodinných domů budou sklonité sedlové se sklonem střešních rovin v rozmezí 30 – 45° od vodorovné roviny. Valbové a ploché střechy se vzhledem k shora uvedeným hodnotám v území nedoporučují. Požadavek na tvar střechy domů se vztahuje k hlavnímu objemu budovy, střechy nad ostatními částmi domu se nereguluje. Orientace hřebene střechy, jak je patrná z grafické části je dána jako doporučená. Jiné, než doporučené řešení je nutno v územním řízení resp. v obdobné navazující dokumentaci odůvodnit a prokázat návaznost navržené formy zástavby na zástavbu stávající.

Maximální zastavitelnost pozemku je určena jako podíl zastavěné plochy domu k celkové výměře stavebního pozemku. Tento podíl může nabývat hodnoty maximálně 0,4, pokud z územního plánu nevyplyvá požadavek na nižší maximální zastavitelnost pozemku.

Minimální podíl zeleně je určen poměrem nezastavěné a nezpevněné části pozemku vůči jeho celkové výměře. Tento podíl musí činit min. 0,7, jak vyplývá z platného územního plánu.

Všechna odstavná stání k rodinným domům v počtu dle ČSN 73 6110 budou umístěna na pozemcích rodinných domů. V rámci vymezených ulic budou navržena parkovací stání pouze pro návštěvníky lokality.

Vymezení dotčených pozemků

Pozemky dotčené závaznou částí územní studie jsou vyznačeny ve výkrese č. 5 „architektonická situace“. Dotčené pozemky leží zčásti nebo zcela uvnitř polygonu vymezeného červenou lemou označenou jako „řešené území“.

Dle stavu KN ke dni zpracování územní studie se jedná o následující pozemky:

V k.ú. Horní Kostelec: p.p.č. 1113/1, 356/1, 356/2, 356/3, 356/4, 356/5, 355/5, 355/6, 355/7, 355/8, 355/9 a st. p. č. 444.

Celková bilance, odůvodnění a závěr

V rámci řešené lokality navrhuje celkem 12 pozemků pro rodinné domy. V lokalitě lze tedy očekávat přibližně 35 – 45 nových obyvatel. Z uvedené kapacity i navrhovaného způsobu využití pozemků je zřejmé, že není nutné řešit v rámci územní studie zvláštní opatření pro zmírnění negativních vlivů z dopravy vůči funkci bydlení.

Návrh budoucího uspořádání lokality navazuje na stávající zástavbu území a ponechává do budoucna možnost rozvoje této části města severním a východním směrem. Územní studie slouží jako podklad pro rozhodování v ploše v územním plánu Červený Kostelec označené jako plocha přestavby H-BI-02. Návrh územní studie respektuje urbanistické hodnoty místa a navrženou regulací zajišťuje jejich ochranu.

Kapacita dopravy po realizaci navrhovaných staveb vzroste řádově o nižší desítky osobních aut denně. Dle stanoviska dopravního inspektorátu Policie ČR bude nutné řešit nevyhovující parametry a uspořádání místních komunikací, na něž se nově navržená dopravní infrastruktura v řešené lokalitě bude napojovat.

Závěrem lze doporučit v některé z příštích změn územního plánu Červeného Kostelce prověřit nové vymezení územních rezerv a zastavitelných ploch s ohledem k navržené urbanistické koncepci.

