

ÚZEMNÍ STUDIE Z.S5 VE SPECH

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

Autoři a zpracovatel:  jeřábarch

Jirka Jeřábek

Anežka Jeřábková

Čechova 34, Praha 7 | Příbyslav 67, N.M.n./Met.

kontakt: jirka.jerab@seznam.cz | 603 311 158

Objednatel: Odbor výstavby a regionálního rozvoje N.M.n./Met.

Investor: Marek Hronovský

ORIENTAČNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ

Řešená plocha Z.S5: cca 41.000 m²

Počet parcel: 19

Nové sjezdy ze silnice I/14: 3

Nové místní komunikace: 550 m'

Nové cesty pro pěší: 340 m'

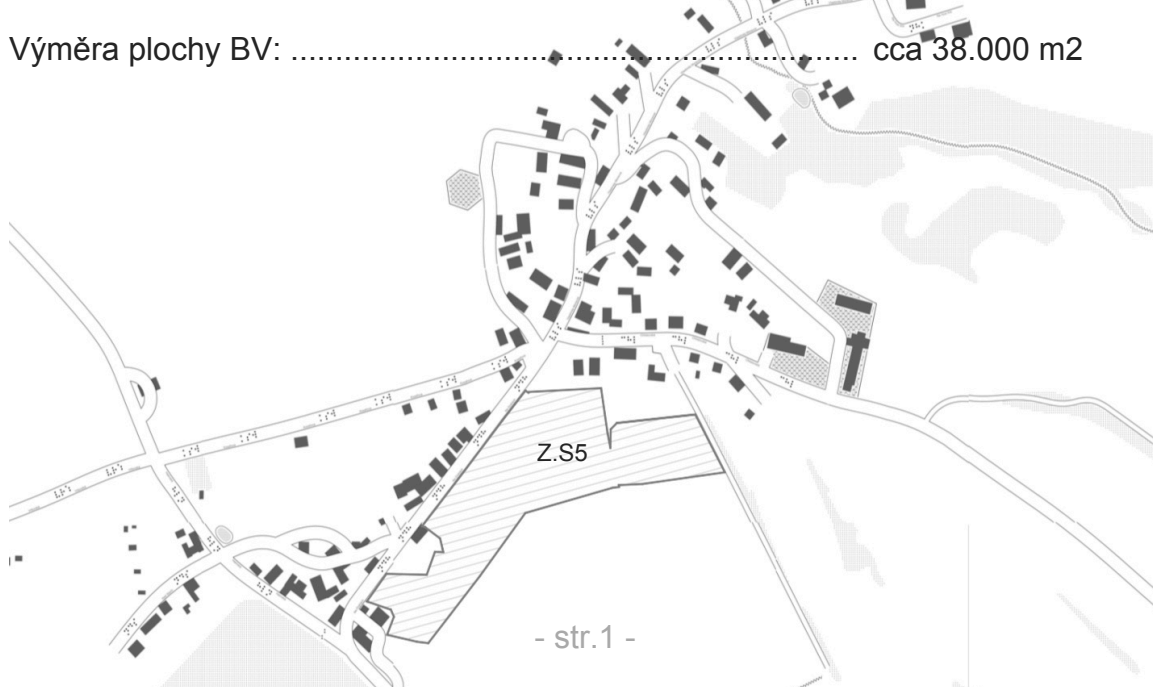
Plocha veřejného prostranství: 2.900m²

z toho živice 700 m²

žulové kostky 30 m²

mlat a štěrk 850 m²

Výměra plochy BV: cca 38.000 m²



ÚVOD

Podle ustanovení § 30 stavebního zákona územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů při rozvoji daného území, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury (dopravní řešení, inženýrské sítě a jejich vedení), územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

Tato studie řeší plošné uspořádání území, jak plochy veřejného prostranství, tak plochy venkovského bydlení. Tj. členění jednotlivých stavebních pozemků, komunikací, přibližné umístění objektů na stavebních pozemcích, zásady hmotového, tvarového, barevného a částečně i materiálového řešení objektů s ohledem na výškovou úroveň.

Tato studie neřeší technickou infrastrukturu, ochranu veřejného zdraví, případné asanace podmiňující výstavbu a další. Studie respektuje návrh kanalizace ve Spech, ostatní TI je předpokládána v trasách (či podél tras) navrhovaných komunikací.

Studie slouží jako podklad pro architektonickou sourodost sídelního útvaru a jeho napojení a začlenění v obci Spy.

ZÁSADY URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

Návrh řeší uspořádání rozvojového území Z.S5 v obci Spy. To je územním plánem určeno k výstavbě rodinných domů venkovského charakteru. Parcelace je navržena tak, aby byla hustota osídlení přiměřená a byl zachován venkovský charakter obce. Velká část parcel je podlouhlých, jak bývalo ve vsích zvykem. Členění je ovlivněno ochrannými pásmy nadzemních elektrických vedení a podzemního vodovodu. Kvůli orientaci parcel vůči světovým stranám je vhodné štítové uspořádání domů k cestě.

Pro zachování příjemného charakteru vsi je důležité umožnit průchodnost území vytvořením pěších průchodů (viz hlavní plán). Zároveň je důležité nevytvářet v území bariéry. Jednak eliminovat fyzické bariéry, tedy zachovat průchodnost, a zároveň nevytvářet optické bariéry, které jsou na venkově nevhodné. Především neadekvátně vysoké či neprůhledné ploty. Zcela nepřijatelné jsou prefabrikované betonové ploty, či vysoké bariéry z deskových materiálů. Vítané jsou tradiční dřevěné nízké plůtky, či nízké kamenné zídky z místního kamene. Přiměřené odstínění je doporučeno provést použitím zeleně. Opět je třeba dbát na venkovský charakter české vsi. Je vhodné použít ovocné stromy a převážně listnaté dřeviny, které se v okolní krajině přirozeně vyskytují.

Dopravně bude většina parcel u hlavní silnice napojena přes dvě křižovatky se silnicí I/14 průjezdnou místní komunikací. Ta by měla mít status obytné zóny. Zadní parcely budou napojeny přes stávající křižovatku z ulice Chlístovská. Na koncích cest na hranici zastavitelného území budou vytvořeny točny. Ty umožní otáčení popelářských a požárních vozů a umožní průjezd zemědělských strojů.

Veřejný prostor mezi sloupy nadzemního el. vedením a silnicí I/14 je pojednán v souladu s územním plánem a územní studií veřejného prostoru v centru obce Spy z července 2019. Jsou navrženy shodné materiály zpevněných ploch. Živičná komunikace rozšířená plochami mlatu, který přechází přes pás šterku osázený lučními travinami do zeleně. Mlatové cestičky napříč územím. Zpevněná plocha pro lavičky pod nově vysazenou lípou i sjezdy na jednotlivé parcely z kamenných odseků.

Tento předprostor dělá z území součást obce, ne pouhou „kobercovou“ zástavbu. Je vymezen ÚP tak, že využívá nezastavitelný prostor jednotlivých parcel. Slouží zároveň jako filtr od silnice. Může sloužit jako univerzální místo k drobným aktivitám. Jeho náplň se může s časem vyvíjet. Jelikož bude prostor částečně osvětlen lampami od hlavní silnice, je navrženo osvětlení veřejného prostoru a místní komunikace nízkými lampami spíše parkového charakteru. Veřejný prostor má být od silnice oddělen i výškově. Krátkým strmým vyspádováním dolů směrem od aleje u silnice. To bude v polovině délky prostoru prolomeno schody, aby vzniklo jasně identifikovatelné místo pro překonání silnice.

Je v zájmu všech, aby byly kromě prostorového uspořádání stanoveny přiměřené regulativy na architekturu jednotlivých domů a jejich okolí. Ty mají vést k zachování venkovského charakteru a vytvořit soudobý architektonicky sourodý celek a tím zvýšit kvalitu území a života v něm. Tyto regulativy jsou specifikovány níže.

ŘEŠENÉ PLOCHY

V území **Z.S5** jsou dle §58 odst. 1 a 2 Zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném územním plánu Nového Města nad Metují stanoveny tyto funkční plochy:

PV		veřejná prostranství	
Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.			
HLAVNÍ VYUŽITÍ: • pozemky veřejných prostranství • pozemky související dopravní a technické infrastruktury PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • občanské vybavení slučitelné s hl. účelem plochy, zpevněné plochy; pěší komunikace • místní a účelové komunikace; parkovací plochy; drobný městský mobiliář; trasy veřejné technické infrastruktury; cyklostezky, cyklotrasy, drobné plochy veřejné zeleně, ochranná zeleň, dětská hřiště • stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra, veřejná hygienická zařízení • max.celkový rozsah přípustného využití do 25 % ploch celého prostranství - z toho obchod do 5 % PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití		PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra - vše do půdorysné velikosti 25 m² a max. výšky 4 m; nemožnost jejich násobného spojování veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10 m² a max. výšky 4 m	
		MAX. VÝŠKA (m) 4	MIN. % ZELENĚ 20

BV bydlení - v rodinných domech – venkovské			
Plochy pro bydlení v rodinných domech s možným vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba). Funkce bydlení je smíšená s jinými funkcemi.			
HLAVNÍ VYUŽITÍ: - pozemky rodinných domů PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - doprovodné stavby a doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství nerušící výroba a služby občanská vybavenost - ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyšší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu - rodinné domy jako zemědělské usedlosti obsahující funkci rodinného bydlení v rozsahu min. 30 % podlažních ploch - dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení. - max. celkový rozsah přípustného využití pozemku do 25 % rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - řadová zástavba a zástavby dvojdomy, trojdomy atd. pouze v lokalitách jen v lokalitách se zpracovanou a zaevidovanou územní studií - v ploše Z.57 je přípustné využití omezeno rozsahem sesuvu NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: _ - řadová zástavba a zástavby trojdomy atd. - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití - specifické formy bydlení	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ viz definice rodinného domu Výměra každého nově vymezeného/ vyčleněného pozemku bude min.1000 m ² . U stavby hlavní u venkovského bydlení pouze objekty podporující venkovský charakter prostředí, pro doprovodné stavby se neurčuje MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano		
	MAX. VÝŠKA 2 + P RD9m		MIN. % ZELENĚ 65

Dotčené pozemky :

A/ jichž se týká především zastavitelnost RD:

kat.ú. **Spý** – 334/3, 334/4, 342/3, 342/6, 352/1, 352/2, 352/9, 352/10, 354/2, 362/5.

B/ jichž se týká především vedení dopravní infrastruktury:

kat.ú. **Spý** – 334/1, 334/2, 359/2, 362/7, 362/13, 616/1, 616/2, 617/1, 620/1, 620/4.

REGULATIVY PRO VÝSTAVBU

Stavby mohou být v území Z.S5 umísťovány na ploše BV, přičemž musí splňovat požadavky stanovené pro plochu BV platným územním plánem. Dále jsou stanoveny tyto regulativy:

I. Umístění hlavní stavby na pozemku

Prostor, kam je možné stavbu umístit, je v plánu vymezen stavební čarou.

II. Charakter staveb

Přípustné jsou pouze stavby podporující venkovský charakter bydlení, tedy charakter české vsi v soudobém pojetí, v adekvátní míře vztaženo i na stavby vedlejší.

Tomu odpovídá podélná hmota stavby, tedy poměr stran stavby cca 1:2. Může být navrženo doplnění o vhodnou hmotu přisedlou a rozšiřující objekt, či kombinace podélných hmot do tvaru L, přípustný je i tvar U. Doporučuje se využití obytného patra či podkroví.

Tomu neodpovídá a je tedy nepřípustné v území umísťovat především následovný typ staveb. Typ v obecném povědomí vedený jako "bungalov", tedy přízemní nebo jeden a půl podlažní rodinný dům s pravidelným až čtvercovým půdorysem a střechou s nízkým sklonem. Dále "kanadský srub" a další typy srubů z masivních nehraněných klád, které působí v české vsi nepatřičně.

Tím samozřejmě nejsou vyloučeny přízemní domy a roubené stavby.
Charakter staveb v obci ilustruje příloha "Charakter obce Spy".

III. Střecha

Pro zachování venkovského rázu bude mít alespoň 1/3 zastřešení objektu sedlovou střechu se sklonem minimálně 35°.

Doporučuje se sklon okolo 45°. Doporučuje se eliminovat přesahy střechy ve štítě. Doporučená je štrešní krytina s nízkým profilem a klasickým materiálem jako je pálená taška, plochá česká šablona, plech.

Sedlovou střechu lze vhodně kombinovat s jinými typy střech, se střechami plochými.

IV. Oplocení

Oplocení bude taktéž venkovského charakteru, nízký a průhledný (mimo zídka z místního kamene - opuky). To platí pro ploty směrem do veřejného prostranství i pro ploty mezi parcelami.

Doporučují se nízké plůtky dřevěné či nižší kamenné zídky. Vizuální odstínění lze zajistit pomocí zeleně.

Jsou zcela nepřípustné ploty sestavené z prefabrikovaných plošných betonových dílců, či jiných neprůhledných plošných materiálů.

Výjimku lze udělit v odůvodněných případech podporujících kvalitu architektury stavby a jejího okolí.

V. Barevné a materiálové řešení

Pro zachování materiálové a barevné celistvosti sídelního útvaru budou užity přirozené materiály a nedráždivé barvy.

Z materiálů je to především kámen, dřevo, cihly, v adekvátní míře monolitický beton či kov. Tedy patinující materiály, které působí harmonicky v kombinaci se zelení.

Fasáda je přípustná pouze bílá nebo v odstínech šedé, béžové a okrové.

Barevný akcent formou architektonického detailu lze použít v odůvodněných případech podporujících kvalitu stavby.

VI. Okolí stavby – terénní úpravy a zpevněné plochy

Stavba musí být navržena s ohledem na charakter a svažitost pozemku. Kvalita venkovského prostoru spočívá z velké míry v přiměřeném respektování terénu a okolní krajiny a v napojení na ni. Je nutné dbát na minimalizování zbytných terénních úprav a zpevněných ploch.

Doporučuje se přizpůsobit přízemní podlahu stavby terénu. V případě nutnosti úprav vytvářet jen menší terénní terasy. Dále se doporučuje eliminovat zpevněné plochy na nutné minimum a použít k jejich realizaci materiály nerušící venkovský charakter. Tedy mlat/štěrk, kámen, dřevo apod.

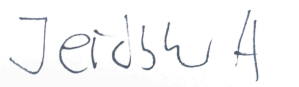
Je nepřípustné dělat plošnou navážku pro srovnání svažitého pozemku do roviny a budovat zpevněné plochy z betonové zámkové dlažby. Pravoúhlá betonová dlažba je v přiměřené ploše přípustná.

Stejně tak, jako stanovuje Územní studie veřejného prostranství – Nové Město nad Metují – Spy vydaná v červenci 2019, budou sjezdy k jednotlivým parcelám z kamenných odseků.

V Novém Městě nad Metují 17. prosince 2019

jeřábarch


.....
Ing. arch. Jirka Jeřábek


.....
Bc. Anežka Jeřábková