



TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČÁST

ÚZEMNÍ STUDIE

Dubinky - František

Objednatel : Josef Špryňar
Zpracovatel : Ing.arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : prosinec 2013

Nové Město nad Metují

ÚZEMNÍ STUDIE DUBINKY – FRANTIŠEK

Objednavatel:

Josef Špryňar, Vrchoviny

Zpracovatel:

Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO, Vinohradská 156, 130 00 Praha 3

Architekti:

Ing. arch. Ivan Kaplan

Ing. arch. Martina Fialová

Ing. arch. Marek Wajsar

Datum: prosinec 2013

Počet paré: 2 ks + CD

OBSAH DOKUMENTACE:

TEXTOVÁ ČÁST

A. Úvod,:

Důvody zpracování

B. Analytická část :

Širší vztahy lokality

Vztah k zpracovávanému ÚP Nového města nad Metují

Terénní podmínky, související zástavba

Dopravní a Infrastrukturní návaznosti

C. Návrhová část:

1. Koncepce veřejných prostorů
2. Koncepce dopravy
3. Koncepce veřejné zeleně
4. Koncepce vybavení lokality
5. Koncepce technické infrastruktury
6. Charakter zástavby
7. Orientační bilance

D. Doporučení pro následné činnosti,

1. možnost etapizace
2. spolupráce s dalšími partnery a investory
3. zanesení územní studie do evidence územně plánovací činnosti
4. závaznost a doporučení studie
5. autorský dohled

GRAFICKÁ ČÁST

A. Analytická část

1. Vymezení řešeného území na ortofotomapě, fotodokumentace
2. Vymezení na zpracovávaném ÚP města

B. Návrhová část:

3. Řešení lokality na ortofotomapě
4. Podklad pro bilanci veřejných prostranství
5. Koncepce dopravního řešení lokality vč. uličních profilů
6. Koncepce řešení zeleně v lokalitě
7. Koncepce návazností technické infrastruktury
8. Hlavní výkres řešení lokality

Textová část

A. Úvod, důvody zpracování:

Lokalita Dubinky -František v Novém městě na d Metují je jednou z nejatraktivnějších lokalit pro bydlení ve městě. Disponuje rozsáhlým územím určeným pro nízkopodlažní zástavbu, tedy rodinnou zástavbu.

Atraktivnost lokality je dána mírně svažitém terénem s jihozápadní orientací, ambicemi na možný dálkový výhled pro velkou skupinu nemovitostí, dobře dosažitelnými lesními a přírodními podmínkami v návaznosti na lokalitu a podmínkami vylučujícími transnitní dopravu i vhodnou vzdálenost od jakékoli výkonné dopravy stávající i budoucí. Navíc pro lokalitu existují relativně příznivé vlastnické podmínky a velký podíl ploch vyňatých ze ZPF.

Rozsah ploch lokality je z větší části v platném ÚP SÚ, menší rozšířená část odpovídá rozpracovanosti nového územního plánu po společném jednání. Celková výměra lokality je v rozsahu 18,51 ha.

Hlavními důvody pro zpracování územní studie je kvalitní koncepční příprava velké lokality rodinné zástavby.

Cíle územní studie jsou:

- Vytvořit koncept lokality skutečně kvalitního rodinného bydlení jako podklad pro rozhodování v území a jako podklad pro následné dělení pozemků a další stupně projektové přípravy
- Vyvarovat se nekoordinovaného rozvoje lokality v duchu satelitních městeček

B. Analytická část:

Širší vztahy lokality. Lokalita Dubinky – František se nachází v severovýchodní části města. Má přímou návaznost na stávající „otevřený okraj města“ ve směru nad město do ploch s vysokou disponibilitou pro bydlení a současně směrem ke stávajícímu přírodnímu zázemí. Stávající přílehlá zástavba je nízkopodlažní v rodinných domech, návaznost stejného charakteru využití má logickou souvislost. Lokalita leží ve směru hlavního a přirozeného rozvoje ostrožního města.

Hlavní obtíže v lokalitě jsou v oblasti návazností dopravních a infrastrukturních linií a existence stávajícího vodovodu napříč územím.

Vztah ke zpracovávanému ÚP Nového města nad Metují. Rozsah ploch lokality je z větší části v platném ÚP SÚ, menší rozšířená část odpovídá rozpracovanosti nového územního plánu po společném jednání. Celkově je tedy rozsah lokality v souladu s projednávaným ÚP Nového města na d Metují po stanoviscích po společném jednání, tedy bez výtek dotčených orgánů, předpoklad vydání nového ÚP je rok 2014.

Terénní podmínky, související zástavba. Mírný svah v jihozápadní expozici a ve zvýšené krajinné poloze je největší devizou lokality. Výhledy, odlehlost výkonové a transnitní dopravy a přirozenost územní návaznosti na stávající rodinnou zástavbu jsou dalšími plusy lokality. Místní terénní podmínky ovlivňuje částečně eroze půdy a mokřad v západní části lokality.

Dopravní a infrastrukturní návaznosti. Lokalita Dubinky – František je prořata vodovodním řadem směřujícím k městu, jeho překládka nepřichází v úvahu, jen jeho respektování. Zhruba polovina území je samospádově odkanalizovatelná do městského kanalizačního systému prostřednictvím připojovacích bodů kanalizace. Zbylá část musí být odvedena západním novým vyústěním nebo čerpána do prostoru odkanalizovatelných ploch samospádových.

Dopravní návaznosti jsou možné směrem ze stávající zástavby připravenými uličními profily, dále ve výhledu i ze západní strany od rezervy přeložky silnice III.třídy na Přibyslav. Návaznosti pěší dopravy jsou možné prostřednictvím uvedených stávajících uličních profilů (ul. Rovná, ul. Pod vodojemem), obtížné a velmi zúžené do prostoru v okolí ulice Vrchovinské. Další návaznosti nejsou založeny.

C. Návrhová část:

Zásady prostorového uspořádání zástavby. Navrhované řešení formuje podmínky pro moderní lokalitu rodinného bydlení, pro pohodlné bydlení bez dopravního zatížení, s návaznostmi na diferencovanou síť veřejných prostorů, alespoň minimální občanskou vybaveností, veřejnou zelení a zřetelnými vazbami na okolí včetně okolní krajiny.

Základní koncepční principy lze shrnout do těchto bodů:

1. Koncepce veřejných prostorů - založení systému diferencované sítě veřejných prostorů resp. veřejných prostranství:

Rozhodující požadavek studie a prioritní princip pro organizaci území. Přinese novou kvalitu pro život residentů celého předměstí, zajistí srozumitelné a bezpečné cesty v místech nejvyšších koncentrací obyvatel a přispěje k územní a majetkové stabilizaci celé lokality:

- navržena síť uličních prostorů disponuje zásadní převahou dopravně zklidněných prostorů.
- uliční profily mají odlišné šířkové dimenzování a odlišný doprovod zelení, obojí pro lepší identifikaci prostředí a lepší orientaci v území.
- navržená uliční síť je doplněna o zřetelná veřejná prostranství, velká i drobná, tedy opět diferencovaná pro dobrou orientaci v území a s vyjádřením významu prostranství. Např. ulice Dubová na kříži těžištních veřejných prostranství je dimenzována na 14m
- způsob zápočtu podílu veřejných prostranství (uliční profily jen v plochách nad 10m šíře ulic) a prostranství s odečtením dopravních ploch) odpovídá požadavkům stavebního zákona a jeho Vyhlášek - viz bilance a grafická příloha
- větší veřejná prostranství s převahou veřejné zeleně jsou v těžišti lokality. Jsou orientována po svahu, umožňují dobré prosvětlení, výhled do krajiny ale i např. sáňkování, dětské hřiště). Vážou i na minimální vybavenost lokality.

2. Koncepce dopravy - minimalizace dopravních zátěží v řešeném území, využití maxima zklidněné dopravy, prostupnost území:

Vyloučení transitzní dopravy, ale i snadného průjezdu residentů je dnes nezbytnou součástí „dobré adresy“. Rovněž tak návaznost dopravní obslužnosti území na stávající i budoucí lokality a prostupnost území pěšími i cyklisty:

- Prioritou je klidná lokalita, převaha uličních profilů je navržena zřetelně ve prospěch zklidněné dopravy, tedy obytných ulic či zón ve funkční třídě D1. Část uličních profilů, spíše na okraji lokality, zůstává ve funkční třídě C obslužná, neboť délky obytných zón jsou normativně omezené.
- navrhované dopravní řešení fakticky vylučuje průjezdnou dopravu. To je docíleno jednak trasováním jednotlivých nových úseků obytných ulic (Dubová) a slepých ulic, u ostatních také doporučenými stavebními opatřeními znemožňujícími rychlý průjezd ulicemi, čímž je případný průjezd časově diskriminován.
- dopravní vstupy do území jsou dány založeními ulic ve stávající navazující zástavbě, nový vstup do území od rezervy přeložky silnice III. třídy na Přibyslav je umožněn a připraven platným i projednávaným novým ÚP. Jeho poloha má provozní, ale i ekonomické důvody, jeho šířkové dimenzování vyjadřuje jeho zásadní význam pro orientaci v území.
- modelové příklady příslušných šířkových uspořádání uličních profilů jsou uvedeny v grafické části, jejich dořešení v duchu normativních předpisů je věcí dokumentace k územnímu řízení.
- Prostupnost území pro dopravu je realizována navrženými propojeními motorové i pěší dopravy na stávající zástavbu, ale i nové lokality či přírodní zázemí v severních a východních návaznostech (územní rezerva pro rozvoj bydlení). Propojení na budoucí lokality nebudou zpevněné ani zaplacené, jen zatravněné.
- ústředním motivem pěší dopravy je kříž očekávané frekventované dopravy ul.Dubová – parková osa. Tento pěší kříž obsluhuje prakticky veškerou vybavenost lokality (MŠ, restaurace s cukrárnou a předzahrádkou, dětské hřiště, sportoviště). Je dimenzován pohodlně.
- parkování residentů je nezbytné na pozemcích rodinných domů, u vybavenosti je možné částečné využití parkování návštěvníků na veřejných komunikacích, návštěvníká stání residentů na vymezených parkovacích místech nebo obecně ve všech uličních profilech. Přesné počty dle aktuálních požadavků při územním řízení.

3. Koncepce veřejné zeleně – veřejná zeleň zásadně přispívá k identitě veřejných prostorů.

Návrh podporuje parkovou zeleň na veřejných prostranstvích, alejovou v uličních prostorech a identifikační zeleň na významných místech lokality.

- Parková zeleň je navržena do ústředních veřejných prostranství na hlavní parkové ose. Největší prostor zeleně by měl umožnit zimní bobování či sáňkování pro děti, menší dětské hřiště
- Alejová doprovodná zeleň v uličních prostorech pracuje s odlišnými druhy stromořadí v různých uličních profilech, přispívá tak k identifikaci ulic a orientaci v lokalitě. Záměrně se

podle těchto druhů stromů (městské uliční kultivary) volí názvy ulic pro další potvrzení identity.

- Identifikační zeleň je umístěna na významných místech lokality (koncová obratiště slepých ulic, křižovatky, malá obytná náměstíčka). Tato místa jsou vhodná pro stromy v plné budoucí proporci vzrostlých korun a opět v různorodosti druhů a barevnosti.
- Návrh doporučuje i místa pro lokalizaci výtvarných děl, pokud v budoucnu budou akceptována., uliční mobiliář bude řešen v dalších následných dokumentacích a projektech.

4. Koncepce vybavení lokality – vybavení lokality alespoň požadovaným minimem vybavenosti je stěžejní pro její dlouhodobou přitažlivost.

Návrh lokality předpokládá s minimální občanskou vybaveností ať už pod veřejným zřizovatelem nebo pod s využitím komerčním.

Navrhovaná vybavenost veřejná:

- Mateřská školka nebo centrum na doteku s ústředním veřejným prostranstvím . hřiště MŠ v hloubi pozemku, ale se správnou orientací ke světovým stranám.

Pozn.: nevylučuje se zřízení vybavenosti i na privátní bázi

Navrhovaná vybavenost komerční - doporučená:

- Objekt v ose ústředního veřejného prostoru nebo lépe na doteku nejvýznamnějších veřejných prostranství je pozičně předurčen pro vybavení třeba i polyfunkčního vybavení. Toto vybavení však musí být atraktivní pro lokalitu a nabízet služby ve vazbě na hodně navštěvované veřejné prostory v bezprostřední blízkosti (cukrárna či kavárna s předzahrádkou, nebo hospoda s cukrárnou, nebo totéž třeba i s libovolnou klubovou či osvětovou činností). Sloučení s bydlením se v zásadě nevylučuje, nesmí však vybavení v přízemí ustoupit z přirozených vazeb na veřejné prostory. Riskantní je i vůle majitele vybavení zrušit, z těchto důvodů nutně především právně, ale současně i dispozičně v provozech ošetřit, tedy provozně oddělit, aby mohli fungovat nebo se pronajímat nezávisle.
- Sportovní využití na JZ konci parkové osy není jakkoli předurčováno, ani co do zřizovatele, řídí se podmínkami územního plánu.
- Alternativní využití kteréhokoli odprodávaného pozemku do soukromých rukou pro využití smíšené, tedy mimo bydlení i pro vybavenost - jen dle podmínek územního plánu. Prioritou je klidná lokalita.

5. Koncepce technické infrastruktury – řeší pouze strategii odkanalizování, odvodnění území a napojovací body hmotových systémů

- Území samospádového odkanalizování do městské sítě je vyznačeno v grafické dokumentaci, zde je základní, nikoli jistý (z kapacitních hledisek) předpoklad odvedení splaškových vod, logicky se tato plocha může krýt s 1. etapou realizace lokality. Napojovací body v grafické dokumentaci.
- Západní část lokality má přirozený spád do nejnižšího bodu v západním cípu, kde je odvedení splaškových vod podmíněno realizací sdruženého kanalizačního sběrače sdruženým uličním koridorem směrem k silnici I/14 (třídě TGM). V případě dočasné nebo trvalé neprůchodnosti odvedení tímto způsobem, je možné realizovat i formu přečerpání čerpací stanicí (umístěné v ploše TI na západě lokality) profilem ulice Akátové až do bodu možného přepadu do samospádového režimu městské kanalizace.
- Respektování stávajícího vodovodního řádu napříč územím lokality je nepříznivou skutečností v území. Návrh lokality toto vedení vč. ochranných pásem respektuje, nicméně jako břemeno na pozemcích rodinných domů. V případě neakceptace tohoto řešení v územním řízení, bude muset dojít k vyřazení linie vodovodního řádu ze stavebních pozemků v návrhu a následné úpravě parcelace. Verze překládky řádu je málo pravděpodobná, verze přepracování konceptu studie rovněž.
- Odvodnění území má své limity. Návrh územně připravuje plochu TI v západní části lokality pro odvedení a retenci dešťových vod z komunikací (např. polder). Následné výpočty v další fázi dokumentací pro ÚR mohou řešení korigovat či doplnit, nejlépe v řešení bez zásahu do veřejných prostorů lokality. Rozhodně bude nutné požadovat plnou likvidaci dešťových vod na pozemcích staveb nebo alespoň zpoždění odvodu do dešťové oddílné kanalizace. Tyto skutečnosti prokáží hydrogeologické sondy a posudky a vše dořešeno a projednáno na úrovni územního řízení.
- Lokalizace 4 sběrných míst pro TKO (tříděný odpad) jsou doporučena v grafické části.
- Ostatní technická infrastruktura bude řešena v dokumentaci pro územní řízení, prostorové nároky pro trafostanice jsou minimální a budou řešeny operativně, jejich pozice nesmí snížit kvalitu veřejných prostorů. Podobně veřejné osvětlení.

6. Charakter zástavby v lokalitě – územní studie neklade podmínky pro charakter zástavby, přesto doporučuje:

- Lokalita určena pro izolované rodinné domy, nepovolovat dvojdomy, trojdomy, řadovou zástavbu ani bytové domy
- Neregulovat charakter střech objektů
- Zvážit maximální výšku stavebního oplocení do veřejných prostorů na 180 cm
- Vyloučit zcela neprůhledná stavební oplocení nebo zdí na hranicích veřejných prostorů
- Spíše využít polohu pro pozici hlavního objektu na parcele (viz hlavní výkres), neplatí pro stavby doprovodné
- Místa a plochy pro klíčovou vybavenost nevěnovat bydlení

7. Orientační bilance – územní studie předkládá tyto orientační bilance lokality a jejího návrhu:

- Celková výměra lokality18,51 ha tj. 100%
- Podíl veřejných prostranství dle zásad uvedených v kap. 3.....0,93 ha tj. 5,02 %
- Předpokládaný počet rodinných domů.....152
- Celková plocha stavebních parcel pro rodinné domy13,53 ha
- Přehled územních nároků vybavenosti
 - Pozemek mateřské školy 2 145 m²
 - Pozemek polyfunkčního objektu na křížení os 908 m²
 - Pozemek sportoviště 2799 m²
 - Pozemky TI..... 1 125m²
- Výměra parků (ploch zeleně) na hlavní SV-JZ ose.....0,37 ha

D. Doporučení pro následné činnosti,

1. možnost etapizace – územní studie navrhuje případnou etapizaci podle území parcel, které ještě spadají do linie samospádové odkanalizovatelnosti území do městské kanalizace – viz výkres koncepce návazností technické infrastruktury. Kapacitní důvody nebyly předmětem studie.

1. etapa území do městské sítě
2. etapa území do SZ sběrače nebo s nutností přečerpání do městské sítě

2. spolupráce s dalšími partnery a investory – územní studie nemůže předjímat součinnost investorů a vlastníků v území a jejich podílení se na podmiňujících investicích. Deklarovaná ochota vlastníka připravit městu pozemek pro MŠ, povede pravděpodobně k dílčí spolupráci s městem, ostatní skutečnosti se prokáží v územním řízení.

3. zanesení územní studie do evidence územně plánovací činnosti – je potřebné požadovat zaevidování územní studie do Evidence územně plánovací činnosti, jen tak se podaří naplnit její účel. Načasování vkladu do evidence v souběhu či nesouběhu s vydáním nového ÚP je věcí orgánů města.

4. závaznost a doporučení studie – územní studie uvádí v legendách výkresové části i textové části závazné či doporučené prvky řešení.

Nejdůležitější je sdělení, že závaznými jsou především:

- hranice stavebních parcel do veřejných prostorů, tedy pozice uličních čar. Jen tak lze zajistit stabilitu veřejných prostorů a základní požadavek na kvalitu lokality
- zvolené lokace pro minimální vybavenost

Ostatní všechna doporučení nejsou myšlena zbytečně a je vhodné případné změny diskutovat s autory. Možná korekce vnitřní parcelace uvnitř bloků, tedy konkrétní geometrické dělení uvnitř bloků mimo vybavenost se dá předpokládat podle podmínek poptávky po pozemcích.

5. autorský dohled- Autoři územní studie jsou připraveni asistovat při dalších stupních projektové přípravy zvláště v oblasti tvorby veřejných prostorů, příp. vykonávat autorské dohledy. Cílem je maximální kvalita prostředí lokality s ambicemi na výjimečnost ve městě i regionu.