

BYSTRÁ



ÚZEMNÍ STUDIE ZÁSTAVBY RODINNÝCH DOMŮ LOKALITA SEVEROZÁPAD

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška
Letohradská 3/369
170 00 Praha 7



Autorský tým:

Ing. arch. Miroslav Kroulík
Ing. arch. Milič Maryška
2013

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce : **BYSTRÁ**
ÚZEMNÍ STUDIE ZÁSTAVBY RODINNÝCH DOMŮ
LOKALITA SEVEROZÁPAD

Zpracovatel : Ing. arch. Milič Maryška
IČ : 16125703 , č. autorizace: 00401
Letohradská 3, 170 00 Praha 7

Autorský tým: Ing. arch. Miroslav Kroulík
IČ : 18 68 27 23 , č. autorizace: 03461
Ing. arch. Milič Maryška

Datum 2013

OBSAH

Textová část

1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	str. 3
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	str. 3
3. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	str. 4
4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE	str. 5
5. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	str. 7
6. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	str. 9

Grafická část

1	URBANISTICKÝ NÁVRH	M	1 : 1 000
2	PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY	M	1 : 1 000
3	NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ	M	1 : 1 000
4	DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	M	1 : 1 000
5	STÁVAJÍCÍ STAV	M	1 : 1 000

1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem územní studie zástavby rodinných domů v lokalitě Severozápad je vytvořit předpoklady pro harmonický rozvoj zástavby v sídle Bystrá. Zpracování územní studie, včetně stanovení regulativů zástavby pro další stupeň projektových prací, umožní najít optimální způsob řešení jednotného rázu zástavby v dané lokalitě jak po stránce zapojení nové části obce do jejího urbanistického a krajinného obrazu, tak i po stránce optimalizace ekonomických nákladů na zainvestování území.

Hlavním cílem stanovených regulačních zásad je proto nejen harmonické zapojení nové výstavby do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu obce, ale i obohacení celkového obrazu sídla o nové urbanistické a architektonické kvality. Poloha lokality poskytuje potenciál kvalitního bydlení na pomezí urbanizovaného území a přírodního prostředí a nekoncepční výstavba v dané lokalitě by mohla tyto hodnoty místa do značné míry znehodnotit.

Zpracovaná územní studie zástavby rodinných domů v lokalitě Severozápad bude sloužit jako podklad pro dokumentaci k územnímu řízení na dělení pozemků.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území leží při severozápadním okraji sídla Bystrá a svým jihovýchodním okrajem navazuje na zastavěné území. Řešené území je v Územním plánu Bystrá, určeno pro bydlení (plocha Z01) a veřejná prostranství (plochy Z13 a Z15).

Řešené území je přehledně vyznačeno v grafické části na výkresech.

Řešené území dle pozemků:

Pozemek pozemková parcela KN 193/10, 254, 255, 260/2, 260/3, 262/2, 262/3.

Část pozemku pozemková parcela KN 193/7, 257, 260/10, 260/18, 260/19, 260/28, 262/1, 694/1.

Stávající stav řešeného území je znázorněn na výkrese č. 5 – STÁVAJÍCÍ STAV.

3. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Obec Bystrá leží ve vzdálenosti necelých 5 km jižně od města Humpolce v klidném prostředí mimo frekventované dopravní tahy. Územím obce Bystrá prochází silnice III. třídy místního významu. Poměrně dobrá dopravní dostupnost je zajištěna po silnici III/34773 z Bystré, která je napojena v nedalekých Komorovicích na silnici I. třídy č. 34 (I/34, E551), důležitý komunikační tah nadmístního významu v úseku mezi městy Humpolec a Pelhřimov. Napojení silnice I/34 na dálnici D1 z Prahy do Brna je poté na 2 km vzdálené dálniční křižovatce Humpolec.

Východní hranici řešeného území při jeho severovýchodním okraji tvoří silnice III. třídy Bystrá - Humpolec. Dále k jihu hranice řešeného území pokračuje po hranici sousedního stávajícího pozemku až k jihovýchodnímu okraji lokality, kde se po hranicích stávajících pozemků stáčí k západu. Z jižní hranice řešeného území vybíhá jako jeho součást veřejné prostranství stávající komunikace (navržené k rozšíření). Od jihozápadního okraje řešeného území jeho hranice pokračuje rovněž po hranici stávajících pozemků dále k jihozápadu. V jihozápadním okraji řešeného území se jeho hranice ostře lomí směrem k severovýchodu a odtud pokračuje napříč stávajícími pozemky v souladu s ÚP po linii, která se pozvolna stáčí k východu a končí v severovýchodním okraji řešeného území při silnici III. třídy.

Řešené území svojí jižní stranou přímo navazuje na zastavěné území, tvořené zástavbou venkovskými rodinnými domy. Při jihozápadní straně řešeného území se nachází na jihu zastavitelná plocha, určená v ÚP pro občanské vybavení (sport a tělovýchova). Ke střední a severní části jihozápadní hranice řešeného území přiléhá nezastavěná plocha, určená v ÚP jako plocha zemědělská (orná půda), která je zároveň územní rezervou (zastavitelnou plochou ve výhledu) pro venkovské bydlení. K severozápadní a severní straně řešeného území přiléhá nezastavěné území volné krajiny, určené v ÚP jako plochy zemědělské (trvalý travní porost). Plochy volné krajiny shodného určení se nacházejí rovněž severovýchodně od řešeného území na druhé straně silnice III. třídy. Ke střední a jižní části východní strany řešeného území přiléhá zastavitelná plocha určená v ÚP pro bydlení.

Severovýchodní částí řešeného území prochází stávající vodovodní přívaděč.

Plocha řešeného území se mírně svažuje od jeho nejvýše položené severní části směrem k jihu k hranici zastavěného území. Řešené území se nachází v nadmořské výšce přibližně od 554 m do 570 m n. m.

Řešené území svojí vyvýšenou polohou při okraji zastavěného území představuje pohledově exponovanou lokalitu v přírodně hodnotné krajině Českomoravské vysočiny, která se bude uplatňovat i v dálkových panoramatech obce Bystrá. Proto je urbanistické kompozici v řešeném území věnována odpovídající pozornost. Novou výstavbu v lokalitě tak bude nutné harmonicky zapojit do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh urbanistické koncepce řešení lokality Severozápad vychází z jedinečných hodnot daného území ve vztahu k urbanistické struktuře obce i okolní krajiny. Cílem návrhu je vytvoření harmonického celku, který tyto hodnoty v co možná nejvyšší míře využije pro kvalitu bydlení v dané lokalitě a současně obohatí obec i celou okolní krajinu o nový urbanistický prvek. Principy urbanistického řešení jsou graficky znázorněny na výkresech:

1 – URBANISTICKÝ NÁVRH

2 – PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY.

Základní kostru urbanistické kompozice tvoří v řešeném území místní komunikace, navržené v souladu s ÚP tak, aby bylo celé území řešené lokality optimálně využito pro dělení pozemků při současném dodržení kompatibility s komunikační sítí obce včetně plochy zastavitelné a plochy územní rezervy při jihozápadní straně řešeného území. Koncepce urbanistického návrhu lokality, určená ÚP, je postavena na zřízení průjezdné uliční sítě se dvěma vjezdy, ze které jihozápadním směrem vycházejí krátké slepé úseky komunikací. Obě komunikace směřující k těmto plochám jsou navrženy jako slepé pouze do doby realizace zástavby na sousedních plochách územních rezerv (R01). Vjezd z jižní strany, vedený rozšířenou stávající místní komunikací, lokalitu přímo propojuje s komunikační sítí obce. Druhý vjezd do lokality v severní části její východní strany je veden přímo ze stávající silnice III. třídy.

Komunikační síť lokality tvoří kostru urbanistického řešení přehledně členícího zástavbu do tří bloků, které umožňují optimální využití řešeného území k vytyčení pravidelně uspořádaných pozemků pro výstavbu rodinných domů. Části plochy pozemků, určené pro výstavbu rodinného domu, jsou navrženy tak, aby při optimálním využití pozemku byla současně zaručena co možná nejvyšší míra soukromí. Stanovené stavební čáry napomohou k vytvoření harmonického urbanistického celku nové výstavby. Stávající vodovodní přívaděč včetně ochranného pásma omezuje využitelnost pro zástavbu pouze u dvou navržených pozemků v severovýchodní části lokality. Na křížení komunikací je v těžišti řešeného území situována plocha veřejného prostranství, určená pro umístění veřejné zeleně. Návrh parcelace se snaží v maximální možné míře respektovat rozdělení řešeného území na stávající pozemky, patřící různým vlastníkům. Podél celé jihozápadní hranice řešeného území je v souladu s ÚP situována plocha veřejného prostranství určeného pro umístění veřejné zeleně, která zástavbu lokality odděluje od sousedního území tak, aby po jeho eventuálním zastavění nedošlo k vytvoření souvislé zástavby s plochou neúměrně velkou vůči rozsahu celé obce.

Komunikační síť je v řešeném území navržena jako průjezdná, tvořená místními komunikacemi s obousměrným provozem, pouze krátké úseky při jihozápadní a východní straně centrálního veřejného prostranství jsou jednosměrné.

Řešené území je v Územním plánu Bystrá určeno pro bydlení venkovské smíšené. Lokalita je určena pro bydlení tvořené nízkopodlažní zástavbou rodinných domů.

V řešené lokalitě Severozápad je možno podle návrhu řešení územní studie zástavby rodinných domů vystavět 19 rodinných domů, což znamená trvalé bydlení pro cca 70 obyvatel v celé lokalitě. Směrné rozměry pozemků jsou graficky znázorněny na výkrese:

3 – NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ.

Jednotlivé pozemky jsou ve výkresové části označeny jako P 01 až P 19.

Pozemky jsou navrženy o směrné rozloze:

č. 01 - 952 m ²	č. 08 - 1146 m ²	č. 15 - 1024 m ²
č. 02 - 1036 m ²	č. 09 - 1196 m ²	č. 16 - 1061 m ²
č. 03 - 1172 m ²	č. 10 - 1196 m ²	č. 17 - 1071 m ²
č. 04 - 1198 m ²	č. 11 - 1196 m ²	č. 18 - 967 m ²
č. 05 - 1178 m ²	č. 12 - 1196 m ²	č. 19 - 972 m ²
č. 06 - 1189 m ²	č. 13 - 1197 m ²	
č. 07 - 1151 m ²	č. 14 - 1111 m ²	

Plochy veřejných prostranství jsou nedílnou součástí obytného celku a jsou učeny zejména pro umístění místních obslužných komunikací a veřejné zeleně.

Požadavek na vymezení ploch veřejných prostranství dle §7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., v platném znění (pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace), je splněn v souladu s ÚP Bystrá plochou o směrné výměře 1018 m² (celkový součet zastavitelných ploch pozemků pro výstavbu rodinných domů činí cca 21 360 m², tj. 2,1360 ha). Tato plocha, určená pro umístění zeleně na veřejných prostranstvích, je situována v prostorovém těžišti řešeného území na křížení místních komunikací.

Současně s řešením příjezdní místní komunikace z jihu se bude řešit i případná nezbytná úprava vodní plochy na parcele č.193/7 v souvislosti se stavbou této místní komunikace.

Plošný rozsah lokality je optimální pro vytvoření obytného celku o velikosti, která je pro komfortní bydlení v obci Bystrá ideální. K pohodě obytného prostředí lokality přispěje jak přímá návaznost na zastavěné území obce, tak návaznost na nezastavěné území volné krajiny. Rozšíření zastavěného území obce o novou lokalitu s pozemky pro výstavbu 19 rodinných domů přispěje předpokládaným nárůstem obyvatel rovněž k rozvoji prosperity obce. Obec Bystrá díky své poloze v přírodní krajině Českomoravské vysočiny v blízkosti města Humpolce a dálnice D1 představuje velmi atraktivní lokalitu, kombinující výhody venkovského bydlení v malé obci s dobrou dostupností větších sídel. Urbanistická koncepce návrhu zástavby v řešeném území proto umožňuje budoucí bezproblémové rozšíření zastavitelných ploch o plochu územní rezervy při jeho jihozápadní straně.

5. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

A) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Pro řešenou lokalitu Severozápad je v souladu s ÚP Bystrá navrženo komunikační napojení ve dvou místech. Napojení od jihu rozšířením stávající účelově komunikace se přímo propojí řešené území s komunikační sítí obce, propojenou silnicemi III. třídy s okolními obcemi a dále s hlavními komunikacemi včetně nedaleké dálnice D1. Druhé napojení, provedené přímo na stávající silnici III. třídy v severovýchodní části lokality, umožní zřízení průjezdné komunikační sítě. Komunikace od jižního vjezdu prochází středem řešeného území k severu až ke kolmému křížení s komunikací od severovýchodního vjezdu, která je prodloužená dále k jihozápadu, kde je zakončena točnou při hranici řešeného území. Navržená uliční síť na půdoryse poněkud nepravidelného písmena „T“ umožňuje optimální dopravní obsluhu všech navržených pozemků pro výstavbu rodinných domů. Navržené řešení, určené ÚP, rovněž umožňuje budoucí komunikační napojení plochy územní rezervy pro výstavbu rodinných domů, nacházející se při jihozápadní straně řešeného území. Při jižní hranici lokality je v její západní části vymezeno veřejné prostranství pro umístění komunikace, která umožní přímé komunikační napojení sousední zastavitelné plochy občanského vybavení. V místě křížení uliční sítě je navrženo veřejné prostranství, které tvoří přirozené těžiště urbanistického prostoru řešené lokality.

Navržené dopravní řešení umožňuje zřízení průjezdné uliční sítě s výjimkou komunikací, směřujících k jihozápadu do sousedních rozvojových ploch a ploch územní rezervy. Komunikace směřující na plochu územní rezervy je na hranici řešeného území dočasně zakončena točnou, umožňující otáčení nákladních vozidel. Po realizaci zástavby na sousedních plochách se slepé komunikace stanou součástí průjezdné uliční sítě v souladu s ÚP. Návrh předpokládá na místních komunikacích řešeného území obousměrný provoz s výjimkou severní části severojižní komunikace po stranách veřejného prostranství, které jsou navrženy jako jednosměrné.

Všechny místní komunikace v řešené lokalitě jsou navrženy jako komunikace kategorie C nebo kategorie D (pojízdné v obytné zóně). Vjezdy a konkrétní řešení komunikací bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace v souladu s ustanoveními § 12 vyhlášky 104/1997 Sb., v platném znění, kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.

Veřejná prostranství v řešené lokalitě, jejichž součástí jsou pozemní komunikace, zpřístupňující pozemky jednotlivých rodinných domů, jsou navržena v souladu s ustanoveními § 22, odstavec 2), Vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění, o obecných požadavcích na využívání území, kterou se provádí Stavební zákon. Navržená veřejná prostranství určená pro umístění místních obslužných komunikací o dvou jízdních pružích budou mít šířku 8 m. Navržená veřejná prostranství určená pro umístění místních obslužných komunikací o jednom jízdním pruhu budou mít šířku minimálně 6,5 m. Parkování a odstavování vozidel rezidentů je navrženo na pozemcích jednotlivých RD.

Připojení navržené místní komunikace na silnici III/34775 formou křižovatky musí dodržet ČSN 736102 a ustanovení §10 zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů.

Současně s řešením příjezdní místní komunikace do lokality Severozápad z jihu se bude řešit i případná nezbytná úprava vodní plochy na parcele č.193/7 v souvislosti se stavbou této místní komunikace.

Dopravní řešení lokality je graficky znázorněno na výkrese:

4 – DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.

B) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Urbanistický návrh lokality umožňuje umístění veškeré technické infrastruktury ve veřejných prostranstvích místních komunikací a napojení na stávající technickou infrastrukturu obce. Komplexní řešení technické infrastruktury v lokalitě bude podrobně rozpracováno v následných stupních projektové dokumentace.

Případné posílení stávajících trafostanic respektive umístění nových trafostanic bude řešeno v následných stupních projektové dokumentace s přihlédnutím ke konkrétním požadavkům na odběr. Napojení na distribuční soustavu elektrické energie řeší platná smlouva o připojení s předpokládaným termínem dokončení do 24.4.2015.

Zásobování obyvatel obce Bystrá pitnou vodou je zajištěno z vodovodní veřejné sítě obecního vodovodu Bystrá. Prameniště vodovodu se nachází severně od sídla Bystrá a je tvořeno dvěma kopanými studnami. Odtud je voda gravitačně svedena do zemního vodojemu o objemu 50 m³. Z vodojemu je pak gravitačně zásobena obec. Všechny objekty v řešené lokalitě Severozápad budou napojeny na veřejný vodovod.

V ÚP Bystrá je navržen nový systém veřejné kanalizace se zakončením v ČOV (čistiřna odpadních vod). Na jižním okraji sídla je za tímto účelem navržena pro ČOV rozvojová plocha. Nová kanalizace bude v řešené lokalitě Severozápad provedena jako oddílná (splašková a dešťová) s tím že splašková kanalizace bude do doby realizace ČOV zaslepena. Do doby zřízení veřejné kanalizace a ČOV je likvidace splaškových vod u nových staveb přípustná pouze v nepropustných jímkách na vyvážení, v domovních čistiřnách odpadních vod, nebo jim ekvivalentních technologií čištění odpadních vod, které jsou v souladu s příslušnou legislativou. V případě, že bude výstavba veřejné kanalizace a ČOV realizována, musí být všechny nové stavby napojeny a stávající stavby po vyřazení jímek z provozu přepojeny na stokovou síť veřejné kanalizace a obecní ČOV.

Dešťové vody budou likvidovány zásakem na vlastním pozemku.

Technická infrastruktura lokality je graficky znázorněna na výkrese:

4 – DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.

6. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Pro danou lokalitu se pro další stupeň projektových prací stanovují regulativy funkčního a prostorového uspořádání zástavby.

A FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

BV – bydlení venkovské.

(1) Území je určeno pro využití s hlavní dominantní funkcí bydlení.

(2) Území je určeno pro bydlení v rodinných domech a pro činnosti s bydlením související, pro chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení.

Využití ploch je přípustné také pro nerušící související obslužná zařízení místního významu, pro občanské vybavení ze sféry služeb a obchodu. Ve vazbě na bydlení je využití ploch přípustné také pro živnosti a pro podnikatelské aktivity ze sféry cestovního ruchu (ubytování a stravování), řemeslné a drobné nerušící výroby, chovatelství, pěstitelství a drobné zemědělské drobné výroby s tím, že vliv této výroby a jiných souvisejících činností nesmí překračovat hranice pozemku.

(3) Nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení, které nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení (hluk, exhalace, estetické aspekty, apod.).

Nepřípustné je využití ploch zejména pro činnosti vyžadující mimořádnou a častou dopravní obsluhu nebo používání nákladní dopravy (včetně parkování a odstavování), činnosti vyžadující velké odstavné skladovací plochy a parkoviště.

(4) Před zahájením výstavby musí být vybudovány obslužné místní komunikace. Bez vyhovujících přístupových obslužných komunikací je zástavba nepřípustná.

B PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY

Řešené území navazuje na zastavěné území obce a z opačné strany je obklopeno volnou krajinou. Zástavba proto musí respektovat charakter venkovského osídlení a v krajině nesmí působit rušivým dojmem.

(1) Velikost pozemku a jeho zastavěná plocha

V ÚP Bystrá jsou stanoveny limity pro minimální velikost parcel 950 m². Pozemky mají v řešeném území lokality Severozápad velikost od cca 950 m² do cca 1200 m². Na jednotlivých pozemcích nesmí zastavěná plocha všech staveb na pozemku přesáhnout 25 % celkové plochy pozemku včetně všech zpevněných ploch.

(2) Počet staveb na pozemku

Na jednotlivých pozemcích BV (bydlení venkovské) je přípustná výstavba vždy jednoho hlavního obytného objektu (rodinného domu).

Na jednotlivých pozemcích BV (bydlení venkovské) je přípustné umístit také drobné stavby (např. altány, krby, bazény, zpevněné plochy, technická zařízení, apod.) v souladu se stavebními předpisy.

(3) Umístění hlavního objektu na pozemku

Na jednotlivých pozemcích BV (bydlení venkovské) se vymezuje část, kde je přípustné umístit hlavní objekt rodinného domu. Mimo tuto vymezenou část pozemků je přípustné umístit pouze drobné stavby (např. altány, krby, bazény, zpevněné plochy, technická zařízení, apod.).

(4) Oplocení pozemků

Oplocení pozemků v uliční čáře nesmí být plné zděné (plné neprůhledné zdi), Ploty se sloupky a s podezdívkami do maximální výšky 60 cm a se připouští.

(5) Uliční čára

Určuje hranici pozemků, na které bude umístěno oplocení. Uliční čára je tvořena hranicí navržených pozemků s veřejným prostranstvím.

(2) Stavební čára

Stanovuje se na 5 m od uliční čáry. Určuje závaznou polohu průniku obvodových konstrukcí stavby s terénem. Jedná se o odstup průčelí objektu (jeho obvodové konstrukce) v místě nároží bližšího k uliční čáře od hranice pozemku, která je totožná s uliční čarou. Odstup průčelí objektu od uliční čáry je shodný pro všechny objekty v dané ulici.

(6) Výška objektů

Na jednotlivých pozemcích BV (bydlení venkovské) bude maximální výška objektů 9 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy (přesahovat smí pouze specifické části staveb, např. komíny, antény, apod.).

Výšková hladina navržené zástavby nepřesáhne hladinu stávající zástavby.

(7) Počet podlaží

V řešené lokalitě jsou přípustné pouze izolované rodinné domy (dále RD) o jednom nadzemním podlaží s přípustným využitelným podkrovím. Úroveň podlahy v prvním 1. NP (prvního nadzemního podlaží) bude maximálně 1,5 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy.

Hlavní zásady prostorové regulace staveb jsou graficky vyznačeny na výkrese:

č. 2 – PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY.