urbanistická studie

Na Stráni

červenec 2017 | zpracoval | TAM architekti
Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová | Lenka Tomášová, B.Arch, M.ADU

00 základní informace

zadání

ZADAVATEL:

OBEC CEJLE

Cejle č. p. 100
Batelov, 588 51

Zastoupená:
Pavlína Nováková
starostka obce

Antonín Seknička
místostarosta obce

ZPRACOVAL:

vedení projektu :
Ing. Vít Zeman

tel: 601 372 372
e-mail: vit.zeman@futuraplanning.cz

Lazebnická 17 | Jihlava | 586 01

architektonicko urbanistický návrh:
Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová
Lenka Tomášová, B.Arch, M.ADU

DŮVODY ZPRACOVÁNÍ :

Jedná se o území určené územním plánem k rozvoji individuálního bydlení v obci Cejle. Zpracování územní studie je podmínkou výstavby v území.Proto bylo obcí rozhodnuto o jejím zpracování a pořízení.

Územní studie je zpracovaná na základě požadavků definovaných územním plánem a požadavků obce.

Prověřila a navrhla základní koncepci řešení výstavby v území, dopravních a technické vazby i kompozici prvků sídelní zeleně ve vymezeném území a její zapojení do řešení celé obytné lokality. Důraz byl dále kladen na vytvoření kvalitního veřejného prostoru tak, aby byly zajištěny vhodné parametry jak pro samotné bydlení, tak i krátkodobou relaxaci a pobyt a průchod do extravilánu

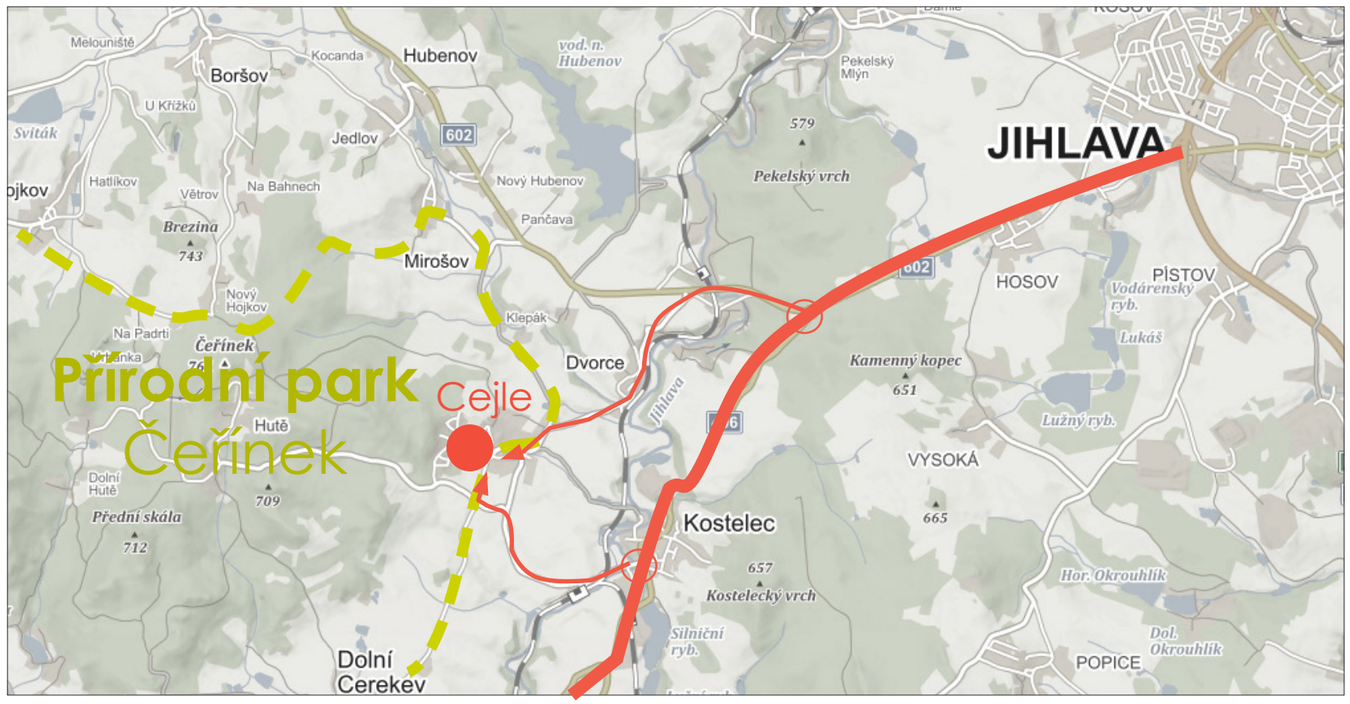
01 vymezení řešeného území

území

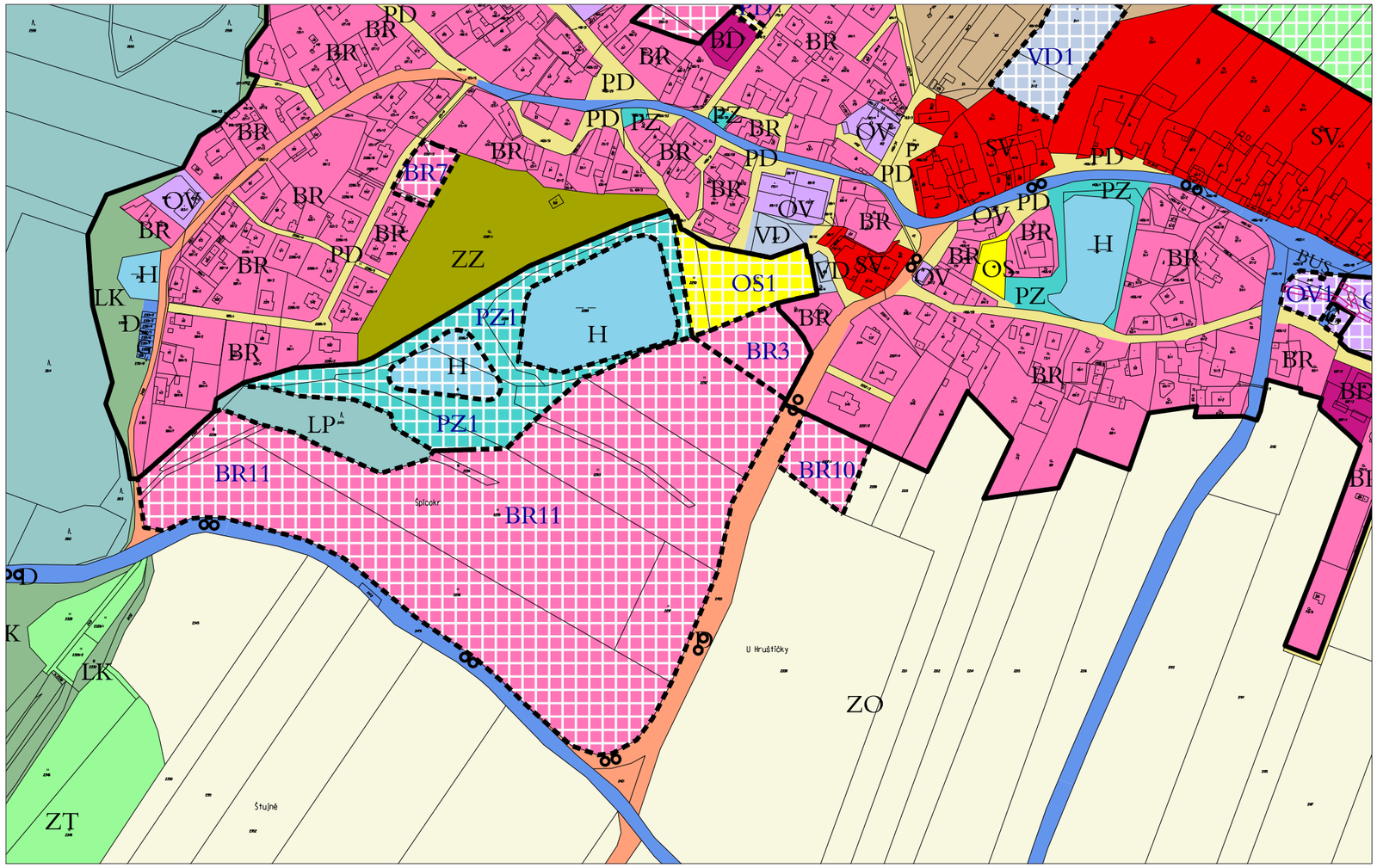
Řešené území se nachází v obci Cejle, ležící cca 10 kilometrů od krajského města Jihlava. Většina obce spadá do vymezeného území přírodního parku Čeřínek, charakteristického pro místní krajinu a architekturu.

Území řešené touto studií leží na jižním okraji sídla. Jedná se o nově vymezenou zastavitelnou plochu pokrývající svah stoupající mezi místními silnicemi vzhůru ke komunikaci vedoucí na Čeřínek. Plocha je charakteristická svou výraznou morfologií a severozápadní orientací svahu.

Vzhledem ke svému rozsahu bude budoucí zástavba zásadně ovlivňovat obraz sídla v krajině a funkci a charakter území.



02 územní plán



02.1 hlavní výkres / platný územní plán

BR 11

- Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví.
- Dopravní napojení ze stávající místní komunikace nebo ze silnice III/0396.
- Respektovat vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma. - **Vzhledem k rozsahu a významu plochy je nevhodné, aby urbanismus vycházel z trasy vedení. Doporučujeme tedy v rámci změny ÚP tuto formulaci vypustit nebo doplnit frází, "nebo bude navržena přeložka vedení".**
- Část plochy leží ve vzdálenosti kratší jak 50 m od lesní půdy.
- Nadzemní stavby nesmí být umisťovány blíže než 25 m od pozemků určených k plnění funkce lesa.
- Bude zachována příjezdová komunikace k navazujícím lesním pozemkům.
- Objekty určené pro trvalé bydlení nebudou umístěny blíže než 25 m od hranice lesa.
- Na plochu bude zpracována územní studie.
- Respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy.
- 2. etapa výstavby. Plocha bude zastavována po vyčerpání 70 % ploch pro bydlení v rodinných domech, navržených v 1. etapě, t. j. ploch BR3 - BR10.
- Respektovat vzdálenost 10 m od silnice III/0396 pro možnost založení stromořadí (izolační zeleň v ploše BR11).

BR PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

Hlavní:

Plochy pro bydlení se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.

Přípustné:

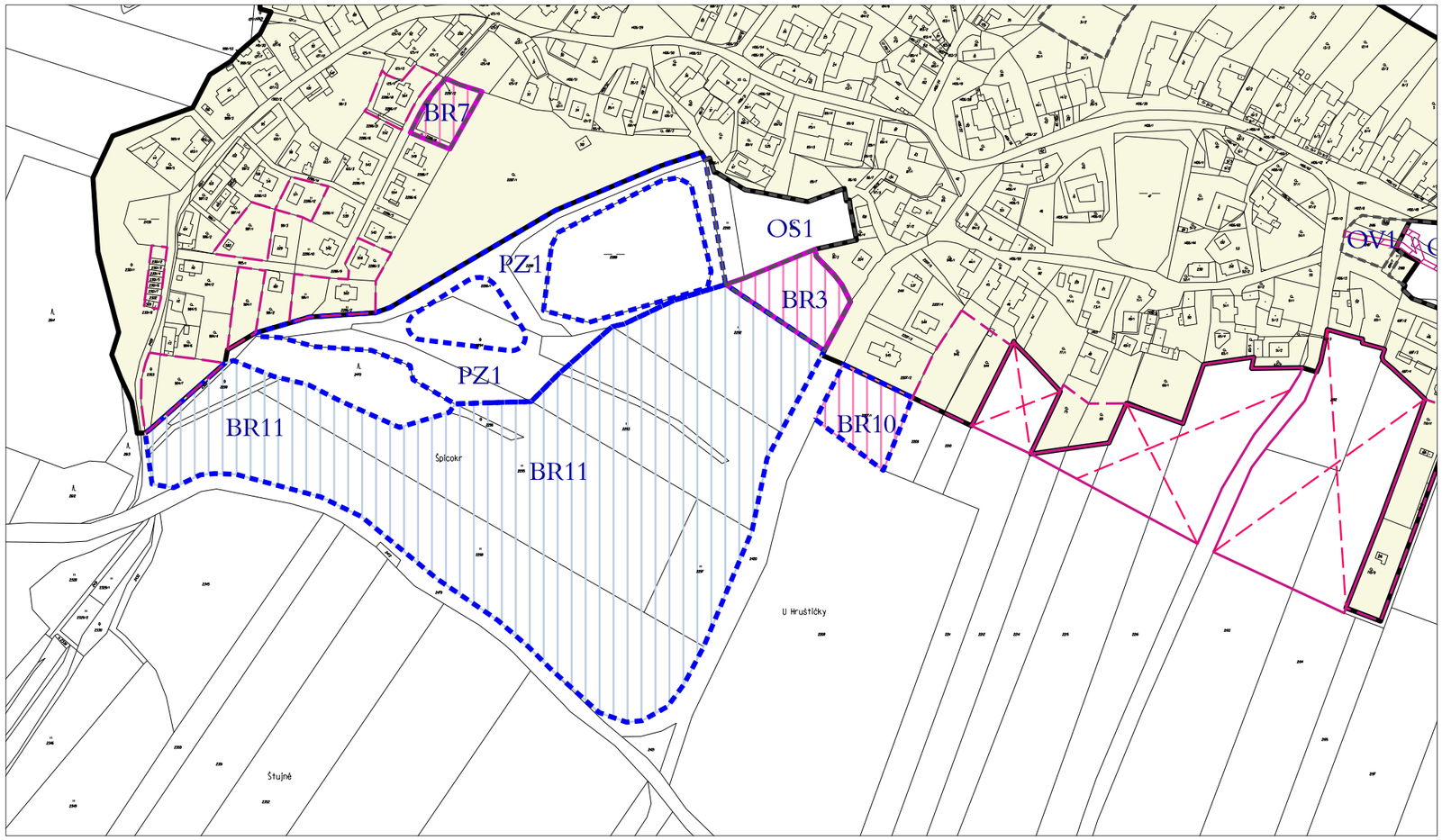
Různé typy rodinných domů, bytové domy jsou přípustné, pokud je to uvedeno v regulativu konkrétní plochy, místní komunikace pro obsluhu území, parkoviště, veřejná zeleň, dětská hřiště, veřejná prostranství. Doplňkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití (např. garáže, přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny, oplocení), zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné:

Drobná výrobní činnost a chov drobného hospodářského zvířectva, pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou míru (bez negativních vlivů na pozemek souseda).
Maloobchodní zařízení, veřejné stravování a ubytování, zařízení zdravotnictví a sociální péče, zařízení služeb a činností s funkcí bydlení souvisejících, služby a neobtěžující řemesla a služby, individuální rekreace ve stávajících domech (rekreační chalupy), pokud tato zařízení nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelná s bydlením.

Nepřípustné:

Činnosti neslučitelné s určující funkcí plochy jako obtěžující řemesla a služby, zemědělská výroba, objekty pro průmysl a skladování, činnosti s vyššími nároky na přepravu zboží.



02.2 Výkres pořadí změn v území / platný územní plán

Etapizace výstavby je v územním plánu stanovena pouze u ploch bydlení a to:

BR3 - BR10 - 1. etapa výstavby

BR 11 - 2. etapa výstavby. Přičemž výstavby v ploše BR11 může začít po vyčerpání 70 % ostatních ploch pro bydlení, tj. ploch BR3 - BR10.

04 koncept

Základní koncepce řešení území je postavena na třech pilířích.

rekreace

Zachování přírodní hodnoty místa, kterou představují remízy v území, vzrostlá hmota lesa nad rybníky a zasazení sídla do krajiny a propojení nové zástavby s rekreační oblastí kolem rybníků.

Vzhledem k vysoké hodnotě území a jeho umístění v přírodním parku Čeřínek, bylo zachování charakteru krajiny a usazení nové části sídla v krajině zásadní pro koncepci samotnou.

Navržena byla tedy taková zástavba, která nevytváří uliční frontu směrem k silnici k Čeřínku a silnici vedoucí do obce, ale otáčí se zahradami a laťkovými ploty do krajiny a tvoří tak pomyslná záda sídla.

bydlení

Důraz byl tedy kladen na vytvoření takové zástavby, která by respektovala tradiční venkovskou typologii a urbanismus.

Zástavba byla navržena tak, aby zachovávala průhledy do krajiny, nebo minimálně znemožňovala kompletní zastavění uliční fronty, obdobně jako tradičně umisťované objekty bydlení v kopcovitých místech vysočiny.

veřejná prostranství

05 návrh

00.1

pohled z jihu

00.2

pohled k rybníku

00.3

pohled od rybníka

00.4

pohled z ulice na horní náves

05.1

urbanistický návrh

M 1 / 4000

navazující vstupy do území

pěší prostupy územím

zastavitelná plocha pro bydlení vymezená v platném územním plánu

05.2

urbanistický návrh

M 1 / 1500

05.3

detail / horní náves

M 1 / 500

prostor pro mobiliář hřiště

veřejná zeleň

zeleň předzahrádek

soukromé zahrady

nová výsadba zeleně, 5m průměr koruny

nová výsadba zeleně, 10m průměr koruny

místní komunikace v obytné zóně - asfaltové provedení

pojízdný chodník - dlažba

vstupy a vjezdy k RD - dlažba

05.4
detail / veřejné prostransví u rybníku
M 1 / 500

veřejná zeleň

zeleň předzahrádek

soukromé zahrady

nová výsadba zeleně, 5m průměr koruny

nová výsadba zeleně, 10m průměr koruny

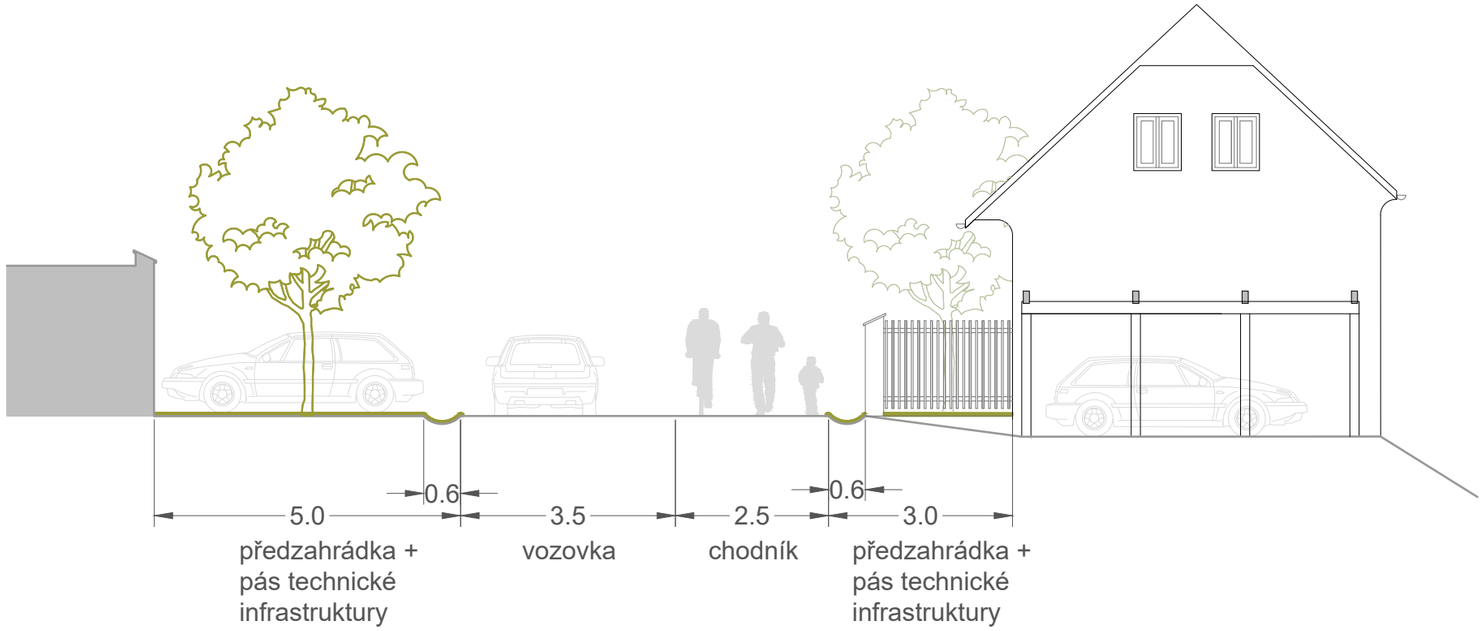
místní komunikace v obytné zóně - asfaltové provedení

pojízdný chodník - dlažba

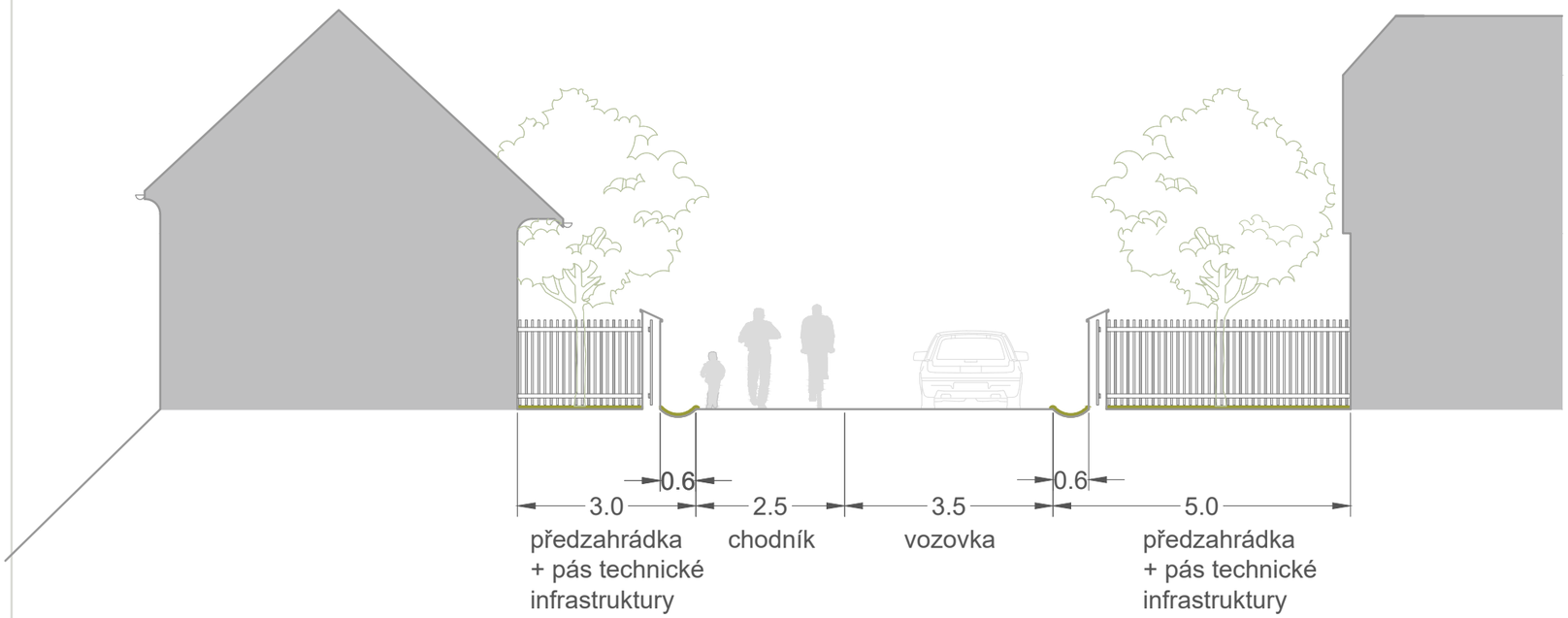
vstupy a vjezdy k RD - dlažba

mlatová cesta

05.5
řez ulice
M 1 / 100

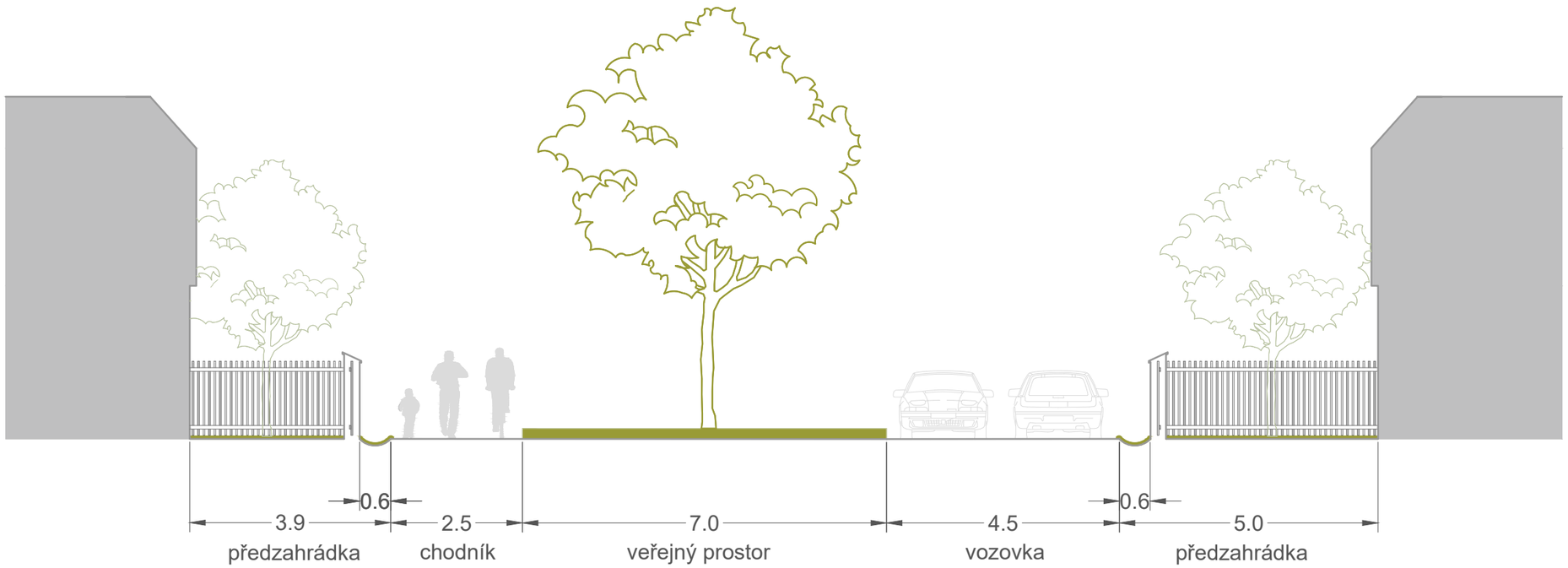


05.6
řez ulice
M 1 / 100



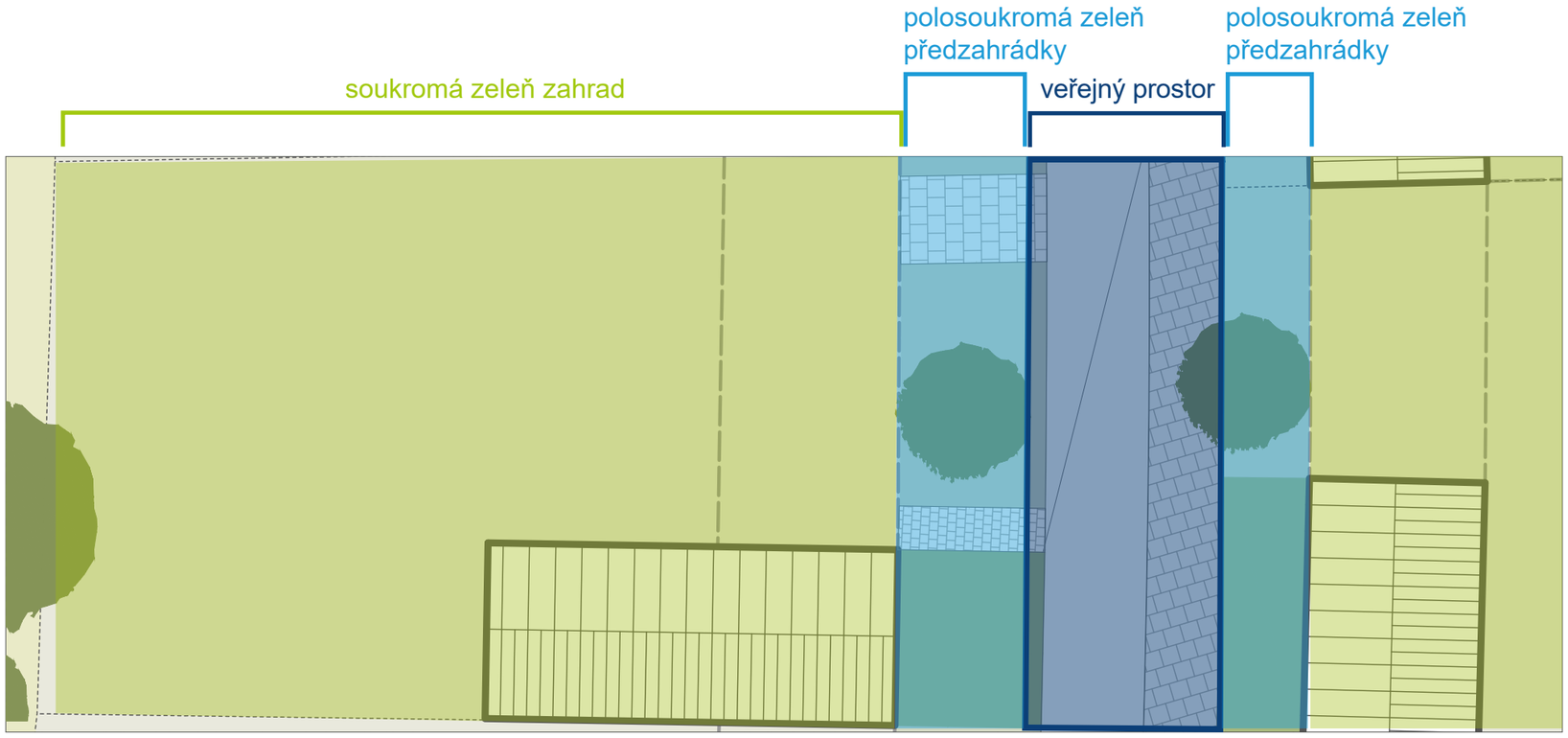
05.7
detail ulice
M 1 / 250

05.8
řez ulice
M 1 / 100



05.9
vymezení stavební parcely
M 1 / 100

05.10
veřejné prostranství
M 1 / 100



05.11
schéma dopravy
M 1 / 2500

Jednopruhová obousměrná místní komunikace MD v obytné zóně - ulice s výhybnami.

Komunikace navržená jako asfaltová v minimálních parametrech v příčném řezu 3,5 m doplněná dlážděným pásem širokým 2,5 m pro umožnění vyhnutí motorových vozidel a pěší provoz. Oba pásy jsou navrženy v jedné výškové rovině, spolu i s navazujícími plochami přezdahrádek a poloveřejné zeleně.

Jednopruhová obousměrná místní komunikace MD v obytné zóně.
Komunikace je navržená jako asfaltová v minimálních parametrech v šíři 4,5 m s prostorem pro výhybny realizovatelnými v rámci plochy navazující zeleně v jedné výškové rovině.
Pás pro pěší je veden samostatně v šíři 2,5 m.

Jednopruhová jednosměrná místní komunikace MD v obytné zóně.
Komunikace je navržená jako jednosměrná , dlážděná, v šíři 3,5 m v jedné výškové rovině s navazujícím pásem poloveřejné zeleně a zeleně veřejné.

Samostatný pás pro pěší.

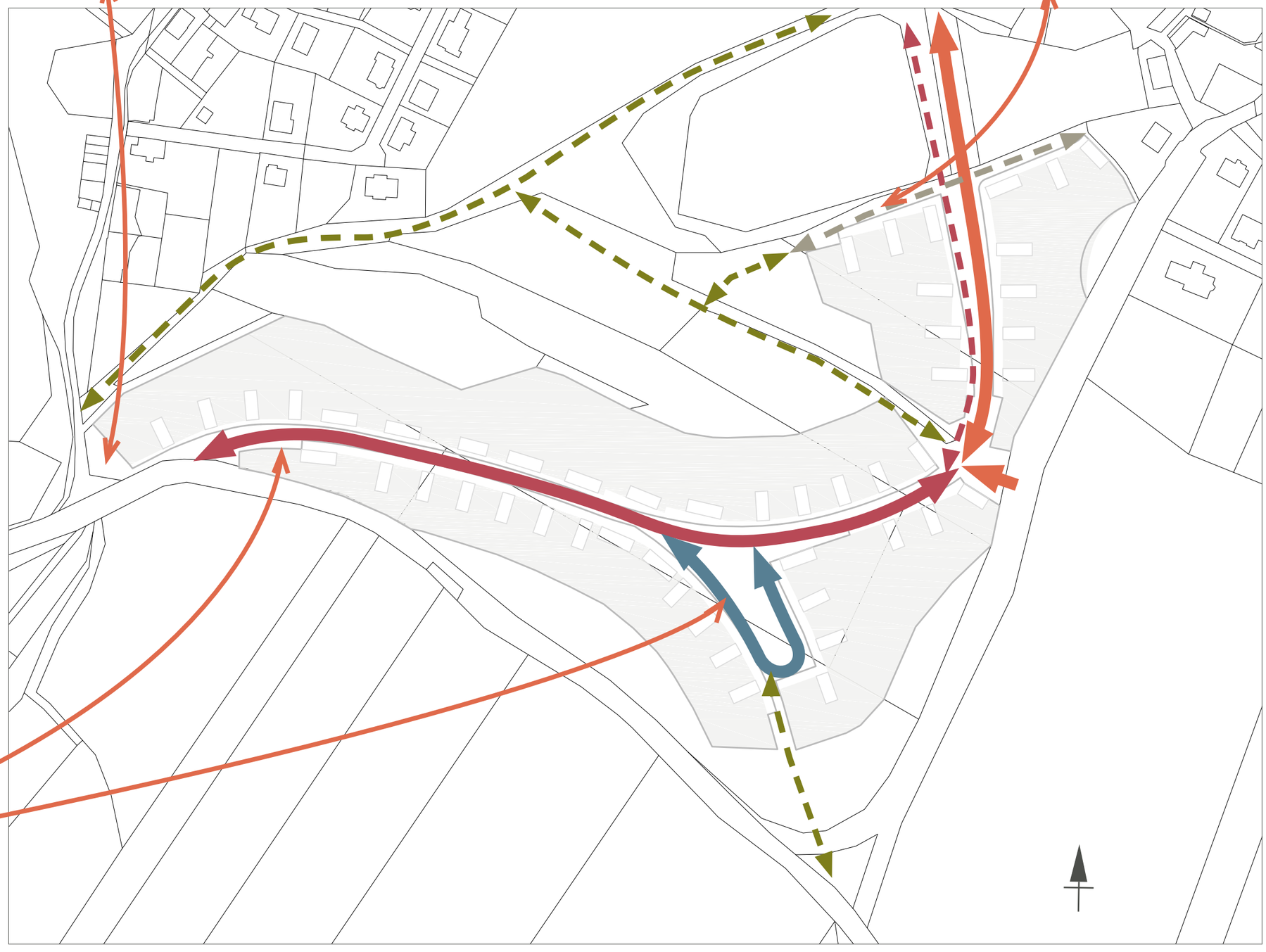
Mlatová cesta obsluhující rodinné domy ve slepé ulici a obráceně navazující na dopravní strukturu stávajícícho sídla. Komunikace navazuje směrem k čeřínku na pěší cestu.

Pěší komunikace provedená v propustném materiálu, propojující řešené území s rekreační oblastí kolem rybníku a zbytkem sídla

parkovácí místa

stání na popelnice

parkovácí místa



05.12
schéma vlastnických vztahů
M 1 / 2500

rozloha plochy - 2,18 ha
zastavitelná plocha 1,93 ha
plocha veřejných prostranství 0,35 ha
pozemky určené na výstavbu RD 1,35 ha
plochy luk 0,23 ha
69%

rozloha plochy - 0,78 ha
zastavitelná plocha 0,78 ha
plocha veřejných prostranství 0,17 ha
pozemky určené na výstavbu RD 0,61 ha
78 %

rozloha plochy - 1,65 ha
zastavitelná plocha 1,65 ha
plocha veřejných prostranství 0,1 ha
pozemky určené na výstavbu RD 1,15 ha
plochy luk 0,39 ha
70 %

rozloha plochy - 0,42 ha
zastavitelná plocha 0,42 ha
plocha veřejných prostranství 0 ha
pozemky určené na výstavbu RD 0,31 ha
plochy luk 0,011 ha
73 %

rozloha plochy - 1,18 ha
zastavitelná plocha 1,12 ha
plocha veřejných prostranství 1,18 ha
pozemky určené na výstavbu RD 0,39 ha
plochy luk 0,055 ha
34 %

rozloha plochy - 1,09 ha
zastavitelná plocha 1,09 ha
plocha veřejných prostranství 0,25 ha
pozemky určené na výstvbu RD 0,79 ha
plochy luk ,05 ha
72 %

Požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb. § 7 odst. 2: „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezit s touto zastavitelnou plochou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“.

Věřejná prostranství uvedená v tabulce výše jsou včetně komunikací - nelze je tedy považovat za naplnění požadavku vyhlášky.

05.13
technická infrastruktura
M 1 / 2500

kanalizace splašková - splaškové vody budou odvedeny do nově navrhované centrální ČOV

kanalizace dešťová - dešťové vody z veřejného prostoru budou částečně retenovat v mělkých depresích kolem komunikací a chodníků přehrazených vjezdy a vstupy do domů a částečně odvedeny do nově navrhované vodní plochy

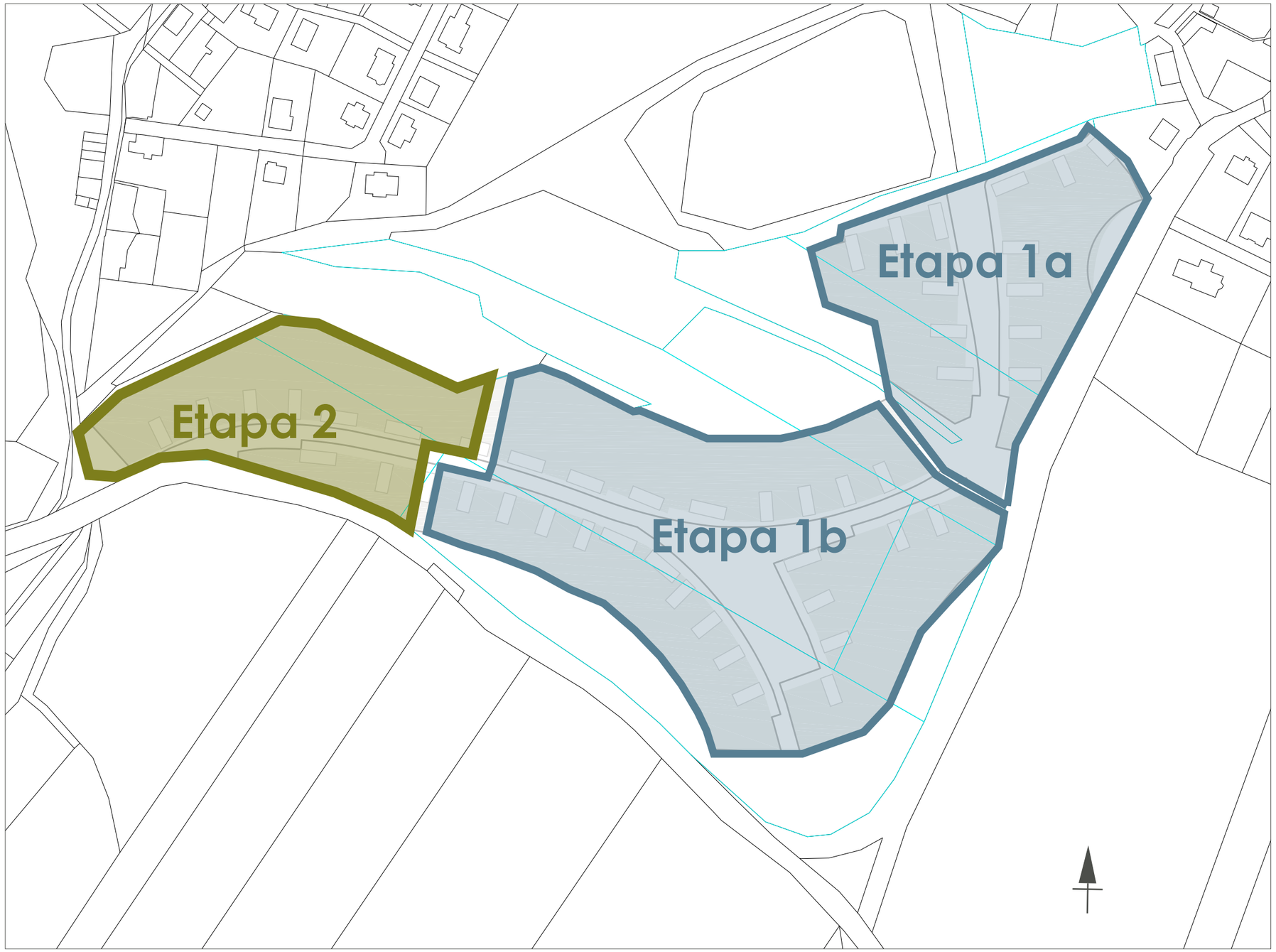
stávající vedení VN

varianta přeložení vedení VN - variant je několik. Finální trasa bude na jednání s vlastníkem sítě.

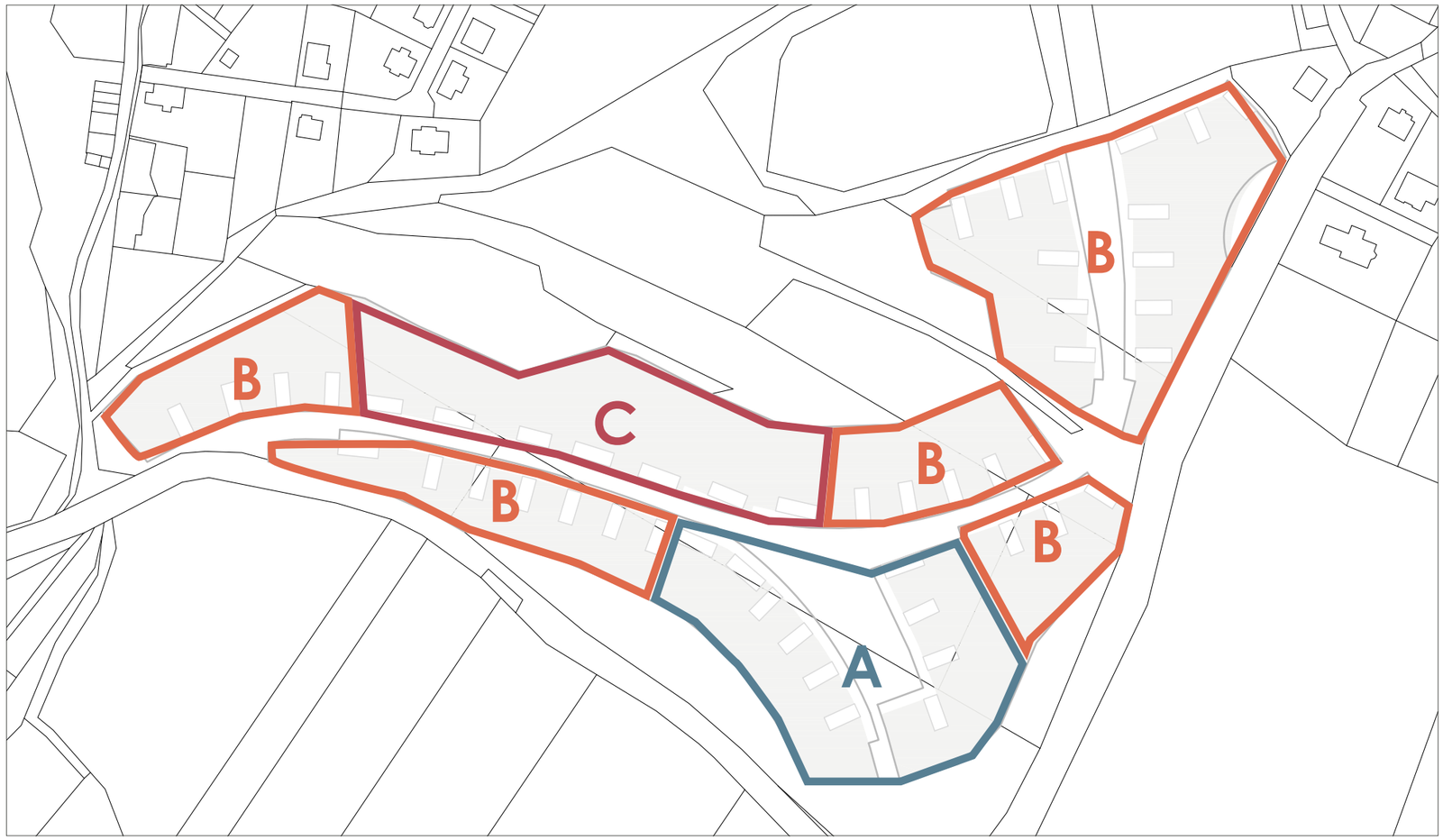
05.14
etapizace
M 1 / 2500

Vzhledem k rozsahu území je možné výstavbu rozetapovat do několika celků, které lze realizovat postupně a samostatně. S ohledem na dva hlavní dopravní vstupy do území je navržena etapizace ve dvou základních celcích. Etapě 1. a etapě 2. Obě tyto etapy jsou na sobě nezávislé a navazují na zastavěné území obce. Obě etapy lze dopravně obsloužit nezávisle na druhé.

Z důvodu zajištění kvalitního veřejného prostranství a podpory rekreační funkce území kolem rybníka, je jako I etapa vymezena část navazující právě na oblast kolem rybníka a postupující po svahu až ke komunikace vedoucí na Čeřínek. Tato etapa se dá ještě rozdělit do dvou fází, etapy 1.a a etapy 1.b.



06 regulace



vysvětlení pojmů

stavební čára nepřekročitelná

Rozhraní vymezující zastavění na regulovaných pozemcích, jež zástavba nemusí dodržet v celém svém průběhu (nesmí však být překročeno směrem ven, do zahrady pozemku).

hlavní objekt

Stavba plnící hlavní funkci na pozemku, kterou je bydlení. Jedná se o hmotu rodinného domu.

vedlejší objekt

Stavba s doplňkovou funkcí. Například realizace menší dílny, garáže, nebo rozšiřující stavbu rodinného domu.

výška římsy

Výška od rostlého terénu k hlavní římse, která ukončuje zeď v podstřeší. Římsa je vodorovný prvek architektury, který má členící i konstrukční funkci.

Regulovaná je pouze výška hlavní římsy přilehlé k veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru. S ohledem k výrazné morfologii terénu není regulovaná výška římsy objektů do zahrad. V případě regulace C lze předpokládat vyšší římsu objektu ze strany zahrad v případě, že se vlastník rozhodne vystavět objekt 2Np, s tím, že do ulice bude objekt působit jako 1Np.

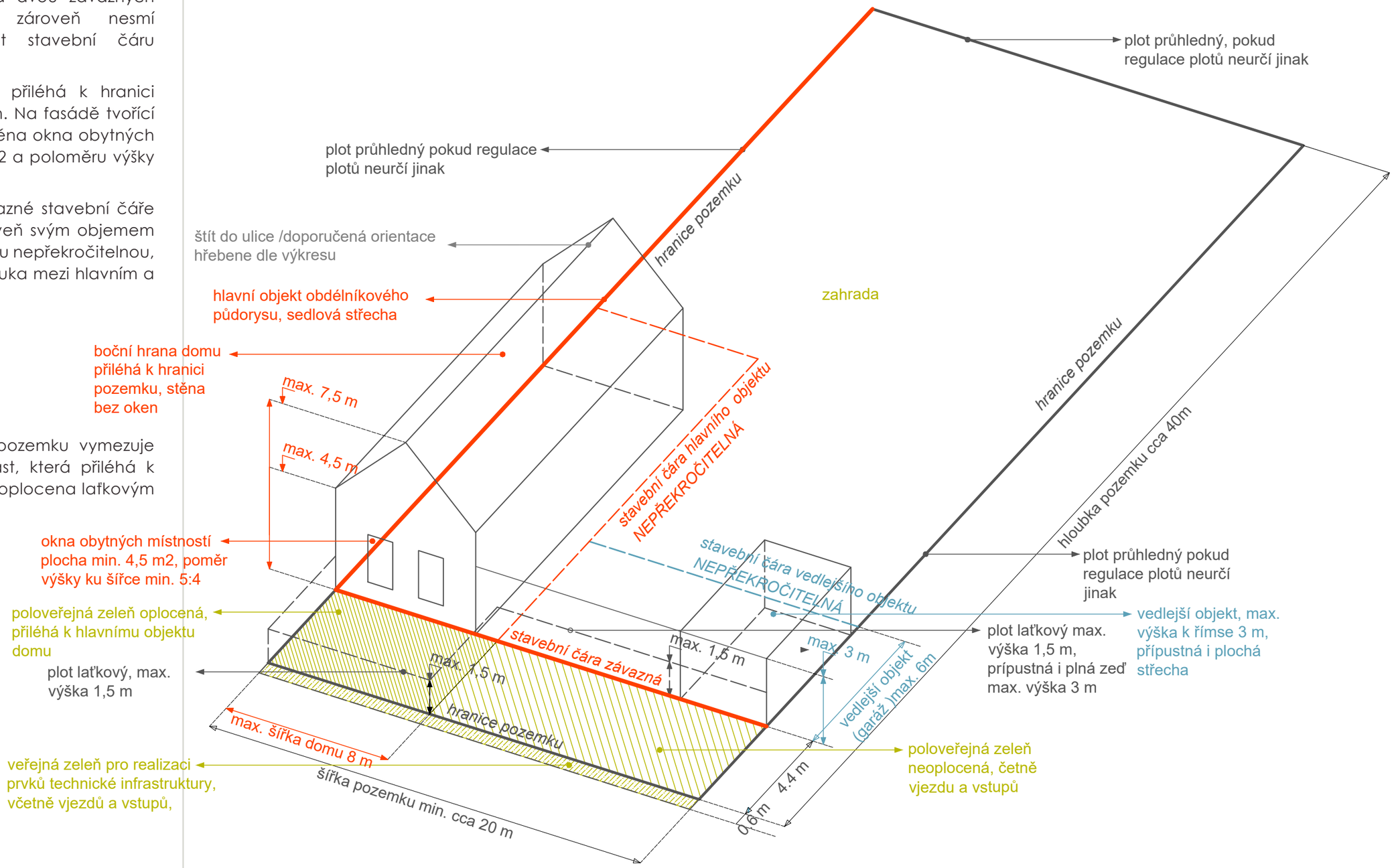
regulativ A

Hlavní objekt musí stát na dvou závazných stavebních čarách a zároveň nesmí svým objemem překročit stavební čáru nepřekročitelnou.

Boční hrana domu, která přiléhá k hranici pozemku musí být bez oken. Na fasádě tvořící uliční prostor musí být umístěna okna obytných místností o ploše min. 4,5 m2 a poloměru výšky ku šířce 5:4.

Vedlejší objekt stojí na závazné stavební čáře tvořící uliční prostor a zároveň svým objemem nesmí překročit stavební čáru nepřekročitelnou, není povinná minimální proluka mezi hlavním a vedlejším objektem.

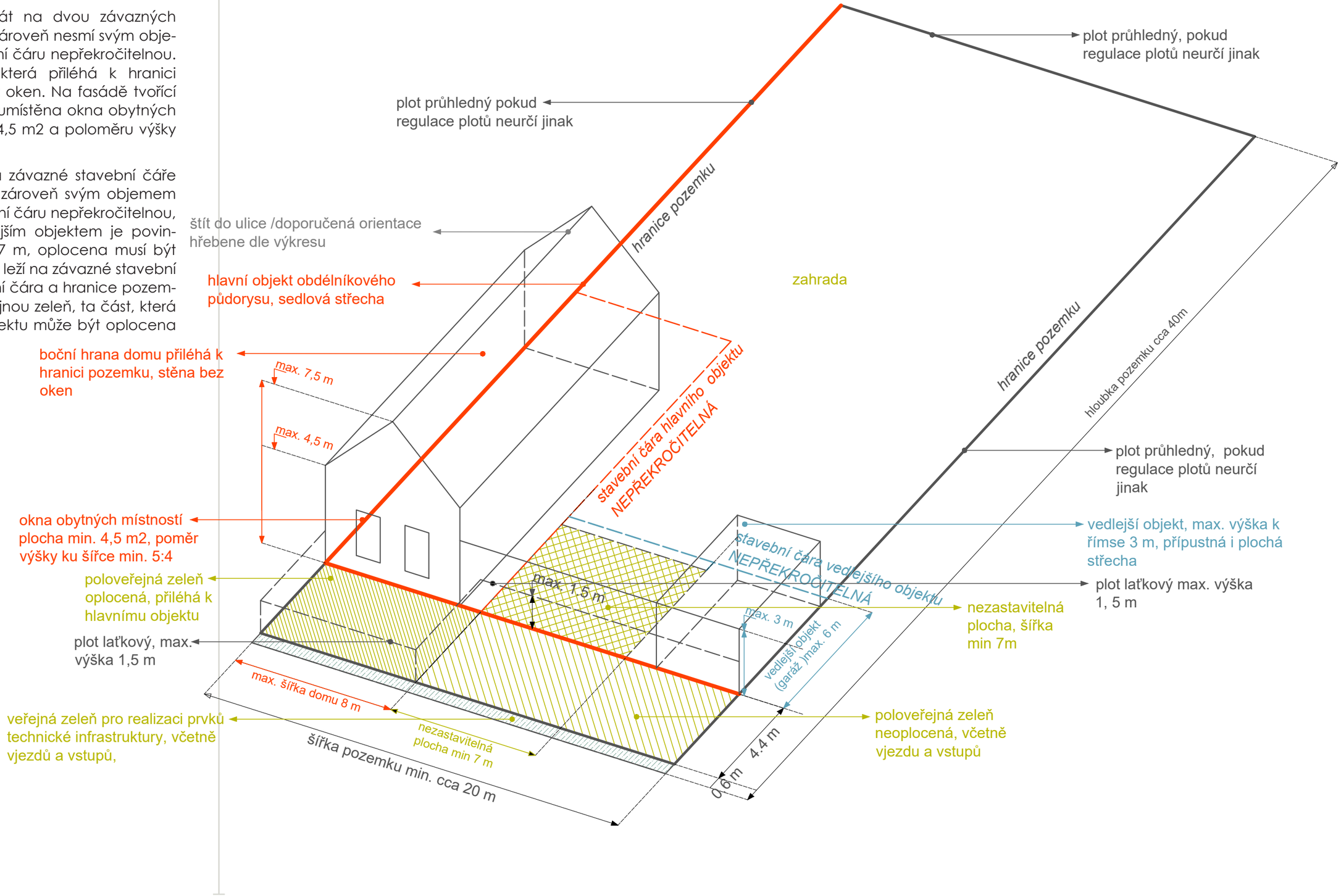
Stavební čára a hranice pozemku vymezuje polo-veřejnou zeleň, ta část, která přiléhá k hlavnímu objektu může být oplocena laťkovým plotem.



regulativ B

Hlavní objekt musí stát na dvou závazných stavebních čarách a zároveň nesmí svým objemem překročit stavební čáru nepřekročitelnou. Boční hrana domu, která přiléhá k hranici pozemku musí být bez oken. Na fasádě tvořící uliční prostor musí být umístěna okna obytných místností o ploše min. 4,5 m2 a poloměru výšky ku šířce 5:4.

Vedlejší objekt stojí na závazné stavební čáře tvořící uliční prostor a zároveň svým objemem nesmí překročit stavební čáru nepřekročitelnou, mezi hlavním a vedlejším objektem je povinná minimální proluka 7 m, oplocena musí být laťkovým plotem, který leží na závazné stavební čáře. Závazná stavební čára a hranice pozemku vymezuje polo-veřejnou zeleň, ta část, která přiléhá k hlavnímu objektu může být oplocena laťkovým plotem.

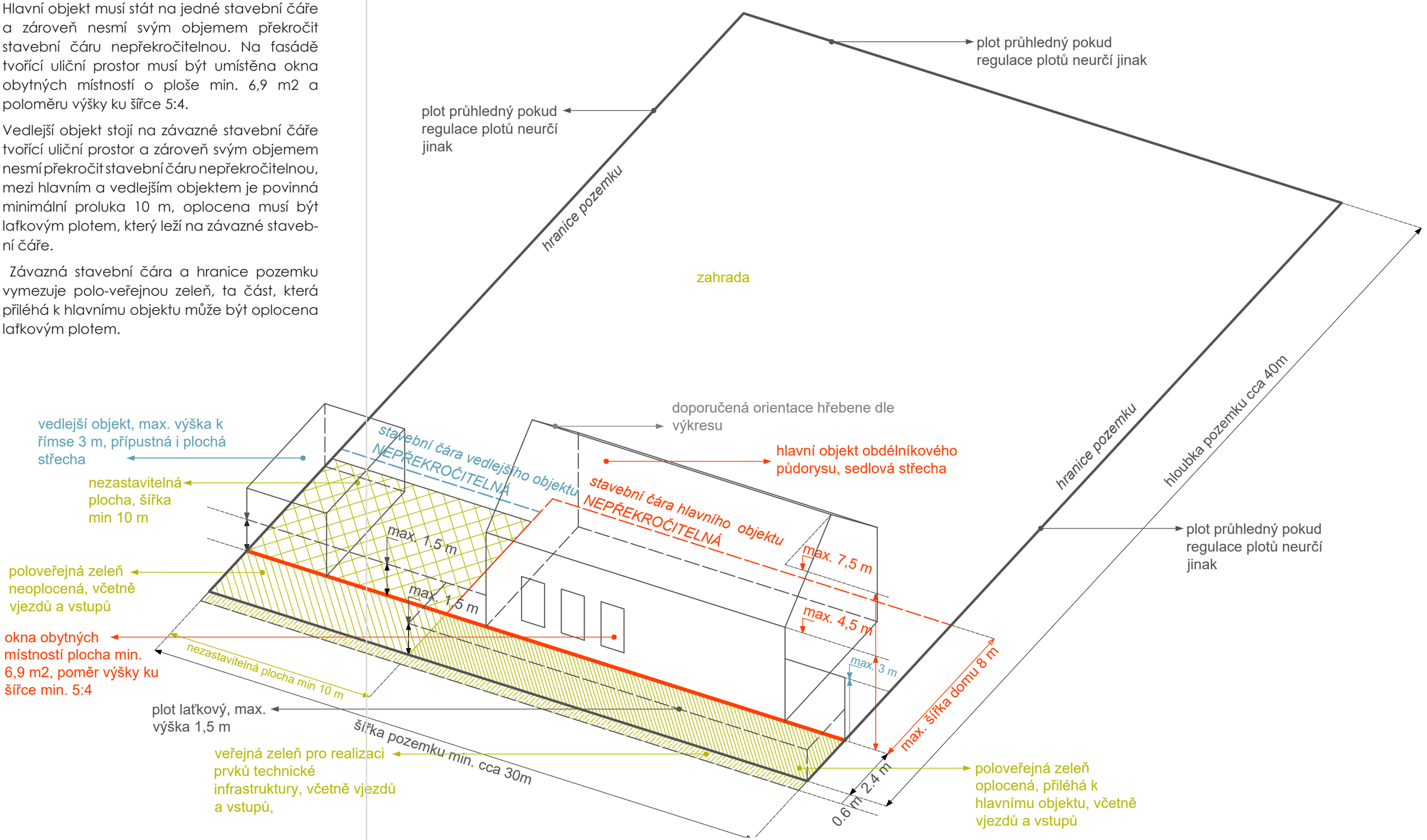


regulativ C

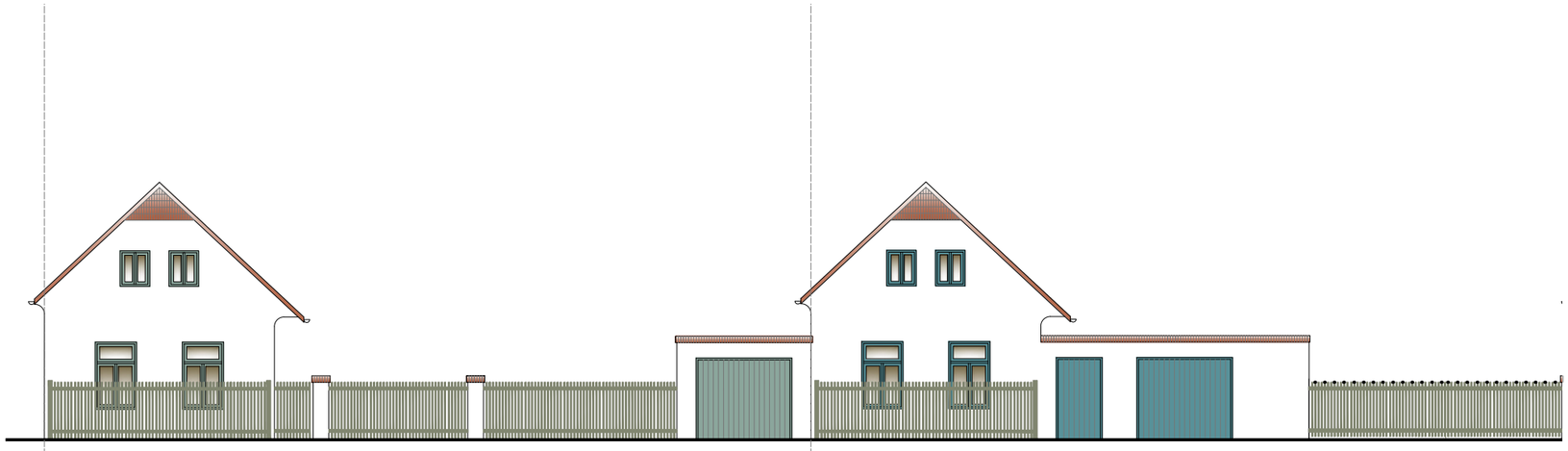
Hlavní objekt musí stát na jedné stavební čáře a zároveň nesmí svým objemem překročit stavební čáru nepřekročitelnou. Na fasádě tvořící uliční prostor musí být umístěna okna obytných místností o ploše min. 6,9 m2 a poloměru výšky ku šířce 5:4.

Vedlejší objekt stojí na závazné stavební čáře tvořící uliční prostor a zároveň svým objemem nesmí překročit stavební čáru nepřekročitelnou, mezi hlavním a vedlejším objektem je povinná minimální proluka 10 m, oplocena musí být laťkovým plotem, který leží na závazné stavební čáře.

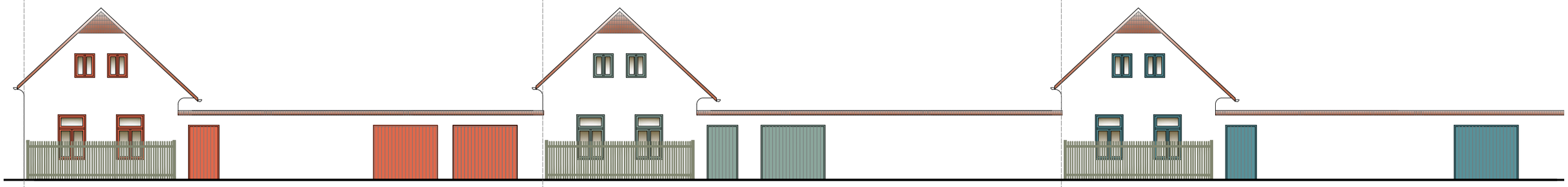
Závazná stavební čára a hranice pozemku vymezuje polo-veřejnou zeleň, ta část, která přiléhá k hlavnímu objektu může být oplocena laťkovým plotem.



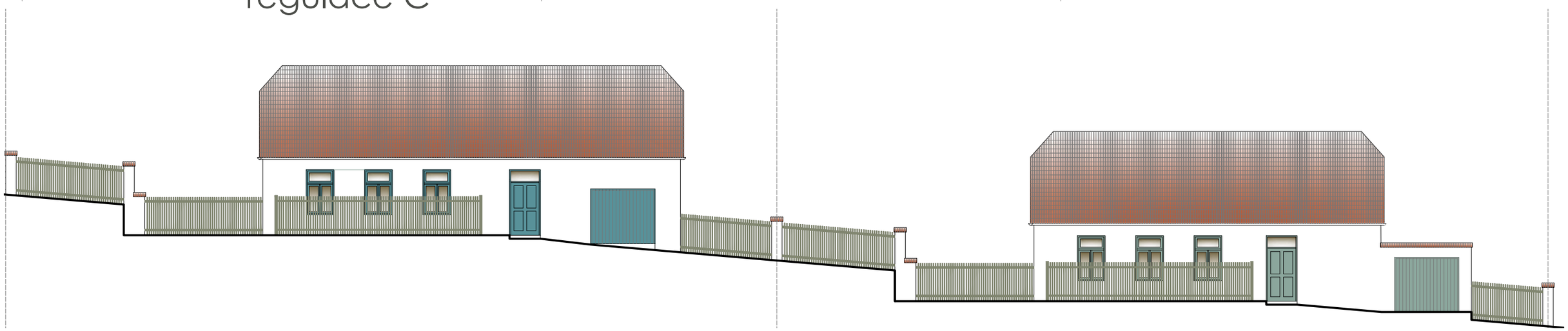
06.1
regulace B



06.2
regulace A



06.3
regulace C



06.4
regulace plotů

latťkový plot předzahrádek

LAŤKOVÝ PLOT PŘEDZAHRÁDEK

Plot povinně realizovaný z latěk, typický pro vesnickou zástavbu. Bez nebo s podezdívkou, max. 1,2 m vysoký. Plot vytváří tradiční poloveřejnou zeleň předzahrádek

LAŤKOVÝ PLOT

Plot povinně realizovaný z latěk, typický pro vesnickou zástavbu. Bez nebo s podezdívkou. Regulace je dána především na pohledově exponovaných místech vstupů do území a v rámci veřejného prostoru ulice.

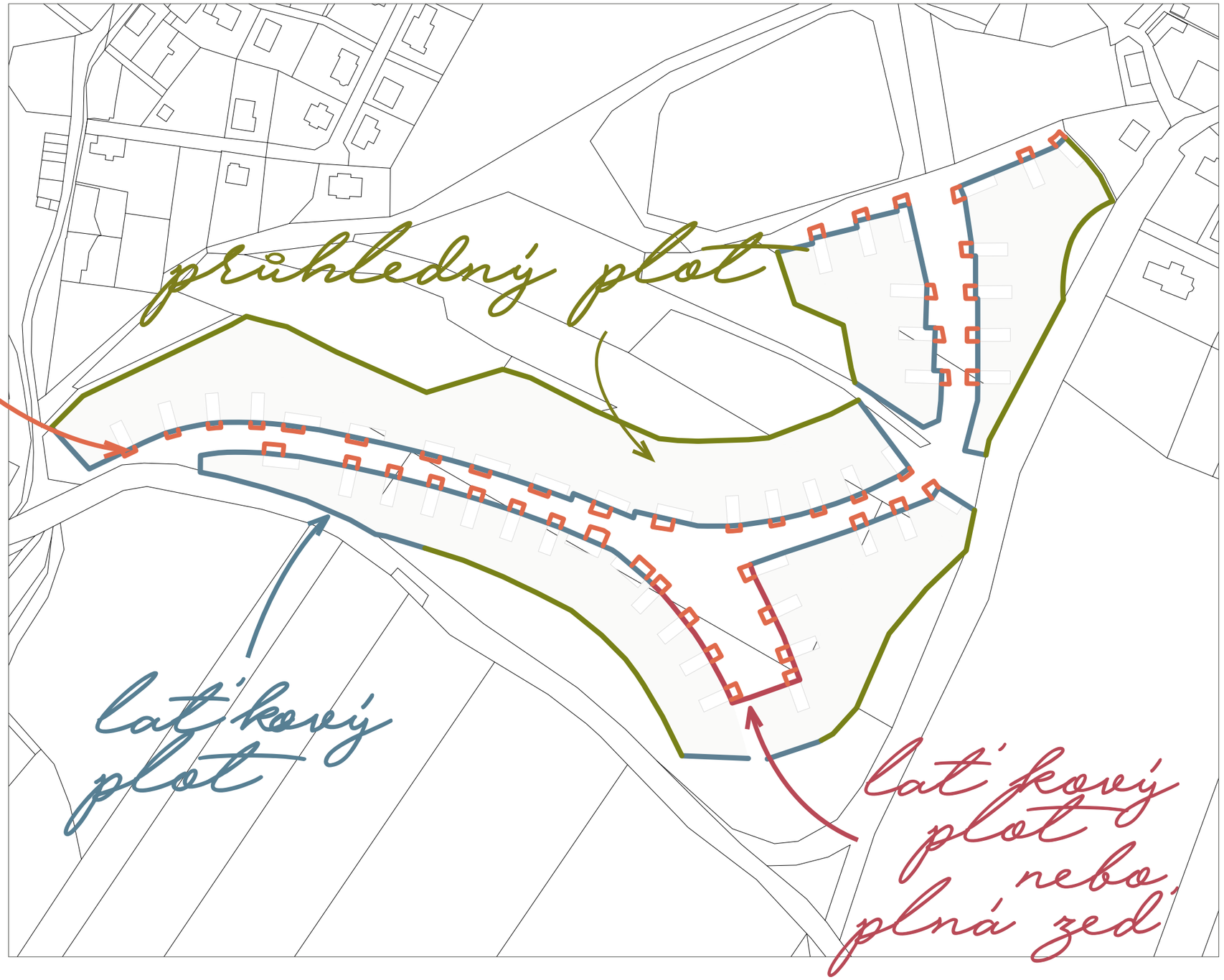
LAŤKOVÝ PLOT nebo PLNÁ ZEĎ

Plot povinně realizovaný z latěk, typický pro vesnickou zástavbu. Bez nebo s podezdívkou , max. 1,5 m vysoký. Regulace je dána především na pohledově exponovaných místech vstupů do území a v rámci veřejného prostoru ulice.

V této linii lze zrealizovat i klasickou zeď dotvářející veřejný prostor návsi, v max. výšce 3m jako objekty vedlejší.

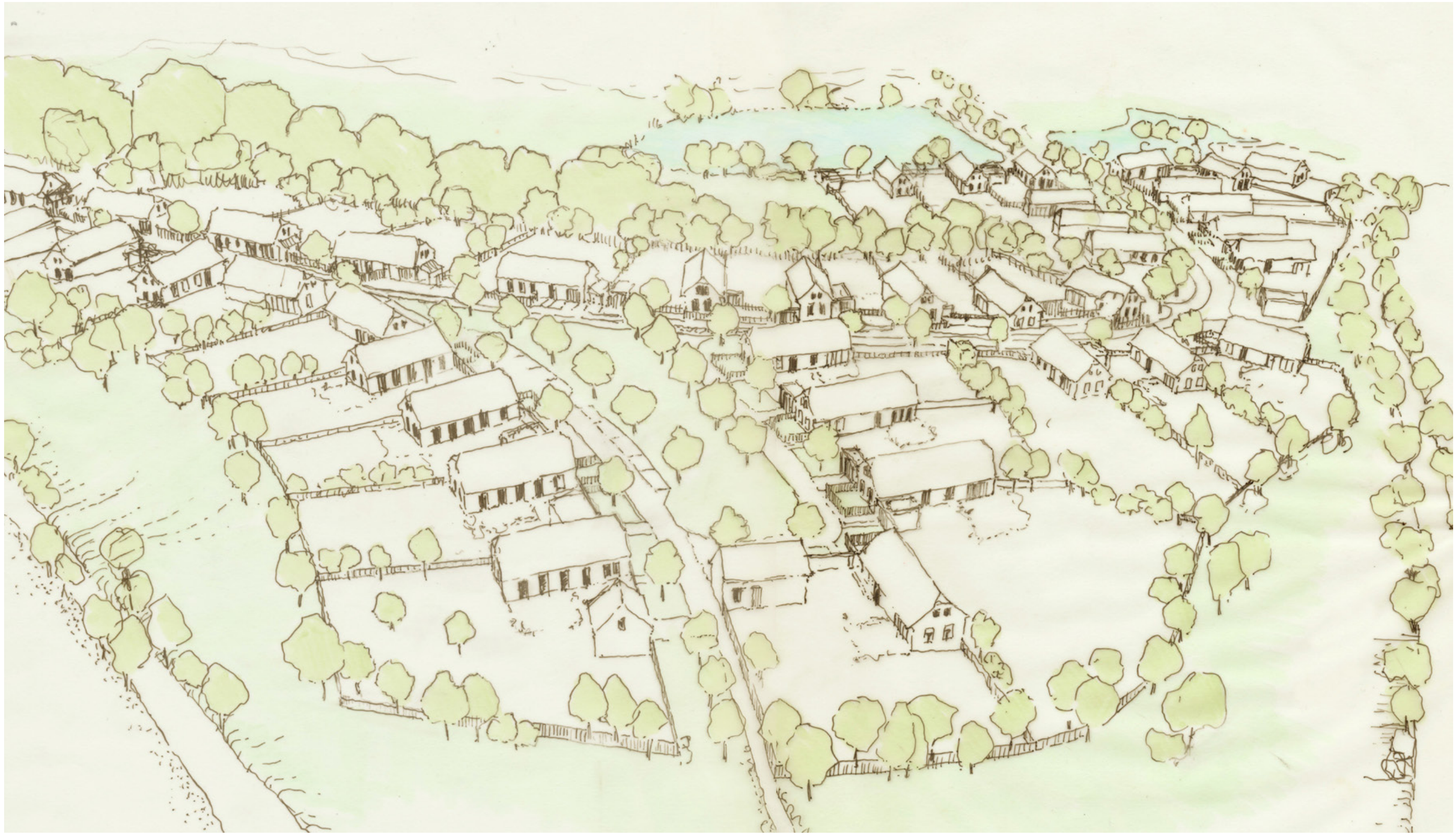
PRŮHLEDNÝ PLOT

Plot průhledný bez specifikace materiálu. Nelze stavět ploty neprůhledné, například z betonových panelů atd.



07 skici

07.1
pohled z jihu



07.2
pohled od rybníka

07.3
pohled z ulice