

Územní studie Skalka Česká Kamenice

textová část

30.6.2020

RCN\SK\

Obsah

Textová část

1. Urbanistická koncepce

1.1 Vymezení řešeného území

1.2 Koncepce územní studie

Dobrá prostupnost územím

Charakter uličních a veřejných prostranství

Regulace

Sousedské vazby

Ekologie

Doprava

1.3 Struktura území

Uliční čára, stavební a nestavební bloky, uliční prostranství

2. Veřejná prostranství

2.1 Využití území

Uliční prostranství

Parkově upravená plocha

2.2 Požadavky na veřejná prostranství

Povrchové řešení

Mobiliář

Stromy

2.3 Profily ulic

1a – hlavní obousměrná ulice, nová část

1b – hlavní obousměrná ulice, ulice Pod Skalkou

2a – vedlejší jednosměrné komunikace

2b – obousměrná dlážděná ulice, ulice Mánesova

3a – slepá obousměrná komunikace

3b – obousměrná komunikace, slepá část ulice Žižkova

4 – nezpevněná cesta mezi domy

2.4 Veřejná prostranství a parkově upravené plochy

VP1 – Hřiště

VP2 – Veřejné prostranství s vyšším pobytovým významem

VP3 – Uliční prostranství

VP4 – Hřiště

P1, P2, P3 – Prostup stavebním blokem

2.5 Plochy určené ke zřízení předkupního práva

PP1, PP2

PP3

3 Soukromé stavební pozemky

3.1 Využití území

Bydlení individuální

Bydlení řadové

Technická infrastruktura

3.2 Požadavky na stavbu

Stavební čára

Přístup na pozemek

Forma

Střecha

Fasáda

Carport, garáž

Přístavby

Doplňkové konstrukce

3.3 Požadavky na soukromé pozemky

Předzahrádka

Soukromá zahrada

Oplocení

Hospodaření s dešťovou vodou

4 Bilance

Veřejná prostranství dle zeleně

Veřejná prostranství dle typu

Stavební pozemky

5 Odůvodnění

Grafická část

N.1 Širší vztahy

N.2 Hlavní výkres

N.3 Situace návrhu

N.4 Technická infrastruktura

N.5 Koordinační situace

N.6 Etapizace

1 Urbanistická koncepce

1.1 Vymezení řešeného území

Řešené území je vyznačeno graficky ve výkresech. Oproti rozsahu stanoveným územním plánem je oblast rozšířena zejména jižně a západně, aby do územní studie byly zahrnuty navrhované vazby k ulicím Žižkova, Mánesova a Kunratická stezka a navrhovaná veřejná prostranství. Východně a severně území následuje hranici stanovenou územním plánem, na severu to je hranice intravilánu obce.

1.2 Koncepce územní studie

Území se nachází u severní hranice města Česká Kamenice. Jedná se o výstavbu především individuálního bydlení. I přes relativně nízký význam území pro město, je výhodné k řešení přistupovat koncepčně.

Dobrá prostupnost územím

Častým problémem nové zástavby rodinných domů je chybějící pěší a cyklistická infrastruktura. To vede k nadměrnému užívání motorových vozidel a hlavní a často jedinou funkcí veřejných prostranstvích se stává dopravní. Cílem je tedy zajištění maximální prostupnosti územím.

Dalším bodem je prostupnost hranice intravilánu a extravilánu. Pozitivem bydlení v menších městech, zejména na jejich okraji je dostupnost přírody. Z tohoto důvodu je žádoucí vytvořit vazby s extravilánem a vznik tzv. záhumeních cest, které v obcích historicky existovaly.

Charakter uličních a veřejných prostranství

Jelikož primární funkcí ulic již není dopravní obslužnost území je tomuto potřeba přizpůsobit jejich charakter. Navrhujeme dopravně řešit celé území v režimu obytné ulice společně s potlačením dopravního značení a tomu adekvátní materiálové řešení. Ulice by měly být doplněny vhodným mobiliárem (lavičky, koše, lampy, stojany na kola).

Vzhledem k významu a umístění vůči centru by prostranství měla být především nezápevněná a zelená. Nicméně v klíčových místech a na hlavních osách je vhodné naopak v kontrastu prostranství zpevnit.

Regulace

Cílem je najít správné meze regulativních opatření a možnosti individuálního řešení. Je žádoucí vznik zástavby se společnou vizí, která vychází jak z identity místa, tak z potřeb pro individuální bydlení.

Preference menších pozemků je z našeho pohledu žádoucí ze dvou důvodů. Zaprvé příliš velké pozemky jsou pro mnoho lidí příliš náročné na údržbu a vedou v lepším případě k zanedbané zahradě, v horším jsou nadbytečné plochy předlážděny. Zadruhé větší kompaktnost zástavby zkracuje vzdálenost a umožňuje realizaci adekvátních veřejných prostranství jak svojí velikostí, tak kvalitou.

Regulace vymezuje plochu předzahrádky, k zastavění a zahrady. Předzahrádka jako plocha sousedící s veřejným prostranstvím je společně s domem to hlavní, co spoluvytváří charakter ulice. Předzahrádka dále musí splňovat řadu provozních nároků od vjezdu na pozemek, až po umístění popelnic. Vztahuje se na ni tudíž více regulačních opatření oproti zahradě, jejíž řešení je více individuální. Samotné domy jsou regulovány zejména svojí formou a umístěním na pozemek. Charakteristický je dům se sedlovou střechou orientovaný štítem k ulici.

V neposlední řadě by územní studie měla pomáhat stavebníkům zvýšit i individuální kvalitu bydlení.

Sousedské vazby

V dnešní době je kladen velký důraz na míru soukromí. To však vede k vysokým neprůhledným plotům, které znemožňují vznik jakýchko-

liv mezisousedských vztahů. Veřejný prostor se stává anonymní a nebezpečný.

Tím, že hranice mezi soukromým a veřejným je řešena gradientem je zajištěn stále dostatek anonymity uvnitř pozemku, ale u jeho hranice je umožněno komunikovat s kolemjdoucími nebo se sousedy. Zejména předzahrádka tento účel naplňuje.

Ekologie

Udržitelnost je důležitým tématem, které by nemělo být opomenuto. Integrovaní součástí návrhu by mělo být hospodaření s vodou a funkční zelená infrastruktura.

Pojížděné ulice jsou doplněny podélným zeleným pásem, který slouží k zasakování a zadržování vody v území, popř. zatravněvací dlažbou, která také částečně umožňuje vodu vsakovat. Ulice a prostupy určené pouze pro pěší a cyklisty jsou navrženy jako zcela nezápevněné.

Doprava

V celém území je navržena obytná ulice. Dopravní značení by mělo být minimalizováno, např. parkovací stání vymezit jiným materiálem nebo odlišnou orientací, sdružení značek do jednoho bodu atd.

1.3 Struktura území

Uliční čára, stavební a nestavební bloky, uliční prostranství

Základem dlouhodobé organizace sídla a jeho urbanistické kompozice je síť uličních prostranství a bloků. Územní studie vymezuje tuto základní kostru pomocí uliční čáry. Pro větší přehlednost je graficky rozlišena uliční čára vymezující stavební a nestavební bloky.

Každý pozemek má své identifikační číslo, které se dále využívá v popisu v textové části, a především v celkových bilancích.

Uliční čára

- uliční čára vymezující stavební blok nebo plochu k zástavbě mimo zastavitelné území

- uliční čára vymezující nestavební blok nebo vyhrazenou plochu mimo zastavitelné území

Uliční čára člení zastavitelné území na uliční prostranství a stavební nebo nestavební bloky. Toto rozdělení definuje základní strukturu sídla ve smyslu jeho prostorové organizace. Uliční prostranství vytváří obslužnou kostru sídla (jak ve smyslu obsluhy dopravní a technické, tak ve smyslu společenském) a podílí se na obrazu města.

Uliční prostranství

„Uličním prostranstvím (se rozumí) část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství je obvykle omezeno uliční čarou a může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami; uliční prostranství a veřejné přístupné části bloků společně tvoří veřejná prostranství“

Veřejná prostranství

„Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“

Uliční prostranství jsou podmnožinou veřejných prostranství tvořící základní kostru území, nad jejich rámec do pojmu veřejných prostranství spadají další veřejné přístupné plochy, zejména některé nestavební bloky (parky), prostupy stavebními bloky nebo vnitrobloková veřejná prostranství (vnitroblokové dvory, parky nebo přístupné předprostory budov).

2 Veřejná prostranství

Kromě vymezení uličních prostranství a nestavebních bloků stanovuje územní studie podrobnější požadavky na náplň a charakter veřejných prostranství, a to jak pro pobytové části uličních prostranství, tak pro veřejně přístupné části bloků. Ve výkresch územní studie je zakresleno ilustrativní povrchové řešení.

2.1 Využití území

Uliční prostranství

Ulice, náměstí a další cesty a plochy vytvářející základní síť obsluhy a prostupnosti území, zpevněné a nezpevněné veřejně přístupné pobytové plochy, cesty a plochy pozemních komunikací, včetně parkově upravených ploch.

Parkově upravená plocha

Jedná se o nestavební blok, který je součástí veřejných prostranství. Účelem těchto ploch je zajistit druhotnou síť prostupnosti skrz území a nebo vytvoření dalších pobytových ploch.

2.2 Požadavky na veřejná prostranství

Územní studie předepisuje v ulicích materiálové řešení, mobiliář a profil ulic. Ve výkresové části je zakresleno ilustrativní řešení.

Povrchové řešení

Hlavní pojezdové plochy navrhujeme řešit šedou (cca RAL 7004) lineární betonovou dlažbou doplněnou o lineární zatravňovací betonovou dlažbu – např. Best Akvalines. Vjezdy na pozemek přes podélný poldr doporučujeme řešit pokračováním zatravňovací dlažby užitě na soukromém pozemku.

Materiálové řešení nezpevněných cest není předepsáno. Měly by však umožňovat průjezd na kole nebo s kočárkem.

Mobiliář

Městský mobiliář je důležitým prvkem veřejných prostranství, který spoluvytváří jeho charakter. Vybrali jsme mobiliář, který svým vzhledem zvyšuje pobytovou kvalitu a odpovídá místnímu kontextu. Nicméně doporučujeme vypracování celkové koncepce veřejných prostranství, která stanoví užití jednotného mobiliáře v celém městě Česká Kamenice.

- veřejné osvětlení: lampy Lamberga Blueberry; výška lampy 8-11 m; barva antracit (RAL 7016)
- lavičky: Streetpark VELA LVL8 umístěné na kamenný blok z místního lomu, popř. LVL1, LVL2, LVL3 a LVL4 v parkově upravených plochách nebo na pobytových veřejných prostranstvích; barva RAL 7016; dřevo tropické nebo dub
- odpadkové koše: Streetpark ZET KZE1, KZE2; barva RAL 7016; dřevo tropické nebo dub
- stojany na kola: PROCITY Opěrka na kola Trombone Ø 60 mm; barva RAL 9005
- patník: jednoduchý hranolový kamenný patník z místního lomu; výška max. 0,9 m; jeho forma může být zpracována designérem nebo sochařem

Stromy

Budou použity vhodné lokální druhy s výškou 6-12 metrů, velikost koruny 6 m (v odůvodněných případech může být i více). Stromy podél komunikací budou mít korunu nasazenou minimálně 2 m nad zemí. Důležité je správné založení stromu, aby mohl dlouhodobě rozvíjet svůj kořenový systém.





2.3 Profily ulic

Požadovaný profil ulice je vyznačen ve výkresové části

1a – hlavní obousměrná ulice, nová část

Obousměrná komunikace v dopravním režimu obytné ulice je zklidněna lokálním zúžením pomocí patníků. V místě zúžení mezi patníky může být umístěna např. lavička, cyklostojany. Lampsy jsou umístěny 2 metry od kraje ulice, tak aby vymezovali pruh vyhrazený pro pěší.

Na straně, ke které se vozovka přirozeně svahuje (západní a jižní), je veden podélný poldr, který slouží pro vsakování a zadržování dešťové vody z uličních prostranství. V tomto pásu bude také umístěno stromořadí. Komunikace bude provedena z lineární betonové dlažby vedené kolmo k jejímu směru, aby dešťová voda byla sváděna do podélného poldru.

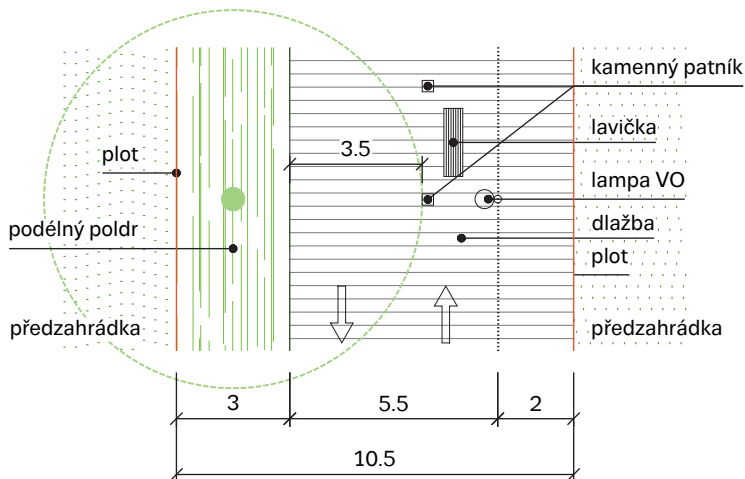
Technická infrastruktura bude vedena pod dlážděnou částí komunikace. Skladba pod vozovkou bude upravena tak, aby umožnila maximálně volný rozvoj kořenového systému stromu.

Pozice pěších vstupů přes poldr na pozemek je určen ve výkresové části. Jeho polohu je možné upravit dle technických požadavků, popř. dle požadavků stavebníka dotčeného pozemku, musí však být vzdálen minimálně 1 m od okraje vjezdu na pozemek. Vstup bude řešen nejlépe betonovým panelem uloženým na okrajích podélného poldru, tak aby pás pod ním mohl dále probíhat. Šířka vstupu je stanovena na 1,5 m.

Vjezd na pozemek přes podélný poldr bude řešen nejlépe pokračováním zatravněvací dlažby ze soukromého pozemku. Šířka vjezdu je maximálně 5 m. Komunikace by měla ležet v jedné rovině se stávajícím průběhem terénu, případně může být mírně zapuštěna.

Zřízení dalších vstupů a vjezdů před podélný poldr není dovoleno.

Návštěvníká stání budou řešena v rámci vjezdů na pozemek, popř. přímo na soukromém pozemku.

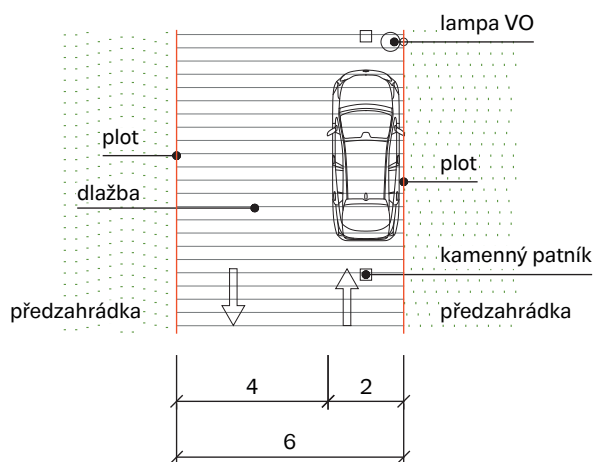
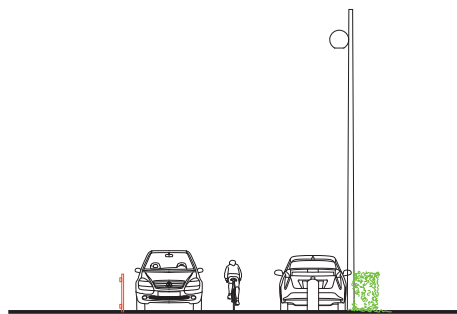


1a – obousměrná dlážděná ulice s podélným poldrem v místě zúžení lavičkou

1b – hlavní obousměrná ulice, ulice Pod Skalkou

Obousměrná komunikace v dopravním režimu obytné ulice je zklidněna lokálním zúžením pomocí patníků vymezujících parkovací stání. Malá šířka ulice neumožňuje zřízení podélného poldru ani pěšího koridoru.

Komunikace bude provedena z lineární betonové dlažby vedené kolmo k jejímu směru, aby dešťová voda byla sváděna do podélné drenáže.



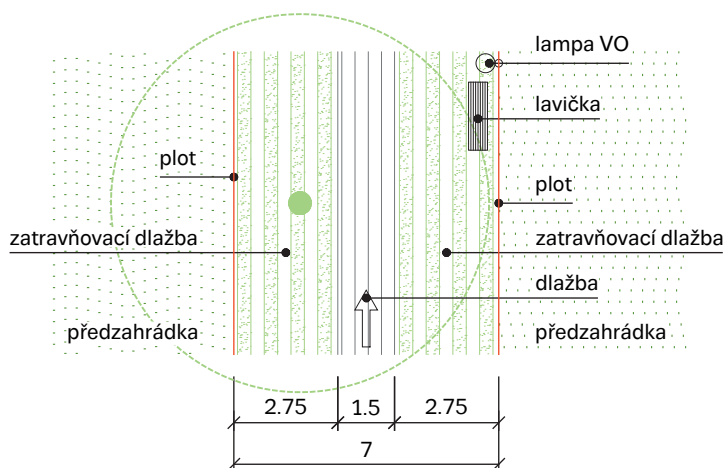
1b – obousměrná dlážděná ulice v místě zúžení parkovacím stáním



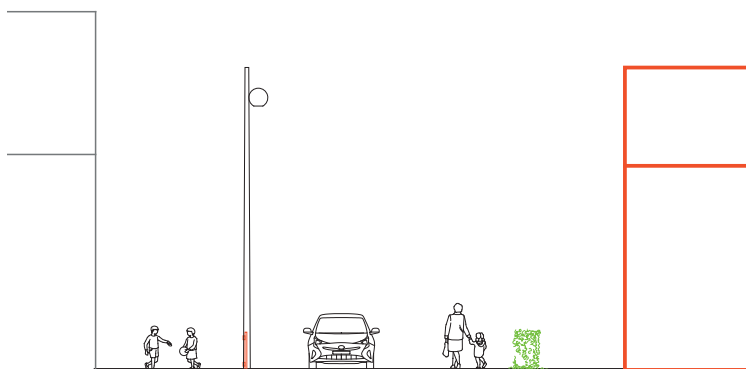
2a – vedlejší jednosměrné komunikace

Jednosměrná komunikace v dopravním režimu obytné ulice je tvořena 1,5 m širokým dlážděným pruhem doplněným o pojízdnou zatravněvací dlažbu po stranách, čímž pocitově působí více jako pěší cesta. Dlažba je orientována podélně, aby dešťová voda byla vsakována na místě nebo byla svedena k jedné z hlavních komunikací. Ulice bude doplněna o lavičky, popř. cyklostojany. Střídavá alej stromů je umístěna v zatravněvací dlažbě. Lampy budou umístěny mezi stromy na stejné straně ulice.

Technická infrastruktura bude vedena pouze v délce nutné pro napojení navrhovaných domů. Skladba pod vozovkou bude upravena tak, aby umožnila maximálně volný rozvoj kořenového systému stromu. Komunikace by měla ležet v jedné rovině se stávajícím průběhem terénu, případně může být mírně zapuštěna. Návštěvníká stání budou řešena v rámci vjezdů na pozemek, popř. přímo na soukromém pozemku.



2a – jednosměrná dlážděná ulice s postraními pásy ze zatravněvací dlažby

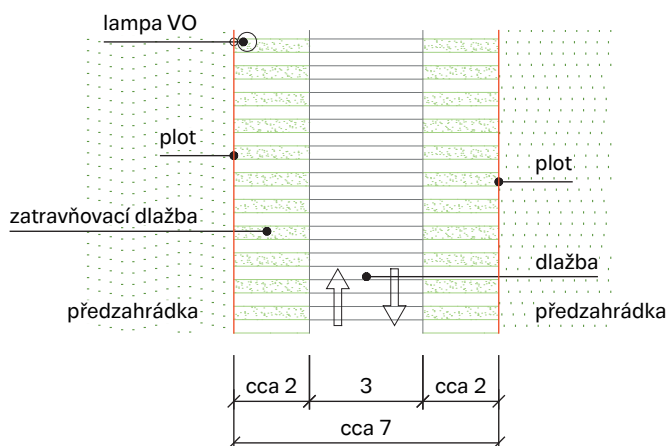


2b – obousměrná dlážděná ulice, ulice Mánesova

Obousměrná komunikace v dopravním režimu obytné ulice je tvořena 3 m širokým dlážděným pruhem doplněným o pojízdnou zatravněvací dlažbu po stranách, čímž pocitově působí více jako pěší cesta. Dlažba je orientována příčně, aby zpomalovala odtok vody, jelikož ulice leží ve strmém svahu. Lampy budou umístěny na jednom okraji komunikace.

Technická infrastruktura bude vedena pouze v délce nutné pro napojení navrhovaných domů. Komunikace by měla ležet v jedné v rovině se stávajícím průběhem terénu, případně může být mírně zapuštěna.

V budoucnosti by bylo vhodné dořešit celou komunikaci v podobném duchu

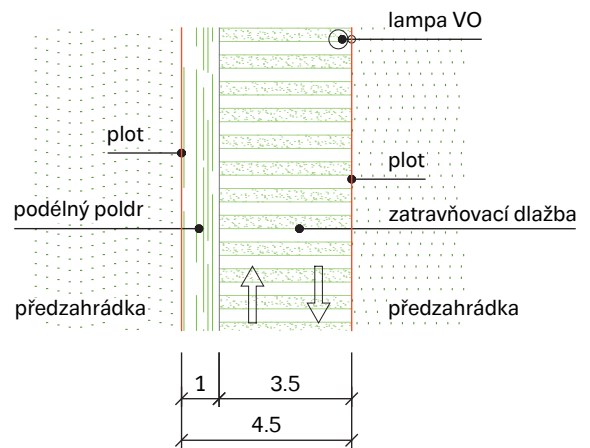


2b – obousměrná dlážděná ulice s postraními pásy ze zatravněvací dlažby

3a – slepá obousměrná komunikace

Obousměrná komunikace v dopravním režimu obytné ulice má šířku pouze 3,5 m, jelikož obsluhuje pouze jeden pozemek. Na straně, ke které se vozovka přirozeně svahuje (jižní) je veden podélný poldr, který slouží pro vsakování a zadržování dešťové vody z uličních prostranství. Na opačné straně budou na okraji ulice umístěny lampy. Komunikace bude provedena z lineární zatravňovací betonové dlažby vedené kolmo k jejímu směru, aby dešťová voda byla sváděna do podélného poldru.

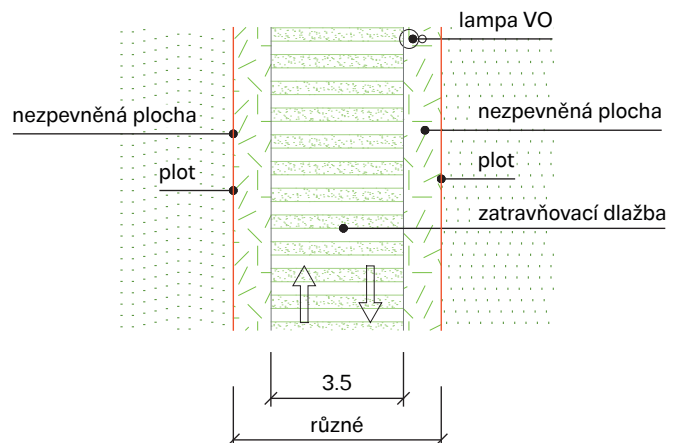
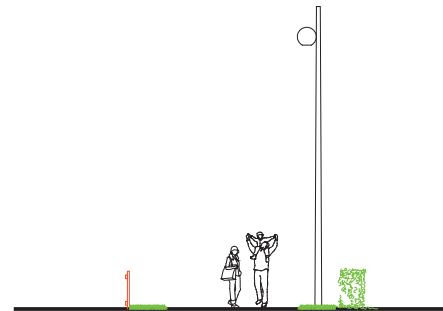
Technická infrastruktura bude vedena pouze v délce nutné pro napojení navrhovaných domů. Návštěvníká stání budou řešena v rámci vjezdů na pozemek, popř. přímo na soukromém pozemku.



3a – dlážděná cesta s rozšířenými spárami a podélným poldrem

3b – obousměrná komunikace, slepá část ulice Žižkova

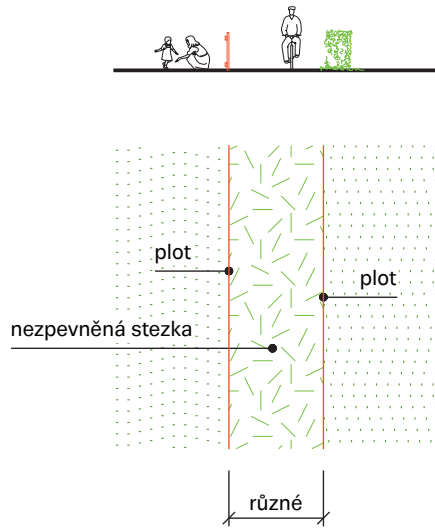
Obousměrná komunikace v dopravním režimu obytné ulice má šířku pouze 3,5 m, jelikož obsluhuje pouze jeden pozemek. Na jednom okraji ulice mohou být umístěny lampy. Komunikace bude provedena z lineární zatravňovací betonové dlažby vedené kolmo k jejímu směru. Pod komunikaci budou vedeny jen nutné sítě technické infrastruktury.



3b – dlážděná cesta s rozšířenými spárami

4 – nezpevněná cesta mezi domy

Jednoduchá nezpevněná cesta mezi dvěma pozemky. Po cestě by mělo být možné jet na kole nebo s kočárkem. Cesta je bez sítě technické infrastruktury.



4 – nezpevněná cesta mezi domy

2.4 Veřejná prostranství a parkově upravené plochy

Řešení hlavních pobytových veřejných prostranství a parkově upravených ploch je specifikováno v této části. Jmenované plochy jsou vyznačeny ve výkresové části.

VP1 – Hřiště

Jedná se o plochu určenou pro volnočasové aktivity a pobyt dětí. Povrch bude nezpevněný vhodný pro různé aktivity. Plocha by měla být doplněna pouze několika drobnými hracími prvky (houpačka, prolézačka, fontána nebo jiné abstraktní prvky). Doporučujeme upřednostnit atypické řešení. Mobiliiář by měl mít neutrální nebo přírodní odstín (přírodní hliník, dřevo, světle šedá – RAL 7035). Hrací prvky by svým umístěním a materiálovým řešením neměly působit dominantně.

Prostranství bude zastíněno minimálně z 50%.

Doporučujeme na tuto plochu vypracování samostatné studie, která také ověří možnost řešení okolí vodní stavby na pozemku V01 a jeho zahrnutí k tomuto prostranství

VP2 – Veřejné prostranství s vyšším pobytovým významem

Tato plocha slouží jako hlavní veřejné prostranství pro nově zastavěnou i stávající oblast. Prostranství se stále nachází v okrajové části města a mělo by tomu svým provedením odpovídat (měkkí formy zpevněných ploch, vyšší míra zeleně, neformální pobytové prvky), může však obsahovat prvky městských prostranství (zejména dlážděné plochy nebo vodní prvky). Měl by být kladen důraz zejména na multifunkčnost. Prostranství bude zastíněno minimálně ze 40%. Doporučujeme vypracování samostatné studie.

VP3 – Uliční prostranství

Toto prostranství slouží jako nástupní plocha do intravilánu obce a zároveň ukončuje Mánesovu ulici. Doporučujeme provedení v jednom materiálu – lineární betonová dlažba se skupinou stromů a umístění mobiliáře do průhledu touto ulicí (viz výkresová část s ilustrativním řešením). Prostranství bude zastíněno minimálně ze 40%.

VP4 – Hřiště

Na plochu jsou kladeny stejné požadavky jako na plochu VP1.

P1, P2, P3 – Prostup stavebním blokem

Tato soustava nestavebních bloků nese potenciál vytvoření druhotné sítě prostupnosti skrz území mezi zahradami domů a tím zvyšuje prostupnost územím. Charakterem se jedná o prostup mezi zahradami domů. Mělo by se jednat o plochy s menšími nároky na údržbu. Součástí řešení by měl být drobný mobiliář, popř. drobné hrací prvky. Plochu P1 doporučujeme řešit jako sad. Návrh řešení prostupu nestavebním blokem doporučujeme řešit samostatnou studií. Řešení je nutné minimálně konzultovat s krajinářským architektem.

2.5 Plochy určené ke zřízení předkupního práva

Jedná se o plochy, které nejsou ve vlastnictví města Česká Kamenice a jsou součástí veřejných prostranství. Jmenované plochy jsou vyznačeny ve výkresové části.

PP1, PP2

Tyto plochy jsou vyznačeny v navrhovaném ÚP jako plochy veřejných prostranství. V souladu s ÚP je navrhováno zřízení předkupního práva.

Plocha PP1 by měla sloužit k propojení nestavebních bloků P1, P2 a P3. V případě, že nebude možné v blízké době získat celou plochu P1 do vlastnictví města je doporučujeme vyjednat z vlastníky možnost zřízení pěšiny o šířce 1,5 m po hranicích stávajících pozemků. Řešení obou ploch PP1 i PP2 bude řešeno společně s plochami P1, P2 a P3.

PP3

Jedná se o plochu, která se dle katastrální mapy nachází v soukromém vlastnictví, nicméně už dnes funguje jako uliční prostranství slepé ulice končící u domu č.p. 754.

Doporučujeme městu, aby získalo plochu do jejího vlastnictví, aby mohla být řešena jako součást veřejného prostranství VP2.

3 Soukromé stavební pozemky

Územní studie navrhuje celkem 28 nových stavebních pozemků. V řešeném území se nyní nachází dalších 19 stávajících rodinných domů, z nichž 3 jsou nyní rozestavěné. Územní studie reguluje nejen samostatné domy, ale i jejich okolí, zejména předzahrádku, která spoluvytváří charakter uličních prostranství

3.1 Využití území

V rozvojovém území je navrženo pouze individuální bydlení. V stabilizovaném území se nachází vodní stavba a pozemek ukončující řadové bydlení. Ve výkresové části územní studie jsou plochou tudíž vyznačeny 3 typy využití soukromých stavebních pozemků.

Bydlení individuální

Plochy jsou určeny pro individuální nebo společenské bydlení (cohousing) v rodinných domech. Plochy umožňují v určité míře přirozený mix funkcí v měřítku budovy zajišťující dostupnost běžného veřejného vybavení drobného měřítka v obytné lokalitě a zároveň podnikání v odvětvích, jejichž přítomnou svou formou ani vlivem na okolí nenarušuje nepřiměřeným způsobem charakter převážně bydlení v rodinných domech. Stavby garáží jsou přípustné, pokud splňují požadavky stanovené územní studií. Plochy zahrnují soukromé zahrady a předzahrádky.

V plochách pro individuální bydlení je přípustné podnikání ve vazbě na bydlení, tedy drobné komerční provozy (administrativa, obchod, ubytování a pohostinství, nerušící řemesla a služby apod.).

Bydlení řadové

Jedná se o pozemek D27 nacházející se ve stabilizovaném území.

Plochy jsou určeny pro individuální nebo společenské bydlení (cohousing) v řadových domech. Plochy umožňují v určité míře přirozený mix funkcí v měřítku budovy zajišťující dostupnost běžného veřejného vybavení drobného měřítka v obytné lokalitě a zároveň podnikání v odvětvích, jejichž přítomnou svou formou ani vlivem na okolí nenarušuje nepřiměřeným způsobem charakter převážně bydlení v řadových domech. Stavby garáží nejsou přípustné. Plochy zahrnují soukromé zahrady a předzahrádky.

V plochách pro řadové bydlení je přípustné podnikání ve vazbě na bydlení, tedy drobné komerční provozy (administrativa, obchod, ubytování a pohostinství, nerušící řemesla a služby apod.).

Technická infrastruktura

Jedná se o pozemek V01 ve stabilizovaném území.

Využití upřesňuje definici plochy technické infrastruktury (Ti) v navrhovaném územním plánu.

Jsou určeny pro pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury. Stavby by svojí formou ani vlivem na okolí neměly narušovat nepřiměřeným způsobem charakter obytné lokality.

Přípustné využití jsou veřejná prostranství a zeleň v rámci rozšíření navrhovaných veřejných prostranství.

Podmíněně přípustné jsou využití související s hlavním využitím (např. rodinný dům správce, garáž, kancelář atd.) za podmínky převažující funkce hlavní.

3.2 Požadavky na stavbu

Stavební čára

Jedním ze základních prostorových regulativů je stavební čára, která popisuje charakter zástavby ve vztahu k uličním prostranstvím i vzájemný vztah jednotlivých budov v uliční frontě.

Ve výkresové části jsou použity dva typy stavebních čar:

- **otevřená stavební čára** ustupující s nutností ustoupení zástavby o 3-7 m od stavební čáry. Tato čára vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba musí ustoupit minimálně o 3 m a maximálně o 7 m a která nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná;
- **stavební čára volná**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba může libovolně ustupovat a která může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná

Dále platí, že otevřená stavební čára ustupující slouží jako řídicí pro orientaci štítu domu. K této čáře musí být vždy orientována štítová stěna domu. Tato regulace neplatí pro pozemky D27, D28 a D31.

Přístup na pozemek

V grafické části územního plánu jsou stanovené doporučené a stávající umístění přístupu na pozemek pro vstup a vjezd. Na nově zastavovaných pozemcích musí být hlavní vstup a vjezd na pozemek zřízen z uličního prostranství, ke kterému je dům orientován zpravidla štítem. U pozemků, které leží na nároží je vhodné zřídit vedlejší pěší vstup (např. do zahrady). Další vjezd na pozemek (např. do zahrady) je možné zřídit pouze jako provozní a nesmí sloužit pro příjezd na místo parkování.

V případě, že vjezd nebo vstup vede přes zelený pás (podélný poldr) řídí se technickými požadavky uvedenými u uličního profilu 1a.

Forma

Navrhovaný územní plán stanovuje pro rozvojové území maximální zastavěnou plochu hlavním objektem (rodinný dům) jako 15% z celkové plochy pozemku, maximálně však 150 m², protože řešené území obsahuje různě velké pozemky.

Již realizované stavby překračující maximální zastavěnou plochu hlavním objektem mohou zastavěnou plochu zvětšit maximálně o 15% jen z důvodu rekonstrukce (zateplení, zádveří) nebo instalace nových technologií (tepelné čerpadlo).

Podlažnost objektů je stanovena na případný suterén, přízemí + podkroví s plnohodnotnou výškou. Do podkroví je možno vestavět patro s úložným prostorem.

Výška římsy je maximálně 6 m od nejnižšího bodu stávajícího terénu. Výška soklu je maximálně 30 cm od nejnižšího bodu stávajícího terénu nebo maximálně 10 cm od nejvyššího bodu stávajícího terénu.

Tvar budovy by měl být co nejjednodušší (obdélník / čtverec).

Regulace formy se netýkájí pozemku D27, kde může vzniknout nový objekt, který svojí formou odpovídá stávající řadové zástavbě.

Střecha

Střecha hlavních objektů bude sedlová. Dovoleno sklon střechy je 30-40°. Půdorysný přesah střechy je maximálně 25 cm.

Na pozemku D27 bude mít hlavní objekt šikmou střechu.

Užití střešních oken není doporučeno. Jakékoli formy vikýřů nejsou povoleny. Okna do podkroví doporučujeme řešit okny ve štítě nebo okny v bočních stěnách při nasazení střechy dostatečně vysoko.

Na střešní krytinu je dovoleno použití břidlice, plechu, betonové tašky nebo keramické tašky. Krytina bude mít neutrální barvu, popř. jemný odstín červené nebo oranžové barvy nebo svůj přirozený odstín (břidlice, plech). Výrazné a svítivé barvy jsou zakázány.

V případě umístění solárních panelů budou obdélníkové panely stejné velikosti orientované na střeše stejným způsobem rovnoběžně s hřebem střechy.

Fasáda

Není doporučeno užití historizujících prvků jako např. dělené okno, klasicistní sloupy, umělé napodobeniny materiálů atp. Možné hlavní materiály fasády (min. 80% fasády) jsou omítka, kámen, pohledový beton nebo dřevo. Barevné řešení omítkou je doporučeno v jemných světlých odstínech.

Okna jsou doporučena dřevěná v přírodní nebo bílé barvě. Barva rámu může být přírodní, bílá (např. RAL 1013), šedá (např. RAL 7035) nebo antracit (např. RAL 7016).

Umístění oken ve fasádě by mělo následovat kontext (průhled mezi domy, výhled atp.). Okna do obytných místností na uliční fasádě budou mít výšku parapetu maximálně 1,2 m od úrovně 1NP. Dům bude navržen tak, aby alespoň 1 obytná místnost měla okno na uliční fasádě, které splňuje požadavek na výšku parapetu. Cílem je zajistit sociální kontrolu na uličním prostranství.

Carpport, garáž

V případě, že dům je zasazen ve svahu překonávající jedno podlaží (alespoň 1,8 m), je garáž v ideálním případě umístěna do suterénu objektu. Velké terénní úpravy, vyžadující opěrné zdi, pro zajištění vjezdu do garáže v suterénu nejsou vhodné.

V ostatních případech bude carpport nebo garáž umístěna jako přístavba vedle domu a ustoupí od čelní fasády domu. Přesah střechy garáže nebo carpportu může být sjednocen se zastřešením vstupu do domu.

Není vhodné umísťovat carport a garáž do nároží u rohových parcel při uličních profilech 1a, 2a, 2b a 3b. Takové umístění musí být zdůvodněno a boční stěny doporučujeme řešit např. popínavou rostlinou nebo dřevěným obkladem

Carport nebo garáž bude materiálově sjednocena s domem, bude provedena v hlavním nebo vedlejším materiálu pro dům. V případě dvou sousedních garáží nebo carportů je doporučeno, aby byly provedeny stejnou formou a materiálem.

Plochy carportů a garáží je doporučeno řešit zelenou střechou.

Přístavby

To jsou zejména sklady na zahradní nábytek, kola, sportovní vybavení atd.

Přístavby by měly být navrženy v souladu (materiálem a formou) s oplocením, popřípadě hlavním domem. Neměly by žádným způsobem působit dominantně. Nejsou vhodné lesklé materiály, plasty a výrazné barvy.

Volně stojící popelnice budou skryty za plotem (např. živý plot). Popelnice by měly být snadno přístupné z ulice.

Doplňkové konstrukce

Doplňkovými konstrukcemi jsou myšleny terasy, balkóny, přístřešky, markýzy, stínící prvky, žaluzie a satelitní antény.

Satelitní anténa by měla být umístěna tak, aby byla co nejméně vidět ve střešní krajině a z veřejných prostranství.

Markýzy, stínící prvky, žaluzie, přístřešky, balkóny a terasy, přístavby a předsazené konstrukce, poštovní schránky a osvětlení by měli být v harmonii s hlavním domem svojí formou, barvou a materiálem.

Tepelná čerpadla a klimatizace nesmí hlukem omezit sousedy a neměly by být viditelné z ulice. Při umístění na boční stranu domu je lze zakrýt např. živým plotem, umístění na čelní stranu je možné, pokud bude zakryta dodatečnou konstrukcí, popř. za živý plot.

3.3 Požadavky na stavební pozemky

Předzahrádka

Za soukromou předzahrádku se považuje plocha od přední hrany domu po uliční čáru. Předzahrádka reprezentuje dům a spolyvytváří charakter ulice. Plocha předzahrádek by měla být převážně zelená, aby doplňovala zpevněné plochy na ulici.

Přístupová cesta do domu je oddělena od plochy sloužící pro parkování a vjezd motorových vozidel. Je doporučeno cestu provést dlažbou.

Plocha pro parkování nebo vjezd do garáže / carportu bude provedena z dlažby s rozšířenými spárami se zelení, popř. jiného materiálu, který umožňuje vsakování vody na místě.

Na předzahrádku není vhodné umísťovat sklady a jiné úložné prostory.

Soukromá zahrada

Soukromá zahrada začíná od přední hrany domu až po opačný konec pozemku.

Garáže a carporty mají být umístěné po stranách domu.

Množství zpevněných ploch by mělo být minimalizováno.

Návrh ploch pro vsakování by měl být součástí návrhu zahrady. Na zahradě je doporučeno dát přednost lokálním rostlinám.

Oplocení

Maximální výška oplocení s částečnou průhledností jsou 2 m, maximální výška neprůhledné části je 0,4-0,6 m dle průběhu terénu. Prostor předzahrádky smí být od ulice oddělen oplocením o maximální výšce 1,2 m.

Pro zajištění soukromí na soukromých terasách, balkónech, lodžích mohou být vytvořena neprůhledná oplocení kolmá k domu vysoké 2 metry, maximálně však na 3,5 m na hloubku.

Za vhodné materiály pro oplocení se považuje dřevo, hliník a pletivo. Pletivo nemá být zelené barvy (vhodné jsou bílá, šedá, antracit nebo pozink). Hliníkové ploty budou jednoduchého tvaru bez různých záhybů a zdobení. Pro zajištění vyšší míry soukromí lze použít popínavé rostliny, nikoliv jehličnany (např. jalovec, tůje).

Živý plot může být užít pro oplocení, pokud se jedná o listnatý keř.

Hospodaření s dešťovou vodou

Je doporučeno, aby na každém stavebním pozemku byl vytvořen plán hospodaření s dešťovou vodou. Na soukromých pozemcích bude dešťová voda zadržována (např. retenčními nádrži) a užívána např. pro zalévání zahrad

4 Bilance

veřejná prostranství dle zeleně			veřejná prostranství dle typu				
		plocha [m ²]	celkem [m ²]		plocha [m ²]	celkem [m ²]	
zpevněné	lineární betonová dlažba	3353	3926	pobytová veřejná prostranství	VP1	391	
	ostatní zpevněné	391		VP2	1376		
	VP3	181		VP4	383	2149	
částečně zpevněné	lineární zatravněovací betonová dlažba	1987	3933	uliční prostranství (komunikace)	lineární betonová dlažba	3353	
	VP2	1376		ostatní zpevněné	391		
	VP4	383		VP3	181		
	vjezdy	188		lineární zatravněovací betonová dlažba	1987		
nezpevněné (plochy zeleně)	lineární muldy	582	3794	vjezdy	188	7827	
	VP1	391		lineární muldy	582		
	nezpevněné	1145		nezpevněné	1145		
	extravilán (nezpevněné)	551		nestavební bloky	P1		669
	P1	669		P2	207		
	P2	207		P3	250		1126
	P3	250		extravilán	551		551

stavební pozemky	plocha pozemku [m ²]	procento zastavění hl. objektem	stávající zastavěnost [m ²]	maximální zastavěnost dle ÚS [m ²]	koefficient zastavěných ploch (KZP)	koefficient zeleně (KZ)
D01	595	15%		89	30%	70%
D02	593	15%		89	30%	70%
D03	594	15%		89	30%	70%
D04	589	15%		88	30%	70%
D05	1122	15%		150	30%	70%
D06	1265	15%	162	162	30%	70%
D07	720	15%		108	30%	70%
D08	769	15%		115	30%	70%
D09	831	15%		125	30%	70%
D10	760	15%		114	30%	70%
D11	959	15%		144	30%	70%
D12	985	15%		148	30%	70%
D13	966	15%		145	30%	70%
D14	1226	15%		150	30%	70%
D15	1320	15%		150	30%	70%
D16	925	15%		139	30%	70%
D17	1046	15%		150	30%	70%
D18	704	15%		106	30%	70%
D19	1100	15%		150	30%	70%
D20	1100	15%		150	30%	70%
D21	704	15%		106	30%	70%
D22	1538	15%		150	30%	70%
D23	915	15%		137	30%	70%

stavební pozemky	plocha pozemku [m ²]	procento zastavění hl. objektem	stávající zastavěnost [m ²]	maximální zastavěnost dle ÚS [m ²]	koeficient zastavěných ploch (KZP)	koeficient zeleně (KZ)
D24	907	15%		136	30%	70%
D25	980	15%		147	30%	70%
D26	433	15%	32	65	30%	70%
D27	1227	17.50%		210	30%	70%
D28	943	15%		141	30%	70%
D29	1039	15%		150	30%	70%
D30	1076	15%		150	30%	70%
D31	788	15%		118	30%	70%
D32	738	15%		111	30%	70%
579	2096	15%	145	150	30%	70%
703	884	15%	109	133	30%	70%
706	523	15%	130	130	30%	70%
707	703	15%	131	131	30%	70%
708	685	15%	111	111	30%	70%
709	825	15%	133	133	30%	70%
710	688	15%	134	134	30%	70%
711	695	15%	110	110	30%	70%
712	922	15%	135	138	30%	70%
750	924	15%	104	139	30%	70%
753	1092	15%	103	150	30%	70%
754	2414	15%	130	150	30%	70%
783	1199	15%	147	150	30%	70%
815	1795	15%	152	152	30%	70%
832	2371	15%	177	177	30%	70%
900	1145	15%	224	224	30%	70%
V01	1069	15%	61	150	30%	70%
cesta do zahrádek	139	0%	0	0	30%	70%
	49627		2430	6644		

5 Odůvodnění

V rámci zpracování územní studie bylo vybrané území řešeno v kontextu celého města potažmo i jeho přilehlého okolí. Územní studie navrhuje doplnění a smysluplné propojení stávající uliční sítě. Ta byla doplněna o významnější veřejná prostranství v klíčových bodech.

Územní studie je v souladu s návrhem územního plánu. Splňuje požadavek na maximální počet staveb stanovený v území Z11a na 25 (ÚS obsahuje 23) a Z11b na 4 (ÚS obsahuje 4). Na pozemku 1666/21 je navržen pouze 1 hlavní objekt. Pozemky na ploše Z11b jsou rozděleny do obdobných rozměrů a jsou přístupné ze stávající komunikace na pozemku p.č. 1666/25. Domy na ploše Z11b jsou umístěny v jižní polovině. Minimální plocha všech stavebních pozemků je větší než 500 m². Koeficient zastavění pozemku nadzemními stavbami bez zpevněných ploch nepřekračuje 15% celkové plochy pozemku s výjimkou pozemku D27, kde z důvodu zachování charakteru řádové zástavby je doporučeno umožnit překročení tohoto koeficientu.

Územní studie navrhuje celkovou plochu 2149 m² obytných veřejných prostranství (neslouží jako komunikace) a tedy splňuje požadavek na vytvoření veřejných prostranství o minimální ploše 1000 m².

Územní studie splňuje požadavky na obsah územní studie stanovený územním plánem.

Územní studie navrhuje stavební pozemky i mimo územním plánem stanovené rozvojové plochy (D27, D31 a D32). Na těchto pozemcích musí dojít k vyjmutí ze zemědělského půdního fondu, pokud se v něm nachází.

Navrhované regulace jsou v souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíly a úkoly územního plánování a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

RCNKS

adresa ateliéru:

RCNKS s.r.o.
U Lužického semináře 26
118 00 Praha – Malá Strana

Územní studie Skalka

sídlo:

RCNKS s.r.o.
Na Perníkářce 775/26
160 00 Praha 6 – Dejvice

IČO: 26454351
DIČ: CZ 26454351

bankovní spojení:

č. ú.: 230 135 6317 / 2010
banka: FIO BANKA
IBAN: CZ6520100000002301356317
SWIFT: FIOBCZPPXXX

kontakt:

rcnksk@rcnksk.com
+420 605 875 464
dat. sch.: 78tm45q

rcnksk.com
fb.com/rcnkskarch/
instagr.am/rcnksk.arch/

architekti:

MgA. Jan Říčný
+420 608 132 567
autorizace ČKA: 4606

MgA. Filip Kosek
+420 777 030 425

vypracovali:

MgA. Filip Kosek
MgA. Jan Říčný
Ing. arch. Petr Müller

projekt:

Územní studie Skalka, Česká Kamenice

místo:

407 21 Česká Kamenice

stupeň:

Územní studie

zadavatel:

Město Česká Kamenice
starosta: Jan Papajanovský

kontakt:

podatelna@ceska-kamenice.cz
+420 151 533

sídlo:

náměstí Míru 219
407 21 Česká Kamenice

pořizovatel:

Magistrát města Děčín, odbor stavební úřad,
oddělení Úřad územního plánování

Mírové náměstí 1175/5
405 38 Děčín

