

**ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z2,
Z3 část
-
KOSTELNÍ LHOTA**



ING. ARCH. MICHAELA ŠTÁDLEROVÁ

KVĚTEN 2023

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Nymburk
odbor výstavby

adresa:
Městský úřad Nymburk
Nám. Přemyslovců 163
288 28 Nymburk

ZADAVATEL:

Kostelní Lhota

adresa:
Obecní úřad Kostelní Lhota
č.p. 6
289 12 Kostelní Lhota

PROJEKTANT:

Ing. arch. Michaela Štádlerová, ČKA 03 121

adresa:
Na Míčánce 2717/2g
160 00 Praha 6

tel.: 606 293 915
email: info@atelierstadlerova.cz
www: atelierstadlerova.cz

.....
Ing. arch. Michaela Štádlerová

OBSAH:

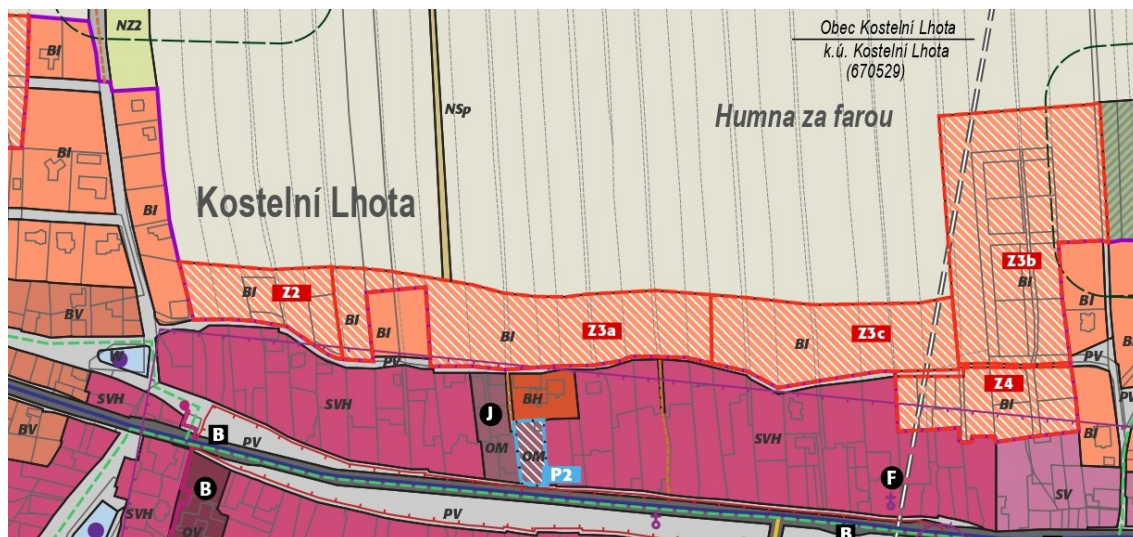
PREAMBULE	4
A) MÍSTO - parcelace a charakter související zástavby	4
B) URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE ŘEŠENÍ	6
B.1) PŮDORYSNÁ OSNOVA	6
B.2) PARCELACE	6
B.3) PŮDORYSNÁ SKLADBA ZÁSTAVBY	6
B.4) HMOTOVÁ SKLADBA ZÁSTAVBY	6
B.5) MATERIÁLY, BAREVNOST	10
B.6) OPLOCENÍ	10
B.7) NAVRŽENÉ PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ	11
C) DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ OBSLUHA ÚZEMÍ	11

SCHEMA:

- 1 Uspořádání zástavby a veřejného prostranství
- 2 Inženýrské sítě a komunikace

PREAMBULE

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území pro navazující stavební činnosti. Pořízení územní studie pro lokalitu Z2 je určeno Územním plánem Kostelní Lhota ve znění po Změně č.1. Na lokalitu Z2 následně navazují lokality Z3a a Z3c, celé toto území je územním plánem vymezeno jako zastavitelná plocha s funkčním využitím BI – plochy bydlení – rodinné domy v zahradách.



obr.: výřez z koordinačního výkresu ÚP Kostelní Lhota

A) MÍSTO - parcelace a charakter související zástavby

Řešené území se nachází na severozápadní okrajové části navazující na historické jádro Kostelní Lhoty "Za humny".

Rozvojové plochy Z2 a Z3a byly přebírané z původní územně plánovací dokumentace. K dílčí zástavbě několika rodinnými domy došlo v tomto území ještě před a v průběhu procesu pořízení nového územního plánu. Lokalita Z2 s přesahem jedné parcely do Z3a je tak prostorovou cesurou mezi č.p. 325 a č.p. 354. K těmto domům jsou přivedeny sítě technické infrastruktury. Domy jsou dopravně zpřístupněny z jižní strany, ze stávající obslužné/záhumenní komunikace. V uličním prostranství bude zohledněn pás liniové stromové zeleně (červené jírovce), který byl nedávno založen podél vnější tj severní hrany této obloučné komunikace (v rámci Z2).

Po vydání územního plánu proběhly komplexní pozemkové úpravy, které zpřesnily parcelaci v tomto území i s ohledem na budoucí plánovanou zástavbu. Parcelace včetně vlastnických vztahů v území je dána. Parcelní čísla 811/4, 811/62, 811/63, 811/55, 811/56, 811/119, 811/118, 811/3, 811/1 byla změněna a výměry zafixovány (viz. tabulka):

ozn. plochy v ÚP	číslo parcely v ÚS	číslo pozemku dle vydaných KoPÚ	výměra v m ²
Z21	1	680/5	1175
	2	569/3	1004
	3	744/1	963
	4	240/6	1279
	5	725/1	1207
Z3a6		58/1	1481
celkem			7109

Charakter stávající zástavby, do které se lokalita o 6 parcelách vkládá, tvoří izolované přízemní domy. Hmoty domů jsou protáhlé, orientované delší osou východ-západ. Umístění na pozemku je různé - většinou v hloubce pozemku, aby se využila maximálně jižní/nezastíněná strana zahrady pro rekreaci. Domy jsou zastřešené sedlovou střechou o různém sklonu. Garáže/přístavky jsou integrované do hmoty domu, nebo jsou umístěné na pozemcích samostatně. Vjezdy do garáží jsou orientované do vlastního pozemku. Parcely jsou oplocené ploty různého charakteru. Někde převládá dřevěné/plaňkové oplocení, někde oplocení sloupkové s plotovými dílci na podezdívce. Plotové dílce jsou také různého provedení (dřevo, kov apod.).

Charakter nové zástavby bude přizpůsoben té stávající s důrazem na kvalitu veřejných prostranství i soukromí uživatelů domů. Prostorové regulativy jsou nastaveny tak, aby se uplatnilo ve hmotové skladbě zástavby a oplocení co nejvíce jednotlivých prvků, které vytvoří dojem klidné, venkovské ulice "za humny".



obr.: zákres do ortofotografie (zdroj ČÚZaK)

B) URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE ŘEŠENÍ *schema 1 - Uspořádání zástavby a veřejného prostranství*

B.1) PŮDORYSNÁ OSNOVA

Ulice je podélný venkovní prostor. I tento prostor je nezbytné koncipovat jako pobytový, kde se sousedé rádi zastaví a popovídají si. V návrhu se jedná o uliční prostor šířkové dimenze 10 - 12 m s vozovkou (zpevněný povrch) dimenze cca 4 m - 5 m a oboustranným travnatým pásem. Tento pás poslouží k dosadbě stromové zeleně ze severu. Ulice je zakřivená, tvar kopíruje severní hranu historického jádra. V části, kde se mění směr, je veřejné prostranství rozšířeno o tzv. "palouček" s možností umístění dominantního stromu, lavičky apod. Z uličního prostranství je umožněn průjezd/průchod na záhumenní pole v dimenzích parcelace vycházející z KoPÚ Kostelní Lhota.

B.2) PARCELACE

Jak již bylo řečeno, parcelace se přebírá z KoPÚ. Je tak vymezeno celkem šest stavebních parcel z nichž parcely 1-5 spadají do lokality Z2 a parcela 6 do lokality Z3a. Parcely jsou protáhlé s podélnou osou přibližně sever - jih.

Územním plánem je dána minimální velikost stavební parcely 1000 m², výjimka je možná pouze na základě prokázání kvalitního řešení územní studií. Všechny navržené stavební parcely splňují požadovanou minimální výměru vyjma parcely č. 3, která může být vzhledem k velikosti blížící se požadované výměře akceptována. U parcely č. 1 je vlastníkem požadováno vytvořit možnost vést po jejím východním okraji 4 m širokou cestu směrem k zemědělsky obhospodařovaným pozemkům. Po oddělení této cesty (cca 179 m²) bude mít pozemek pro stavbu rodinného domu akceptovatelnou výměru 996 m².

B.3) PŮDORYSNÁ SKLADBA ZÁSTAVBY

viz. schema na straně 8

ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRA

Uliční čára - hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím vymezující základní uliční prostor. Tato čára je dána vymezenou stávající parcelací.

Stavební čára

Studii je vymezena stavební čára volná, jejíž zástavba smí libovolně ustupovat do hloubky pozemku, hranice však nesmí být zastavěna ve své délce souvisle a úplně.

- pro hlavní objekty je její hranice stanovena ve vzdálenosti 10 m od uliční čáry v uličním prostoru

UMÍSTĚNÍ STAVEB NA POZEMKU

- vychází z okolní stávající zástavby v podobě izolovaných rodinných domů v zahradách. Domy respektují vymezenou stavební čáru, jsou podélnou osou umístovány ve směru V-Z.

Přístavky/garáže mohou být na pozemku umístěny libovolně, garáže musí mít vjezdy orientované do vlastních pozemků a tedy nikoliv přímo do uličního prostranství.

B.4) HMOTOVÁ SKLADBA ZÁSTAVBY

ZASTAVĚNÁ PLOCHA

Územním plánem je stanovena maximální zastavěná plocha na jednu stavební parcelu 250 m². Plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

PROPORCE OBJEKTU

správné proporce štítové stěny objektu je dána max. výškou objektu, max. výškou římsy a sklonem střechy; správné proporce půdorysu objektu jsou dány poměrem stran půdorysu hlavního objektu minimálně 2:1. V hloubce stavební parcely je možno hmotu domu dořešit „L“ uspořádáním (oddělí se tak výrazněji zahrada od přední části pozemku využívaného pro rekreaci (dvorek, terasa apod.). Do hmoty domu je možno integrovat garáže.

VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

Hladina zastavění je územním plánem stanovena na max. dvě nadzemní podlaží resp. 9 m od přilehlého rostlého terénu. Územní studií je regulativ zpřesněn na jedno nadzemní podlaží, s případnou nadezdívkou podkroví. Eventuální izolované garáže a další přístavky budou přízemní, max. výška atiky je stanovena na 3 m od rostlého terénu.

ZPŮSOB ZASTŘEŠENÍ, PŘESAHY STŘECH

S ohledem na charakter zástavby jsou na hlavních objektech přípustné sedlové střechy o sklonu minimálně 35° a maximálně 45. Přístavky (např. garáže) budou mít rovné střechy či pultové o mírném sklonu (přístavky nesmí hmotově konkurovat hlavním stavbám). Rovné střechy je doporučeno řešit jako „zelené“.

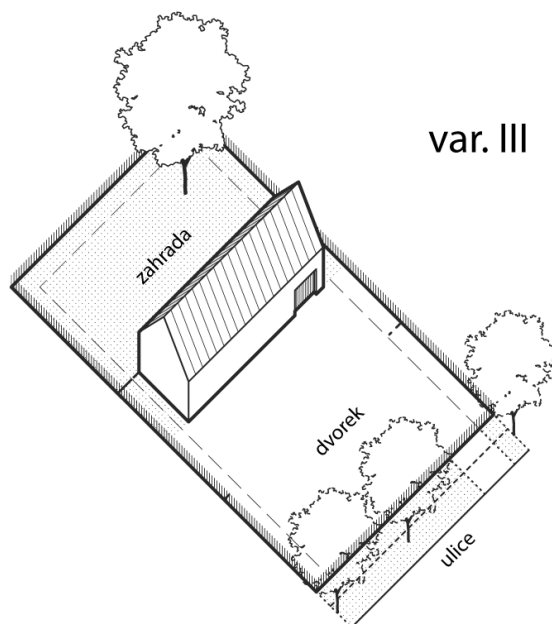
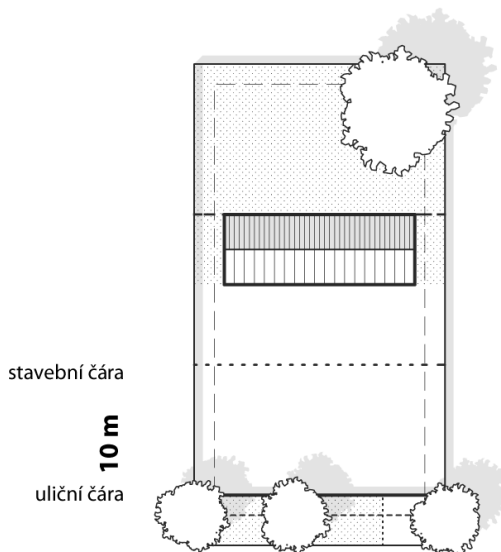
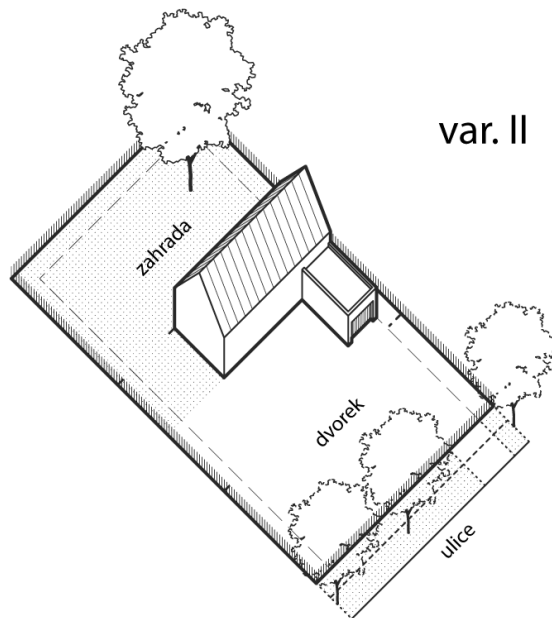
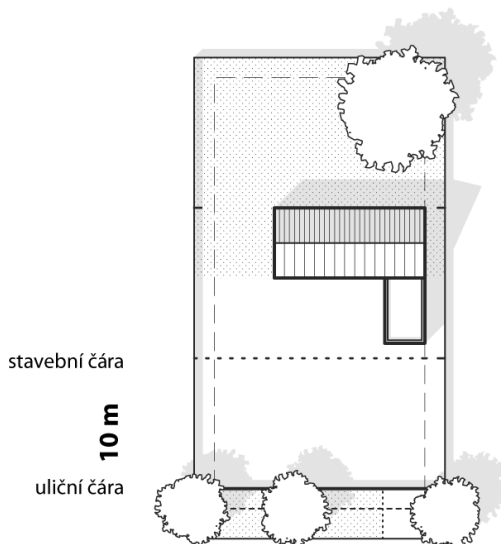
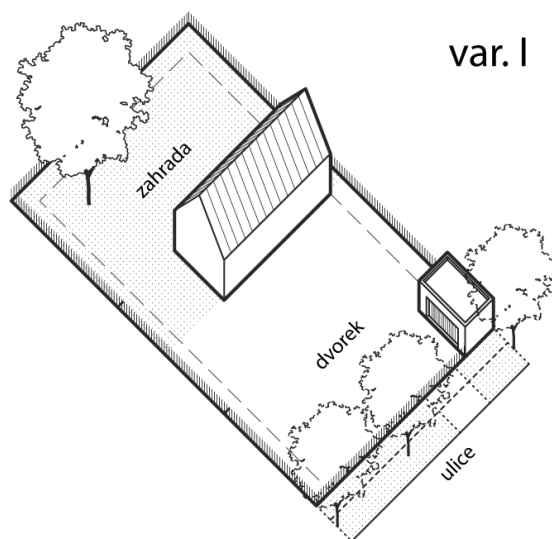
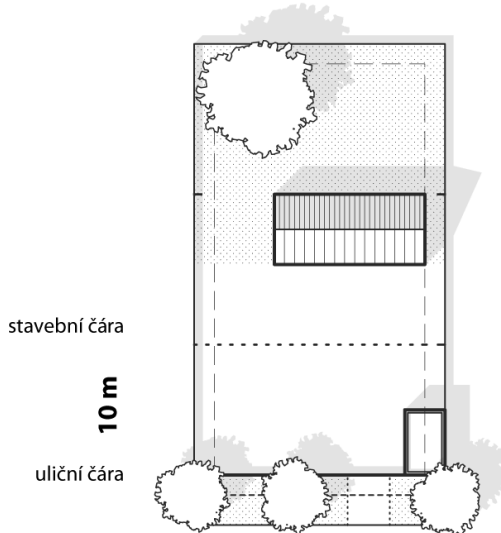
OSAZENÍ STAVEB V TERÉNU

Budovy budou v terénu osazeny s přímou výškovou návazností na exteriér, zároveň je nutno respektovat podmínky osazení s ohledem na vymezené záplavové území.



obr.: příklad přízemního domu se sedlovou střechou bez přístavby

**PŘÍKLADY UMÍSTĚNÍ STAVEB NA POZEMKU
(PRO HLAVNÍ A VEDLEJŠÍ OBJEKTY)**



B.5) MATERIÁLY, BAREVNOST

Barevnost musí vycházet z tradiční barevnosti a barevnosti odpovídající použitým materiálům. Jsou preferovány přírodní materiály (střešní krytina - nelesklá pálená taška, doporučená barva tradiční cihlově červená nebo tmavě šedá; beton; režné zdivo - cihla, kámen; omítky - hladké, štukové, hrubé; dřevěný obklad). Je vyloučeno použití ostrých a pronikavých barev neodpovídajících zemitě škále (např. modrá, višňově červená apod.) a lesknoucích se barevných nátěrů.

B.6) OPLOCENÍ

V hranicích pozemku směrem do uličního prostranství je možné umístit oplocení do výše 1,6 m. V ostatních hranicích pozemku je možné umístit oplocení do výše 2 m. Vhodný je dřevěný plot se svislými plaňkami, se vsazením dílců do dřevěných či ocelových sloupků, jednoduchý kovový plot. Výška podezdívky max. 30 cm. Nevhodné jsou podezdívky a sloupky z tvárnic, gabionů a jiných stavebnicových systémů, ploty z ozdobných mříží a jiných ozdobných prefabrikátů. Na přechod do volné krajiny je vhodné opticky se neuplatňující drátěné pletivo. Příklady vhodného oplocení jsou součástí následující přílohy. Oplocení je možno též nahradit tzv. živými ploty z potenciální přirozené vegetace (sem nepatří cizorodé kultivary jako tuje apod.).



Obr.: příklad dřevěného plaňkového oplocení bez podezdívky



Obr.: příklad vhodného (vlevo) a nevhodného (vpravo) ohraničení pozemku

B.7) NAVRŽENÉ PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

VEŘEJNÁ ZELEŇ je koncipována jako zeleň v uličním profilu. Pás zeleně podél vozovky bude mj. sloužit pro zachycení dešťových srážek ze zpevněných ploch. Na poz. p. č. 1/246 je navržen "palouček" - odpočinkové místo s dominantním stromem. Stávající liniové stromořadí bude dosázeno stromy ve smyslu projektu sadových úprav.

C) DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ OBSLUHA ÚZEMÍ (schema 2 - Inženýrské sítě a komunikace)

Všech šest parcel bude, stejně jako stávající zástavba, dopravně napojeno na stávající obslužnou, dopravně zklidněnou komunikaci. Příležitost pro eventuální parkování na veřejném prostranství bude řešena v následné projektové dokumentaci. Z uličního prostranství je umožněn průjezd/průchod na záhumenní pole v dimenzích parcelace vycházející z KoPÚ Kostelní Lhota. U parcely č. 1 je vlastníkem požadováno vytvořit možnost vést po jejím východním okraji 4 m širokou cestu směrem k zemědělsky obhospodařovaným pozemkům.

Zásobování pitnou a požární vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řádu. Domy budou přípojkami připojeny na stávající řad splaškové oddílné kanalizace. Likvidace dešťových vod bude prováděna v souladu se zákonnými nařízeními a předpisy. Připojení na síť NN bude řešena v navazující projektové dokumentaci. Místa pro možnost napojení - zokruhování jsou zobrazena v grafické příloze.