

Územní studie lokality Z11/sm v Náchodě

Objednavatel:	Město Náchod <i>Masarykovo náměstí 40, 547 01 Náchod</i>
Pořizovatel:	Městský úřad Náchod Odbor výstavby a územního plánování <i>Zámecká 1845, 547 01 Náchod</i>
Zpracovatel:	Atelier architektury a urbanismu, s.r.o. <i>Lipky 1283, 549 41 Červený Kostelec</i>
Autorský tým:	Ing. arch. Marek Wajsar Ing. Jan Vlček
Stupeň dokumentace:	územní studie
Datum:	březen 2021

Obsah

Textová část

Grafická část

- 01 Širší vztahy
- 02 Zákres do katastrální mapy vč. majetkových vztahů
- 03 Hlavní výkres – situace urbanistického a architektonického řešení
- 04 Řešení veřejných prostranství – vzorové profily
- 05 Charakteristické řezy územím
- 06 Koncepce technické infrastruktury
- 07 Funkční a prostorové uspořádání zástavby

Textová část

Úvod, předmět a cíl řešení

Řešená lokalita leží při silnici z Náchoda směrem na Lipí v jižně orientovaném svahu v místní části Skalka. Ze severu je ohraničena zmíněnou silnicí a z jihu zahrádkovou kolonií při prodloužení ulice Lidická.

Hlavním cílem řešení je navrhnout členění lokality na pozemky pro rodinné domy, s čímž bude souviset doplnění uliční sítě. Zároveň budou stanovena pravidla pro budoucí zástavbu v území a zásady pro uspořádání nových veřejných prostranství.

Širší vztahy

Navrhuje se doplnění uliční sítě tak, že bude posílena prostupnost územím. Ulice Lidická se propojí s ulicí Pod Rozkoší resp. s ulicí Bartoňova. V této souvislosti je třeba zmínit, že v rámci technického řešení navrhovaného uličního propojení bude žádoucí omezit průjezd lokalitou mimo dopravní obsluhy lokality Skalka tak, aby navržené řešení nesuplovalo plánovanou přeložku silnice č. III/28526 se zaústěním do ulice Pražská. Navržená ulice stejně jako ulice Lidická bude sloužit primárně k přímé obsluze okolních nemovitostí.

Urbanistická koncepce

Uspořádání lokality

Uspořádání lokality je výrazně determinováno konfigurací terénu, když se jedná o lokalitu v relativně příkrém jižním svahu. Navrhuje se prodloužení ulice Lidická východním směrem a z úvrati dále trasa šikmo napříč svahem vzhůru do ulice Pod Rozkoší. Kolem nové ulice budou vymezeny parcely pro rodinné domy. Díky konfiguraci terénu budou všechny rodinné domy profitovat z atraktivního výhledu do údolí Metuje jižním směrem. Navržená pěší propojení napříč svahem navazující na cestní síť v rámci širšího okolí. V souladu s platným ÚP Náchod se vymezují pozemky pro rodinné domy o minimální výměře 1000 m². V části lokality bude možno situovat dvojdomy, přičemž ke každé polovině dvojdomu bude náležet pozemek o výměře alespoň 500 m². V každé polovině dvojdomu mohou být situovány maximálně 2 byty.

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství zahrnují ulice a parkově upravená prostranství v rámci lokality. Zatímco rozloha řešeného území je cca 3 ha, výměra veřejných prostranství mimo komunikace (obytná zóna, parčíky,...) činí cca 2000 m². Tím jsou splněny požadavky vyhlášky 501/2006 Sb. V rámci parkově upravených ploch a podél pěších propojení budou vždy situovány vzrostlé stromy, které posílí atraktivitu lokality. Hlavní obslužná ulice napříč řešenou lokalitou je navržena v minimálním profilu šíře 10 m, a to z důvodu minimalizace zemních úprav při její výstavbě v příkrém svahu. Bude se jednat o obousměrnou komunikaci doplněnou chodníky po obou stranách, ve vhodných místech doplněnou o parkovací pruh.

Funkční využití a forma budoucí zástavby

V návaznosti na stávající zástavbu se navrhuje vymezení pozemků pro bydlení v rodinných domech.

Hodnoty v území a návrh jejich ochrany

Hodnoty území plynou především z jeho atraktivní polohy v klidné lokalitě v jižním svahu s výhledy do údolí řeky Metuje. Aby bylo zajištěno ochrany uvedených hodnot, ale i těch, které vzniknou při výstavbě města podle předloženého konceptu, určují se touto studií závazné podmínky pro rozhodování v území (dále též „regulativy“).

Bilance kapacit návrhu

V území se předpokládá méně intenzivní zástavba rodinných domů. Z této koncepce plynou následující orientační bilance:

Bilance celkem

Bydlení: navrhuje se 24 rodinných domů, tj. předpokládá se cca 69 nových obyvatel v rámci řešeného území celkem.

Doprava v klidu: v rámci veřejných prostranství se navrhuje celkem cca 15 parkovacích stání pro návštěvníky lokality.

Koncepce dopravy

Vymezení uliční sítě a dopravní napojení lokality

Nově navržená hlavní obslužná ulice navazuje na stávající ulici Lidickou. Tato ulice bude prodloužena východním směrem, odkud je vedena napříč svahem do ulice Na Rozkoši. Tím dojde k logickému a funkčnímu propojení uliční sítě a k lepší dostupnosti území. Dále se navrhuje dvě pěší propojení v místech přirozených průchodů do navazujícího území.

Doprava statická

Doprava v klidu pro rezidenty bude řešena v rámci jednotlivých stavebních pozemků, nikoliv na veřejných prostranstvích. V rámci ulic jsou navržena parkovací místa pro návštěvníky lokality. Počet parkovacích i odstavných stání bude určen podle ČSN 73 6110.

Koncepce technické infrastruktury

Sítě veřejné technické infrastruktury budou umístovány výhradně v plochách veřejných prostranství. Všechny pozemky rodinných domů budou připojeny k těmto veřejným sítím: vodovodu, splaškové kanalizaci, plynu a elektrické distribuční síti nízkého napětí.

Napojovací místo vodovodu bude z ulice Pod Rozkoší. Spaškovou a event. dešťovou kanalizaci bude možno zaústit samospádem do stávající kanalizace v ul. Partyzánská. Plynovod bude navazovat na distribuční síť v přilehlých ulicích, stejně jako připojení k distribuční síti nízkého napětí.

V rámci lokality je navrženo nové stanoviště kontejnerů na tříděný odpad.

Orientační bilance potřeby médií vychází z předpokládané kapacity území a je následující:

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

q Specifická potřeba vody

Q_p Denní potřeba vody
 $Q_p = n \cdot q$
 Počet bytů 24, počet obyvatel 69
 Q_p Celková průměrná denní potřeba pitné vody **10,35 m³/den**
 Q_d Maximální denní potřeba 12,938 m³/den
 $Q_d = Q_p \cdot k_d$ (k_d - součinitel denní nerovnoměrnosti = 1,25)
 $Q_h \text{ max}$ maximální hodinová potřeba 1132,03 l/h = 0,315 l/s
 $Q_h = Q_d \cdot k_h / 24$ (k_h - součinitel hodinové nerovnoměrnosti = 2,1 - soustředná zástavba)

KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

$Q_p(\text{spl})$ Průměrný denní odtok splaškové vody **9,315 m³/den**
 $Q_p(\text{spl}) = 0,9 \cdot Q_p(\text{vody})$
 $Q_d \text{ max}$ Max. denní odtok splaškové vody 11,65 m³/den
 $Q_d(\text{spl}) = Q_p(\text{spl}) \cdot k_d$ (k_d - součinitel denní nerovnoměrnosti = 1,25)
 Q_h Max. hodinový průtok splaškové vody 1018,83 l/h = 0,283 l/s
 $Q_h = Q_d(\text{spl}) \cdot k_h / 24$ (k_h - součinitel hodinové nerovnoměrnosti = 2,1)

KANALIZACE DEŠŤOVÁ

Výpočet množství dešťových (srážkových) odpadních vod Q_r . Jedná se o předpokládané špičkové množství srážkové vody, kterou bude nutno zasakovat nebo retenovat.

$$Q_r = i \cdot A \cdot C = 0,0143 \times (1728 \times 1 + 14518 \times 0,7 + 15313 \times 0,05) = 180,99 \text{ l/s}$$

i	intenzita deště	=	0,0143	l/s.m ²	(Náchod)
A	půdorysný průmět odvodňované plochy				
	A1 střechy		1728	m ²	
	A2 dlažba		14518	m ²	
	A3 zatravněné plochy		15313	m ²	
C	součinitel odtoku z odvodňované plochy - závisí na typu povrchu				
	C1 střechy		1		
	C2 dlažba		0,7		
	C3 zatravněné plochy		0,05		

Likvidace dešťových vod se předběžně uvažuje dle možností se zasakováním v místě. Za tím účelem jsou v rámci veřejných prostranství vymezeny dostatečně velké zeleněné plochy, do kterých bude možné situovat průleh nebo zasakovací rýhu. Dešťové vody ze střech jednotlivých domů a přilehlých zpevněných budou zasakovány na jejich pozemcích.

TEPLO

Vytápění objektů Q_{vyt}
 $Q_{vyt} = m \cdot (10-15 \text{ kW}) + (q \cdot V \cdot \Delta t) = 23 \times (10-15) + 0,0006 \times 0 \times 34 = 345,0 \text{ kW}$

m	počet bytů	24	bytů
q	tepelná charakteristika	0,4-0,8	W/m ³ .K
V	objem občanských budov	0	m ³
Δt	rozdíl teplot	34	
t _{is}	průměrná vnitřní výpočtová teplota	19	°C
t _{es}	průměrná vnější výpočtová teplota	-15	°C Náchod
Větrání objektů	Q _{vět}		
$Q_{v\dot{e}t} = m \cdot (3-4 \text{ kW}) + (0,35 \cdot n \cdot 0,9 \cdot V \cdot \Delta t) = 24 \times (3-4) + 0,35 \times 1 \times 0,9 \times 0 \times 34 = 0,069 \text{ kW}$			
m	počet bytů	24	bytů
n	počet výměn vzduchu	1	
V	objem občanských budov	0	m ³
Δt	rozdíl teplot	34	
t _{is}	průměrná vnitřní výpočtová teplota	19	°C
t _{es}	průměrná vnější výpočtová teplota	-15	°C Náchod

Příprava teplé vody Q_{tv}

$Q_{tv} = \Sigma(N_i \cdot q_i) / 24 \cdot k_d \cdot k_h \cdot 1,163 \cdot \Delta t = (69 \times 40 + 0 \times 30) / 24 \times 1,5 \times 1,7 \times 1,163 \times 45 = 15,35 \text{ kW}$			
N1	počet osob trvale žijících	69	lidí
N2	počet osob zaměstnaných	0	lidí
q1	specifická potřeba teplé vody pro trvale žijící	40	
q2	specifická potřeba teplé vody pro zaměstnance	30	
cw	měrná tepelná kapacita vody	(4 186 J/kg.K = 1,163 Wh/kg.K)	1,163
Δt	rozdíl teplot vody na výtoku a studené ohřivané vody (t _{TV} - t _{sv} °C)	45	

Celková potřeba tepla Q

$$Q = Q_{vyt} + Q_{v\dot{e}t} + Q_{TV} = 345,0 + 0,069 + 15,35 = \mathbf{360,42 \text{ kW}}$$

ELEKTRINA ZE SÍTĚ NN

24 RD jištění předpokládané á 3x20A.

Závazné regulativy

Územní studie upřesňuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s platným územním plánem Náchoda (dále též ÚP).

V rámci zastavitelné plochy určené ÚP pro bydlení se stanovují pravidla pro vymezení pozemků rodinných domů a pozemků veřejných prostranství.

Řešená lokalita je členěna do čtyřech stavebních bloků, uvnitř kterých budou vymezeny pozemky rodinných domů. Volný prostor mezi stavebními bloky utvoří nová veřejná prostranství, v nichž budou umístěny komunikace, technická infrastruktura a veřejná zeleň.

Dále se určují závazné podmínky prostorového uspořádání staveb na pozemcích a tím mj. i míra využití území (dále též prostorové regulativy). Územní studie stanovuje následující prostorové regulativy:

Uliční čára stanovuje hranici mezi pozemky veřejných prostranství a ostatními pozemky - pozemky rodinných domů. Uliční čára tak vymezuje bloky zástavby (dále též stavební bloky) na straně jedné a veřejná prostranství na straně druhé. V případě nové parcelace území bude uliční čára zároveň tvořit majetkoprávní hranici mezi soukromým vlastnictvím a vlastnictvím obecním. (Předpokládá se, že budoucím vlastníkem pozemků pod veřejnými prostranstvími bude Město Náchod.) Parcelace uvnitř vymezených bloků je dána jako doporučená, přičemž musí být dodržena minimální výměra pozemků podle požadavku územního plánu Náchod.

Stavební čára pevná určuje polohu průčelí domů vůči přilehlým veřejným prostranstvím. Je dána jako pevná, což znamená, že půdorys budovy se musí dotýkat stavební čáry. Všechna průčelí v rámci jedné ucelené části ulice musí být orientována vůči světovým stranám shodně, jak je patrné z hlavního výkresu. Směrem do ulice (veřejného prostranství) může být stavební čára půdorysem domu překročena max. o 2,00 m, a to pouze případnými přístřešky nebo pergolami, pokud jsou spojeny s rodinným domem (např. přístřešky nad vstupy apod.). Požaduje se, aby mezi jednotlivými domy byly mezery s průhledy do vnitrobloků a dále do krajiny.

Stavební čára nepřekročitelná vymezuje nejmenší vzdálenost průčelí domu od uliční čáry vůči přilehlým veřejným prostranstvím. Směrem do ulice (veřejného prostranství) může být stavební čára půdorysem domu překročena max. o 2,00 m, a to pouze případnými přístřešky nebo pergolami, pokud jsou spojeny s rodinným domem (např. přístřešky nad vstupy apod.).

Podlažnost je patrná z regulačního výkresu. V rámci lokality se uvažuje s maximální podlažností 2 nadzemní podlaží a suterén. Označení 2+0 znamená, že stavba může mít maximálně 2 nadzemní podlaží včetně případného podkroví a suterén. Všechny stavby mohou mít nejvýše dvě podzemní podlaží.

Tvar střech se určuje následovně:

Pro stavby hlavní umístěné ve stavebních blocích č. 1 a 2 se připouští střechy šikmé pultové o sklonu nejméně 15° a střechy ploché, pokud budou mít vegetační souvrství. Zástava v blocích 1 a 2 bude situována v poměrně příkrém svahu, od čehož se odvíjí požadovaný tvar střech.

Pro stavbu hlavní umístěnou ve stavebních blocích č. 3 a 4 se připouští pouze střechy sklonité sedlové o sklonu střešních rovin v rozmezí 25° až 40°. Zástavba v blocích č. 3 a 4 navazuje na stávající zástavbu v ulicích Lidická a Pod Rozkoší, kde převažuje definovaný tvar střech.

Maximální výška zástavby vychází z podlažnosti. Určuje se jako maximální výška umísťované stavby nad průměrnou niveletou přilehlého upraveného terénu. Je uvedena z výkresu č. 7 Funkční a prostorové uspořádání zástavby (dále též „regulační výkres“) pro každý stavební blok jednotlivě. Maximální výšku zástavby mohou přesahovat pouze technická nebo technologická zařízení jako například komíny, výdechy vzduchotechniky, hromosvody, antény, výtahové šachty, a to pouze v nezbytné míře.

Maximální zastavitelnost pozemku je určena jako podíl zastavěné plochy všech budov na pozemku k celkové výměře stavebního pozemku. Pro účely výpočtu maximální zastavitelnosti pozemku se za zastavěnou plochu budovy považuje plocha ohraničená z vnějšku obvodovým pláštěm budovy v úrovni 1. nadzemního podlaží. Maximální zastavitelnost pozemku se určuje vždy pro každý stavební pozemek jednotlivě a je patrná z regulačního výkresu.

Minimální podíl zeleně je určen poměrem ozeleněných ploch stavebního pozemku vůči jeho celkové výměře. Minimální podíl zeleně se určuje vždy pro každý stavební pozemek jednotlivě a je patrný z regulačního výkresu. Plochy zeleně na terénu (například trávníky, trvalkové záhony apod.) se do výpočtu zahrnou ze 100%. Plochy zeleně na konstrukcích (například nad suterény, podzemními garážemi, zelené střechy domů apod.) se započtou s redukcí 50%. Plochy zeleně, které by měly

vegetační souvrství o celkové mocnosti nižší než 0,2 m se nezapočítávají. Zároveň se stanoví, že plocha zeleně na rostlém terénu musí tvořit alespoň polovinu celkové započítané plochy zeleně před redukcí.

Doprava v klidu: Všechna odstavná stání k rodinným domům v počtu dle ČSN 73 6110 budou umístěna na pozemcích rodinných domů. V rámci vymezených ulic budou navržena parkovací stání pouze pro návštěvníky lokality.

Uspořádání veřejných prostranství: Uspořádání veřejných prostranství, jak je zobrazeno ve výkresu vzorových profilů, je dáno jako závazné. Z hlavního výkresu je patrná dimenze jednotlivých prostranství a označení příslušného vzorového profilu. Dále se doporučuje v rámci každého vymezeného úseku ulice dodržet alespoň minimální počet stromů, jak je patrný z hlavního výkresu. V rámci veřejných prostranství bude umístěn minimálně takový počet parkovacích míst, jak je patrný z hlavního výkresu.

Soulad návrhu řešení dle územní studie s územním plánem Náchod

Předložená studie je plně v souladu s územním plánem Náchod a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území v lokalitě Z11/sm. Územní plán mj. stanoví, že minimální výměra pozemku pro rodinný dům v této lokalitě bude 1000 m². Tento regulativ je ve studii respektován. V rámci řešené lokality je nově navržena parcelace území tak, že všechny pozemky samostatně stojících rodinných domů mají výměru větší než 1000 m² a pozemky poloviny rodinného dvojdomu mají výměru větší než 500 m².

V jižní části území jsou situovány dva stávající pozemky, které jsou územním plánem Náchod i touto územní studií zahrnuty do ploch bydlení. Výměra těchto pozemků je však cca 889 m² a 956 m². Takto vymezené pozemky by matematicky vzato nesplnily požadavek na minimální výměru pozemků rodinných domů daných územním plánem Náchod. V tomto konkrétním případě je však třeba vzít v úvahu, že stanovením minimální výměry stavebního pozemku se v územním plánu nesleduje konkrétní uspořádání území a řešení jeho parcelace, ale míra využití území. V průběhu zpracování územní studie projektant zvážil také další alternativy uspořádání území, které se však oproti předloženému návrhu nejevily vzhledem ke konfiguraci terénu a návaznostem na stávající zástavbu jako účelné a hospodárné. Z uvedeného lze uzavřít, že respektování stávající parcelace při návrhu umístění rodinných domů na shora uvedených parcelách není v rozporu s požadavky územního plánu, neboť vychází ze stávajícího stavu v území a nezvyšuje míru jeho využití, která je územním plánem odůvodněně regulována.

Závěr

Předložená studie přináší komplexní představu o budoucím uspořádání území. Realizací zástavby dojde k završení rozvoje v lokalitě Skalka. Jedná se o bydlení v klidné, avšak odlehlejší části města Náchod.