



Územní studie Klášterec nad Orlicí
Matyášův kopec
Lokalita Nad novým hřbitovem
Etapa I - východ
2 0 1 0

ÚS Klášterec nad Orlicí – Matyášův kopec
Lokalita Nad novým hřbitovem
Atelier Aurea 2010

Pořizovatel
Odbor regionálního rozvoje a ÚP
MěÚ v Žamberku

Martin Mimra

Starosta obce

Zdeněk Bureš

Projektant
Autor
Datum

Atelier AUREA spol. s r. o.
Ing. arch. Zdeněk Auer
2010

ÚS Klášterec nad Orlicí – Matyášův kopec
Lokalita Nad novým hřbitovem
Atelier Aurea 2010

Obsah elaborátu

Grafická část

Urbanistický návrh

1 : 1 000

Textová část

	str.
Úvod	4
Zásady a podmínky	4
Zastavitelné plochy	5
Bloky	5
Parcely	5
Koridory	5
Prostorová regulace území	6
Zvláštní regulační prvky	7
Technická infrastruktura	7
Seznam parcel	7
Parcelační příklad – výměry	8

Úvod

Územní studie Klášterec nad Orlicí řeší problematiku požadovanou v kapitole 10 textové části územního plánu pro zástavbové skupiny zastavitelných ploch:

Citace z ÚP: Územní Studie č. 1 P13, Z11 –BV - nad novým hřbitovem

Vstupní instrukce pro studii :

Velikost pozemku jednotlivého rodinného domu se bude pohybovat v rozmezí 800 – 2 000 m².

Hlavní hmota rodinného domu bude se sedlovou střechou. Doporučuje se, aby hřeben byl orientován ve směru vrstevnic.

Výšková struktura zástavby je přízemní s obytným podkrovím. Ve svažitých polohách je akceptován obytný suterén.

Hlavní komunikační vstupy do území jsou od severu, západu a od č.p. 172, směry od jihu, od nového hřbitova jsou podružné a pěší.

Při řešení je nutno klást důraz na oddělující pruh mezi novým hřbitovem a navrhovanou zástavbou.

Řešené území je tvořeno výřezem z plochy Z11. Jedná se o lokalitu nad novým hřbitovem, která na svém jihovýchodním okraji navazuje na stávající území individuálního bydlení s vazbou na současné centrum obce. Výměra území je cca 6 ha. Zbývající část Z11 a plocha P13, požadované územním plánem pro řešení územní studií nejsou aktuálně ani v dohledné budoucnosti k dispozici pro výstavbu. Územní studie byla proto rozdělena na dvě etapy I a II. Toto zadání se týká etapy I (východ). V řešení studie bude zohledněna urbanistická návaznost na případnou budoucí etapu II.

Zásady a podmínky

- 1 Pro územní studii bylo využito výškopisné a polohopisné zaměření předmětné části území. Situační grafika je v měřítku 1 : 1000.
- 2 Zástavbové skupiny jsou navrženy tak, aby bylo možno vytvářet menší etapy na sobě pokud možno nezávislé. Etapizace nebyla vzhledem k vysoké míře investiční nejistoty stanovena.
- 3 Studie vyjadřuje základní územní rozvrh. Hranice bloků lze při podrobném projektovém řešení místně korigovat (obrátiště, křižovatky...). Minimální šířka koridorů však musí zůstat zachována.
Obsahuje-li koridor současnou polní cestu nebo jinou trasu pak je zpravidla vymezen přibližně symetricky od podélné osy. I zde při podrobnějším projektu může hranice být upravena.
- 4 Na výkresech uvedené parcelační členění je orientačním příkladem. Nejedná se o závazné řešení územní studie. Výměra parcel se pohybuje v intervalu 850 – 2 000m².

Zastavitelné plochy

V zastavitelných plochách jsou vymezeny skupiny bloků, které spolu urbanisticky i geometricky souvisí. Značení odpovídá zastavitelné ploše podle návrhu územního plánu.

plocha	bloky
Z11	A, B, C, D, E

Bloky

Bloky se dělí na parcely. Jsou tak vytvořeny skupiny parcel s vymezenou obvodovou hranicí. Parcelační členění uvnitř bloku lze korigovat v určitém výměrovém rozmezí – viz dále „parcely“. Bloky jsou značeny velkými písmeny.

Blok (plocha)	m ²
A	4 684 m ²
B	15 252 m ²
C	5 421 m ²
D	3 165 m ²
E	8 851 m ²
Celkem	37 373 m ²

Parcely

Dělení bloků na parcely není v územní studii navrženo závazně. Rozvrh lze korigovat. Výměra parcel by se měla pohybovat v intervalu 800 – 2 000 m².

Parcelaci v grafice územní studie je tedy nutno chápat jako příklad. Rozpis parcel uvedených ve studii je uveden na konci textové části.

Koridory

Koridory jsou části území, které mají charakter veřejného prostranství. Zároveň u nich převažuje délkový rozměr, vesměs se jedná o komunikační, uliční linie (šířka prostoru „od plotu k plotu“).

Kromě vlastní komunikace jsou v nich umístěna parkovací stání o minimálním počtu jedno stání na jeden rodinný dům. Zbývající pobytový prostor bude řešen převážně jako travnatý s případnou doplňující zelení.

- 1** Koridor je vstupní, umožňuje napojení na budoucí komunikační linii vymezenou územním plánem. Z koridoru odbočuje hlavní obslužná osová linie – koridor 2. Šířka koridoru činí minimálně 8 m.
- 2** Koridor 2 je těžišťová obslužná osová linie řešeného území. Má esovitý tvar, vycházející z výškových poměrů terénu. Na dolním (nižším) konci přechází do plochy veřejného prostranství – č.8. Šířka koridoru činí minimálně 8 m.
- 3** Koridor je navržen jako možné budoucí propojení do východní části plochy Z11 a dále do P13. Šířka koridoru činí 8 m.
- 4** Koridor je navržen jako možné budoucí pohotovostní propojení na jih směrem ke hřbitovu a dále do veřejného prostranství č.10. Šířka koridoru v grafice činí 6 m, je přípustné ji zvětšit až na standardních 8 m.

ÚS Klášterec nad Orlicí – Matyášův kopec

Lokalita Nad novým hřbitovem

Atelier Aurea 2010

- 5 Krátký koridor je navržen jako další pohotovostní propojení na jih směrem do veřejného prostranství č.10.
Šířka koridoru v grafice činí 6 m, je přípustné ji zvětšit až na standardních 8 m.
- 6 Jedná se o hlavní přístupový koridor do území. V terénu již částečně existuje zemní tvar. Šířka koridoru není vymezena. Bude se jednat o obslužnou komunikaci třídy C. Její detailní parametry budou navrženy ve smyslu ČSN 73 6110.
- 7 Při severním okraji řešeného území je územním plánem vymezený komunikační koridor pro propojení se zástavbou ve výhledovém období.
Šířka koridoru bude činit 8 m.

Veřejná prostranství.

Předmětné plochy rozšiřují linie nebo křížení koridorů. Vznikají neliniová veřejná prostranství. V území jsou navrženy dvě základní lokality veřejných prostranství. Celková výměra řešené části zastavitelné plochy Z11 činí 37 373 m², to jest cca 3,7 ha.

Související plocha veřejného prostranství ve smyslu obecných požadavků na využívání území by měla být minimálně 1000 m² na každé 2 ha. Tento požadavek je s rezervou splněn.

- 8 Veřejné prostranství vzniká na spodním konci hlavního koridoru (č. 2) Z hlediska dopravní dimenzace se jedná o obratiště i pro nákladní automobily. Z veřejného prostranství budou realizovány vstupy a vjezdy do parcel a napojení na koridor č. 2. Prostor bude rovněž obsahovat parkovací místa a doplňující zeleň.
- 9 Veřejné prostranství je vymezeno zejména s ohledem na dopravní funkci. Prostor je hlavní vstupní křižovatka. Dlouhodobě bude sloužit i jako dopravní nástupní bod pro zbývající část Z11 a P13. Rovněž je nutno si uvědomit výškový rozdíl mezi koridory č. 6 a 9, který je zapotřebí překonat.
- 10 Jihovýchodní cíp řešené části Z11 je silně svažité a ovlivněné blízkostí lesa a hřbitova. Je navržen jako veřejné prostranství. Plocha bude využita zejména pro parkové, rekreační a obecně volnočasové aktivity a plochy. S územím kompozičně souvisí i nový hřbitov. Součástí veřejných ploch vlastně bude i isolační zelený koridor okolo hřbitova. Plochou č. 10 bude realizován i pohotovostní dopravní prostup na stávající komunikaci ke hřbitovu.

Prostorová regulace území

Uliční čára

Uliční čára je součtová obvodová hranice oplocení.

Vytváří tak bloky: A, B, C, D, E. Je to závazná hranice určující veřejná prostranství, koridory. Jedná se o linii vnějšího (uličního) oplocení.

Závazná stavební čára

Není určena.

Hranice zástavby

Odstup objektu od uliční čáry je vždy minimálně 6 m. Při situování domů je žádoucí, aby kolmá vzdálenost mezi nimi byla 10 m. Vzdálenost domů od vnitřního oplocení je minimálně 5 m.

ÚS Klášterec nad Orlicí – Matyášův kopec

Lokalita Nad novým hřbitovem

Atelier Aurea 2010

Výška zástavby, patrovost

V území lze umístit stavby o dvou (maximálně) nadzemních podlažích s obytným podkrovím.

Zvláštní regulační prvky

Přípustnost odděleného pruhu garáží, přístřešků a pergol

Stavby (většinou garáže) při uličním oplocení jsou přípustné. Běžné umístění garáže je uvnitř hmoty domu.

Oplocení

Uliční oplocení bude přetržité, nejlépe dřevěné s možností průhledu. Plné stěny a kovové pletivo jsou nežádoucí. Akceptovatelný je rovněž živý plot. Provedení vnitřních plotů mezi parcelami není regulováno.

Střechy

Bude užívána symetrická sedlová střecha se sklonem 40-45 %, na svažitéch parcelách se doporučuje orientace hřebene ve směru vrstevnic.

Dřevostavby

Kromě běžných zdících materiálů jsou přípustné stavby s prkenným vnějším celkovým nebo částečným povrchem. Možné jsou rovněž roubené stavby z hraněného materiálu. Dřevostavby z kulatiny jsou nepřípustné.

Sdružování staveb

Kromě základního solitérního domu jsou přípustné dvojdomky, případně trojdomky. Vytváření řad o více domcích se považuje za nežádoucí.

Technická infrastruktura

Území bude napojeno na základní stávající inženýrské sítě. Napojení a prodloužení tras bude součástí následné projektové dokumentace. Vzhledem k časové nejistotě realizace a rozvrhu etapizace nebylo do studie zařazeno podrobnější řešení inženýrských sítí.

Zpravidla investičně nejnáročnější problematika – splašková kanalizace má jednoznačné řešení. Připravované území je v situačně optimální vzdálenosti a poloze vůči stávající čistírně odpadních vod. Zásobování vodou je kapacitně proveditelné napojením na existující strukturu. Prakticky totéž lze konstatovat i u elektrorozvodné sítě.

Rozmístění i velikost veřejných prostranství umožňuje bezproblémovou lokalizaci případných pomocných objektů technické infrastruktury – trafostanice, čerpací, regulační stanice apod.

Seznam parcel

Návrh územní studie je situován v k. ú. Klášterec nad Orlicí na parcelách :

Základní pro bydlení : 3241, 3242, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3256, 3257, 3258

Základní pro koridory : 3216, 3221, 3222, 3241, 3242, 3243, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257

Možnost ovlivnění vymezení koridorů : 3220, 3224, 3239, 3240, 3258, 3266, 3287, 3292

Parcelační příklad – výměry varianta

Viz výkres – Urbanistický návrh

A	
1	1 474
2	1 466
3	1 744
<hr/>	
A	4 684 m ²

B	
1	1 104
2	1 104
3	1 316
4	1 474
5	1 934
6	1 442
7	989
8	1 565
9	1 565
10	989
11	1 770
<hr/>	
B	15 252 m ²

C	
1	1 169
2	1 610
3	1 454
4	1 188
<hr/>	
C	5 421 m ²

D	
1	1 170
2	1 995
<hr/>	
D	3 165 m ²

E	
1	1 081
2	1 059
3	1 297
4	1 342
5	1 069
6	862
7	1 083
8	1 058
<hr/>	
E	8 851 m ²

A	4 684 m ²
B	15 252 m ²
C	5 421 m ²
D	3 165 m ²
E	8 851 m ²
<hr/>	
Celkem	37 373 m ²