

BĚSTOVICE VÝCHOD

ÚZEMNÍ STUDIE ROZVOJOVÉ LOKALITY OBCE
2024

FINÁLNÍ verze
2025 02 25



OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1

Identifikační údaje

A.2

Popis záměru a cíle

A.3

Vymezení řešeného území

A.4

Podmínky pro řešené území vycházející z platných územně plánovacích dokumentací

A.5

Koncepce uspořádání veřejného prostranství

A.6

Koncepce navazujících ploch zástavby vč. podmínek plošného a prostorového uspořádání

A.7

Koncepce dopravní a technické infrastruktury

B. GRAFICKÁ ČÁST - ANALÝZA, PODKLADY

B.1

Schwarzplan

1:5000

B.2

Územní plán obce

1:5000

B.3

Ortofoto

1:2000

B.4

Ortofoto rok 2000

1:2000

B.5

Laserscan

1:2000

B.6

Historická mapa

1:2000

B.7

Územní plán obce detail

1:2000

B.8

Struktura vlastníků

1:2000

C. GRAFICKÁ ČÁST - NÁVRH

C.1

Návrh - situace

1:2000

C.2

Návrh vs katastr

1:2000

C.3

Etapy

1:2000

C.4

Bilance

1:2000

C.5

Veřejný prostor a zeleň

1:2000

C.6

Doprava schéma

1:2000

C.7

Doprava vlečné křivky

1:2000

C.8

Technická infrastruktura

1:2000

C.9

Schéma hospodaření s dešťovou vodou

1:2000

D. GRAFICKÁ ČÁST - ŘEZY

D.1

řez A

1:200

D.2

řez B

1:200

D.3

řez C

1:200

D.4

řez D

1:200

D.5

řez E,F

1:200

D.6

řez G

1:200

D.7

řez H

1:200

E. GRAFICKÁ ČÁST - REGULACE

E.1

Prostorová regulace

1:2000

E.2

Prostorové regulativy BU 1/2

E.3

Prostorové regulativy BU 2/2

F. GRAFICKÁ ČÁST - OBRAZY

F.1

Nadhled - zástavba území před změnou ÚP

F.2

Nadhled - zástavba území po změně ÚP

F.3

Uliční prostor

F.4

Pohled na náves

F.5

Ulice s původní a navrženou zástavbou

F.6

Rozhraní občanské vybavenosti a rodinných domů

F.7

Průhled přes hřiště na plácek

F.8

Přístřešky pro auta před občanskou vybaveností

F.9

Pohled na rodinné domy přes rybníček ve dvoře

F.10

Detail - vstup do domu



A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1 Identifikační údaje

Název	Územní studie Běstovice		
Místo	k.ú. Běstovice, dle územního plánu obce Běstovice plocha Z 3, Z 5, Z 13, Z 15, Z 16		
Objednatel	Obec Běstovice		
Zhotovitel	Systematic Design s.r.o. Holubova 697 500 09 Hradec Králové		
Autoři návrhu	Systematic design Architekti.space	Ing. arch. Jakub Chobotský	
		MgA. Ing. arch. Tomáš Kubelka	
		MgA. Ing. arch. Slavomír Peterka	
		MgA. Ing. arch. Viktor Beran Kákoš	
		Bc. Natálie Finsterlová	
	dopravní inženýr	Ing. Jakub Zítka	
Datum	Q2-4 2024		
Stupeň	Územní studie		
Vstupní podklady	územní plán obce Běstovice digitalizovaná katastrální mapa, ortofoto, základní zaměření osobní průzkum lokality platné zákony, vyhlášky a normy. zadání územní studie		

A.2 Popis záměru a cíle

Obec Běstovice se z důvodu zvýšené poptávky po plochách pro individuální bydlení v rodinných domech, ale i z důvodu podrobnější regulace rozvojových ploch pro občanskou vybavenost rozhodla k pořízení územní studie volného rozvojového území v obci. Zároveň se jedná o plochy, které územní plán vymezuje jako ty, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Z tohoto důvodu obec považuje za nutné prověřit využití území zpracováním územní studie, která bude území podrobněji regulovat, a stane se neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území, na základě jejího vložení do evidence územně plánovací činnosti.

Cílem zpracování územní studie je rozdělení území na jednotlivé parcely pro budoucí individuální a občanskou zástavbu, vymezení ploch veřejných prostranství sloužících pro potřeby obyvatel a příslušných místních komunikací.

A.3 Vymezení řešeného území

Územní studie je zpracována ve východní části obce Běstovice. Historicky se jedná o rekultivovanou oblast po těžbě písku, na které v současnosti probíhá zemědělská činnost. V územním plánu obce Běstovice je plocha označena jako rozvojová plocha Z 3, Z 5, Z 13, Z 15, Z 16
Z 3 ~ 11 315m², Z 5 ~ 13 726m², Z 13 ~ 20 018m², Z 15 ~ 29 774m², Z 16 ~ 9 749m²
Celkem ~ 84 627 m²

A.4 Podmínky pro řešené území vycházející z platných územně plánovacích dokumentací

Úplné znění po vydání změny č. 1 územního plánu Běstovice vymezuje lokality, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Změna č. 1 ÚP Běstovice vymezuje lokality Z 3, Z 5, Z 13, Z 15 a Z 16, pro které bude vzhledem k jejich velikosti a situování zpracována územní studie se lhůtou pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti 4 roky od vydání změny č. 1 ÚP Běstovice.

Tato územní studie prověří následující problematiku organizace a prostorového uspořádání lokality:

- funkční řešení lokality s podrobným rozdělením do funkčních ploch
- strukturu zástavby - parcelaci, šířku uličního prostoru, vymezení ploch veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou
- zásady dopravní a technické infrastruktury
- trasování komunikací, jejich šířkové a směrové uspořádání, trasování a parametry komunikací pro pěší, řešení parkovacích a odstavných ploch a zásady dopravy v klidu.
- zásady pro vedení inženýrských sítí včetně stanovení napojovacích bodů
- vymezení stavebních a uličních čar, ploch pro umístění hlavních a doplňkových staveb, typ zastřešení, výškové hladiny a koeficient zastavění - likvidaci srážkových (dešťových) vod.

Dále územní plán definuje funkční využití jednotlivých ploch. Zpracovaná územní studie stanovené podmínky respektuje a přebírá je v rámci svých regulačních prvků.

Na základě prověření reálných kapacit rozvojové lokality Z13 a projednání s občany byl typ zástavby bytovými domy v rozvojové lokalitě Z13 shledán jako problematický až pobuřující. Územní studie tedy na základě tohoto projednání navrhuje v této lokalitě provést změnu územního plánu. Rozvojovou plochu Z13 a) částečně (na parcelách BX), b) v celé ploše převést z funkčního využití BH - Bydlení hromadné na BU - Bydlení všeobecné.



A. TEXTOVÁ ČÁST

A.5 Koncepce uspořádání veřejného prostranství

Prostorové řešení.

Navržená uliční síť navazuje na stávající komunikace. Urbánní struktura tak plynule navazuje na současnou strukturu obce Běstovice. Pro navržené území je typický tradiční uliční profil, kde domy přiléhající k uliční čáře formují veřejný prostor. Ten je typicky 18m široký (6m zeleň + 6m vozovka + 6m zeleň). V jednosměrných komunikacích je tento profil zúžený. V místě křížení cest přirozeně vznikají veřejné prostory. Prostor pro sport a kulturu vzniká na rozhraní nové a staré zástavby, v místě napojení smyčky malé náměstíčko - náves....

Díky definování pozice domů na uliční čáře je zbytek pozemku velkorysou zahradou. Obdobným způsobem domy definují společný dvůr. Vznikají tak kompaktnější plochy zeleně. Tyto celky dovolují výsadbu, existenci, vývoj a údržbu stromů většího vzrůstu, které pak v letních měsících budou sloužit jako přirozený zdroj chladu a odpočinku v jinak rovinatém poměrně suchém území, které je obklopeno poli. Obdobným motivem je situování občanské vybavenosti hřiště a mateřské školy podél morfologicky atraktivního zalesněného kopečku.

Materiálové řešení

Komunikace jsou navrženy jako asfaltové s betonovým lemováním s přilehlými zelenými pásy v jedné výškové úrovni. Příslušné příjezdové cesty a vstupy do objektů jsou řešeny od vozovky odlišným povrchem čtvercové betonové dlažby přírodního odstínu (navrženo modulu 20x20cm) v maximální míře drenážního typu, stejně tak přilehlá parkovací stání v zelených pásích před domy. Parkovací místa jsou prostřídána prostory pro vzrostlejší stromy. Stromy v maximální míře vyplňují veřejný prostor. Uvažují se především listnaté druhy, které přirozeně zapadají do okolní krajiny, dobře odpovídají slunečnímu režimu (letní stín, v zimě nestíní) a jsou vizuálně atraktivní během měnícího se ročního období. Pěšiny mezi zahradami, uvnitř dvoru, podél zalesněného kopečku,... jsou z přírodě blízkého povrchu (mlatové). Všechna veřejná prostranství budou vybavena vhodným mobilářem a veřejným osvětlením.

A.6 Koncepce navazujících ploch zástavby vč. podmínek plošného a prostorového uspořádání

Územní studie vymezuje zastavitelné území, uliční síť veřejných prostranství a pomocí uliční čáry člení území na stavební bloky určené k zastavění. Ty jsou dále děleny na jednotlivé pozemky. Důležitým regulativem územní studie je stavební čára, která určuje charakter zástavby ve vztahu k veřejnému prostranství, čímž i definuje celkový obraz sídla.

V prostoru určeném pro výstavbu soukromých rodinných domů územní studie stanovuje pravidla, rozměry a charakter zástavby rodinných domů. Studie dále navrhuje materiálové řešení a vzhled doplňkových objektů. Dalším důležitým aspektem je stanovení pravidel pro ploty oddělující vzájemné zahrady a veřejný prostor. Cílem regulací je vytvořit harmonické prostředí a v neposlední řadě vytvořit pro obyvatele lokality (sousedy) předvídatelné prostředí, ve kterém budou chtít úspěšně investovat nemalé prostředky do svým nemovitostí a spokojeně žít.

Konkrétní pravidla jsou popsána v grafických přílohách.

Regulace staveb občanské vybavenosti se omezuje na prostorové uspořádání a definování funkčního využití. Výšková regulace je stanovena územním plánem. Jedná se o pozemky ve vlastnictví obce, proto lze očekávat kvalitní domy občanské vybavenosti, vyprojektované architekty případně až vzešlé z architektonických soutěží.

BU

regulace a materiálové specifikace

Zpracováno ve výkresové příloze, výkresy E.1 E.2 E.3 a ilustrováno příloženými obrazy.

SZ

soukromé zahrady, les, převážně zalesněné plochy, je možné je oplotit a umístit rekreační objekt.

BH - bytové domy

Územní studie se snaží vytvořit atraktivní prostředí soukromých zahrádek pro byty v přízemí a společnou zahradu-dvůr pro byty ve vyšších patrech. Jelikož se území nachází na menší obci, může tento efektivnější způsob bydlení (v bytovém domě) a zároveň možnost vlastnictví malé či společné zahrady vytvořit zajímavou a atraktivní typologii pro obyvatele na pomezí vlastnictví městského bytu a samostatně stojícího rodinného domu. Zároveň tyto bytové domy snadno obsáhnou efektivně udržovatelné pronajimatelné (obecní) byty.

Na základě projednání s občany byl typ zástavby bytovými domy shledán jako problematický až pobuřující. Na základě tohoto projednání, proto územní studie navrhuje v této lokalitě provést změnu územního plánu a rozvojovou plochu Z13 částečně (na parcelách BX) či v celé ploše převést z funkčního využití BH - Bydlení hromadné na BU Bydlení všeobecné. V území poté budou platit shodná pravidla jako pro ostatní oblasti BU. Do doby provedení této změny územního plánu jsou definované parcely v oblasti Z13 považovány za rezervu - zeleň.

OV - občanské stavby

Územní studie definuje prostory v rámci území a blíže specifikuje jednotlivým pozemkům druhy občanské vybavenosti.

Jsou uvažovány

OV - občanské vybavení veřejné

OV_K - občanské vybavení kultura (klubovna, jídelna, obchod,...)

OV_S - občanské vybavení sport (hřiště)

OV_MŠ - občanské vybavení vzdělání (dětská skupina, mateřská škola,...)

OV_1,2 - občanská vybavenost (domov pro seniory,...).

VP - veřejná prostranství

VP_P - veřejné prostranství plácek. Zpevněná plocha-náměstíčko pojící přilehlé budovy občanské vybavenosti.

VP_Z - veřejné prostranství park. Veřejné prostranství přírodního charakteru, jezírko - retenční nádrž na dešťovou vodu.

VP_D - veřejné prostranství dvůr. Jedná se o společnou zahradu. Zde je možné uspořádat oslavu, grilování, děti si můžou pohrát, udělat si malý záhonek, v altánku si přečíst knížku.

VP_N - veřejné prostranství náves. V místě křížení cest přirozeně vzniká rozšířený prostor malá náves pro pár domů. Místo pro vzrostlejší stromy, lavičku, altánek, prolézačku,....

VP_L - veřejný prostor les. Kopec a stromy o zábavu postaráno. Zalesněný kopeček poskytuje klidné prostředí a možnost být nad věcí. Zároveň přímá vazba na mateřskou školu umožňuje získat velmi podnětné prostředí pro hru a vycházky, svah na sáňkování,...koncept lesní školky. Díky tomu může školka získat atraktivitu i pro rodiče z okolí.



A. TEXTOVÁ ČÁST

A.7 Koncepce dopravní a technické infrastruktury

Řešení dopravní a technické infrastruktury vychází především z potřeby vytvoření nových místních komunikací a sítí technické infastruktury. Inženýrské sítě budou provedeny jako podzemní a budou umístěny v souladu s ČSN 73 6055 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Dopravní infrastruktura

Komunikace pro motorová vozidla

Navržená komunikace v řešeném území je navržena jako místní komunikace typu D1 - OBYTNÁ ZÓNA (tzn. se smíšeným provozem a omezenou rychlostí na 20 km/h). Navržená šířka obousměrné komunikace je 6 m. Sklon navržené komunikace vychází ze stávající morfologie terénu (téměř rovina) a ve všech místech splňuje normový požadavek na sklon max. 15% v délce max. 50 m. Volná šířka veřejného prostoru v místě obousměrné komunikace je 18 m (6 m komunikace, 2x 6 m zelený pás). Komunikace je navržena v souladu s ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, a svým šířkovým uspořádáním zajistí možnost příjezdu větších vozidel zajišťujících svoz komunálního odpadu, popřípadě vozidel HZS a dalších složek IZS.

Pěší komunikace

Pěší komunikace jsou na většině území v souladu s normou řešeny, jako součást komunikace typu D1 s omezenou rychlostí na 20 km/h. V lokalitě se budou pohybovat především auta rezidentů, předpokládaná intenzita provozu tedy bude velmi nízká. V lokalitě jsou dále navrženy pěší komunikace, které umožňují pěší průchod mezi zahradami, podél lesa, či za zahradami domů (záhumenní cesta). Oddělené komunikace pro pěší a automobilovou dopravu (mimo zónu D1) jsou navrženy při vstupu do území. A také při silnici, která v budoucnu propojí obec s plánovaným obchvatem.

Doprava v klidu

Doprava v klidu bude v zástavbě rodinných domů řešena na pozemcích stavebníků v souladu s normovými požadavky. Parkování příslušného počtu osobních automobilů bude realizováno přímo na stavebním pozemku volně na terénu, pod krytým přístřeškem nebo v rámci nově zbudované garáže (stavba doplňková). Ve veřejném prostoru jsou navržena krátkodobá parkovací stání. Ta jsou navržena jako podélná stání přímo navazující na nově navrženou komunikaci. V souladu s vyhláškou 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb, bude požadovaný počet stání dimenzovaný jako bezbariérový.

Doprava v klidu bude v oblasti občanské vybavenosti řešena na obecních pozemcích. Jedná se o kombinaci podélných a kolmých stání podél komunikací. V maximální míře jsou parkovací stání prokládána výsadbou stromů.

Bilance dopravy v klidu

Dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací se pro každých 20 obyvatel stanovuje 1 návštěvnické stání.

V oblasti občanské vybavenosti je bilance vypočtena a zanesena na výkrese C.6 v grafické části.

Technická infrastruktura

Zásobování území vodou

Nová lokalita bude napojena na rozvody pitné vody z nově navrženého vodovodního řadu, který bude napojen na stávající vodovodní řad zásobující vedlejší již zastavěnou ulici. Návrh předpokládá cca 165 nových obyvatel.

Likvidace splaškových vod

Splašková voda bude odváděna do nově vybudované sítě splaškové kanalizace. Která bude napojena na stávající kanalizační řád.

Likvidace dešťových vod

Dešťové vody z nově vzniklých zpevněných ploch ve veřejném prostoru (tzn. nepropustných povrchů komunikací) budou odváděny systémem liniových vsakovacích těles do oddělené dešťové kanalizace. Tato bude prioritně zaústěna do nadzemní akumulační nádrže v části VP_D a VP_Z dle schématu C.9. Konkrétní řešení bude prověřeno a navrženo v rámci zpracování navazujícího stupně projektu místních komunikací. Dešťové vody z nových zpevněných ploch a střešních rovin soukromých objektů budou přednostně jímány v akumulačních nádržích a využívány k závlaze zahrad, popřípadě budou likvidovány pomocí vsakovacích těles systému oddělené dešťové kanalizace. Přepady akumulačních nádrží budou svedeny do vsakovacího tělesa, nouzové vodoteče v severní části území. Dále bude zajištěna ochrana proti zaplavení území vodou přitékající z polí (východ) retenční rýhou (svejl) podél záhumenní cesty. viz grafická část.

Zásobování území elektrickou energií.

Nová lokalita bude napojena na síť NN dle požadavků ČEZ Distribuce. Podmínkou realizace Etapy2 a Etapy4 je přeložení vzdušného vedení el. energie jako podzemní vedení. Konkrétní řešení bude prověřeno a navrženo v rámci zpracování navazujícího stupně projektu místních komunikací.

Zásobování území plynem

V řešeném území se neuvažuje o budování infrastruktury pro zásobování plynem.

Napojení území na síť elektronických komunikací

Územní studie v grafické části nenavrhuje nová vedení sítí elektronických komunikací. V případě potřeby budou tato vedení navržena v rámci dalších stupňů projektových dokumentací.

Veřejné osvětlení

V nové lokalitě budou umístěny nové lampy veřejného osvětlení. Počet lamp a jejich rozmístění bude navrženo na základě výpočtu osvětlenosti veřejného prostoru zpracovaného v následujícím stupni projektové dokumentace. Systém veřejného osvětlení bude napojen z nově navržených sítí, popřípadě bude napojen na stávající rozvody VO v obci Běstovice.

Nakládání s odpady

Územní studie počítá s tradičním způsobem nakládání s odpady. Běžný komunální odpad bude skladován v nízkoobjemových odpadových kontejnerech na soukromých pozemcích jednotlivých rodinných domů. Odtud bude odpad v pravidelných intervalech odvážen odpadovými vozy na příslušnou skládku komunálního odpadu. Stejně tak bude nakládáno s bioodpadem. Pro sběr separovaného odpadu (papír, plast, sklo, elektroodpad, ...) bude v rámci nové lokality vymezeno místo, na kterém budou v případě potřeby umístěny příslušné kontejnery. Přesné umístění bude zpracováno v následujícím stupni projektové dokumentace.

