

Územní studie veřejného prostranství v Havlíčkově Brodě



Lokalita nad Psychiatrickou nemocnicí (dle ÚP HB plochy Z75, Z76, Z92-1, Z92-2 a X12)

Ing. arch. Aleš Lána
září 2019

HAVLÍČKŮV BROD - lokality Z75, Z76, Z92-1, Z92-2, X12

Zpracováno v rámci projektu :

ÚZEMNÍ STUDIE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ, HAVLÍČKŮV BROD

reg. č.: CZ.06.3.72/0.0/0.0/15_012/0004760

POŘIZOVATEL:

MĚSTSKÝ ÚŘAD HAVLÍČKŮV BROD, odbor rozvoje města

Havlíčkovo náměstí 57, 580 61 Havlíčkův Brod

OBJEDNATEL:

MĚSTO HAVLÍČKŮV BROD

Havlíčkovo náměstí 57, 580 61 Havlíčkův Brod

IČO: 00267449

DIČ: CZ00267449

e-mail: posta@muhb.cz

ZHOTOVITEL:

ING. ARCH. ALEŠ LÁNA

Zátokova 4933/1, 586 01 Jihlava

IČO: 75899795

DIČ: ---

e-mail: ales.lana@seznam.cz

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Jiří Marek

ZÁZNAM O VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pořizovatel:

MĚSTSKÝ ÚŘAD HAVLÍČKŮV BROD, odbor rozvoje města

Havlíčkovo náměstí 57, 580 61 Havlíčkův Brod

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Jméno : Ing. Josef Beneš
Funkce : vedoucí odboru rozvoje města
Podpis :

Datum využití:

otisk úředního razítka



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

LOKALITA NAD PSYCHIATRICKOU NEMOCNICÍ

Územní studie veřejného prostranství v Havlíčkově Brodě

1. VYMEZENÍ ÚZEMÍ A OBECNÉ ZÁSADY NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

1. 1. MÍSTO

Řešená oblast leží na severním okraji města. Svou severní a západní stranou přechází do volné krajiny. Navazující přírodní plochy jsou v této oblasti dobře prostupné a využívány. Východní stranu lemuje kaskáda Pivovarských rybníků - místo s potenciálem městského parku, náležící do Zeleného okruhu města. Celá jižní strana přímo sousedí s rozlehlým a převážně zeleným areálem Psychiatrické nemocnice, v podstatě parkem. Terén je v celém území mírně zvlněný s převládající jižní orientací.

Stávající dopravní napojení je možné pouze ze slepé ulice U Rybníčku, vedené mezi areálem Psychiatrické nemocnice a okolní zástavbou.

Dle ÚP Havlíčkův Brod se lokalita nachází na zastavitelných plochách Z92-1 a Z92-2 určených pro bydlení, rozvojových plochách Z75 a Z76 vymezených jako veřejná prostranství / veřejná zeleň a koridoru X12 vymezeného pro účely dopravní obsluhy řešené oblasti, který je na stávající dopravní síť napojen na křižovatce ulic Masarykova, Pražská a U Cihláře.

Navržené řešení počítá ve shodě s ÚP s využitím ploch Z92-1, Z92-2, Z75 a X12. Ploše Z76 navrhuje ponechat její stávající, čistě přírodní ráz. Začlenění této plochy do městské struktury není v souladu s jejím přirozeným charakterem a výrazně periferní polohou. K účelu veřejného prostranství, pro který je v ÚP navržena, není za stávajících, ani hypotetických okolností vhodná. Svým charakterem náleží do volné krajiny, kde předěl mezi budoucí městskou zástavbou a volnou krajinou vytváří v tomto případě nebezpečná cesta, vedená severně od areálu Psychiatrické nemocnice. Řešení v podobě ponechání stávajícího využití plochy Z76 proto nevyvolává potřebu jejího začlenění do grafické části této studie.

1. 2. PROGRAM

Zastavitelné plochy, na kterých řešené území leží, jsou dle územního plánu určeny pro bydlení (individuální i hromadné). V rámci těchto ploch je přípustný vznik občanského vybavení. Tento způsob využití navržené řešení přebírá – návrh na většině plochy počítá s výstavbou rodinných domů a v jižní části s výstavbou několika bytových domů. V přízemí bytových domů se předpokládá vznik obchodů, služeb, atp.

1. 3. TVŮRČÍ PRINCIP

Relativně velká plocha vyžaduje použití takového uspořádání, ve kterém se bude možné orientovat intuitivně. Ulice je proto nutné členit podle svého dopravního významu – na hlavní páteřní komunikaci vedenou středem území a vedlejší ulice, které zabezpečí obsluhu jeho periferních částí.

Pro vznik veřejných prostranství uvnitř navržené zástavby je rozhodující okolí řešeného území, tento problém je nutné vnímat v širším kontextu. V okolí řešeného území se nachází velké množství zelených ploch, které mohou v budoucnu dobře fungovat jako využívaná veřejná prostranství, poskytující různé druhy volnočasových aktivit. Rozsah veřejných prostranství uvnitř řešeného území by měl být proto minimální, hustota zástavby s ohledem na konkrétní způsob využití naopak co nejvyšší. K záboru volné krajiny by nemělo dojít jen proto, že to prostorová situace místa umožňuje.

2. POPIS NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

2. 1. ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Celá plocha je navržena pro bydlení s možností vzniku souvisejících ploch občanského vybavení a veřejných prostranství. Prostorové uspořádání vychází z jednoduchého urbanistického principu, kdy je středem území vedena hlavní sběrná komunikace, na kterou navazují komunikace vedlejší. Trasa hlavní komunikace mění vždy po určité vzdálenosti svůj směr. Příliš dlouhý úsek viděný jako přímá, nechráněná cesta je pro chodce z hlediska vnímání prostoru nezáživný a únavný. Záměrem je hlavní cestu členit tak, aby ji bylo možno vnímat v etapách. Příznivě tak kromě půdorysné změny směru působí i členitost terénu, která přináší i proměnu výškovou.

V jižní části je na hlavní cestu přímo navázán soubor bytových domů, které na úrovni terénu poskytují prostor pro vznik obchodů, služeb a jiných forem občanského vybavení. Tato část tak funguje jako lokální centrum celé oblasti. Obslužné komunikace jsou navrženy jako zklidněné, převážně jednosměrné s odpovídající plochou chodníků a zelených ploch.

2. 2. NAVRŽENÉ OBJEKTY

Navržené řešení obsahuje 96 rodinných domů. Jejich orientace (hřeben sedlové střechy, případně delší půdorysná strana domu) je určena převládajícím směrem obslužných komunikací a je pro většinu domů stejná.

V jižní části území je navržen soubor pěti bytových domů. Jednotlivé domy jsou sdruženy do bloků po čtyřech, resp. po jednom kusu, se společným přízemím. Pět domů je tak uspořádáno do dvou bloků. Přízemí svým rozsahem odpovídá velikosti celého bloku a tvoří základ, ze kterého jednotlivé domy vyrůstají. Je navrženo k umístění podzemních parkovacích stání, sklepních prostor bytových domů, prodejních prostor, atp. Toto prostorové schéma je výhodné z několika důvodů: Je tak možné zvýšit kapacitu parkovacích stání. Prostor ulice má pevnou urbanistickou formu, není rozdroben do dalších sub-prostorů a vyšší stavební hustota má vyšší potenciál obchodního využití. Hlavním důvodem je ale jasné rozdělení prostoru na soukromý a veřejný. Prostranství mezi domy každého bloku je oproti okolnímu terénu vyvýšeno. Vzniklý prostor v úrovni prvního patra je tedy výškově od okolí oddělen a je přístupný pouze pro obyvatele daného bloku. Vzniká tak pobytová plocha, zahrada s vyšší mírou soukromí. V určitých místech této zahrady je možná výsadba stromů, v bezprostředním okolí bytových domů pak vznik nerušených „předzahrádek“.

2. 3. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A ZELEŇ

Území není možné řešit jako samostatně stojící, existenci okolních parkových a přírodních ploch je nutné v návrhu zohlednit a do celkové koncepce řešení veřejných prostranství této lokality začlenit.

S využitím okolních zelených ploch pro potřeby nově navržené obytné zóny se proto v návrhu počítá. Na východní straně se počítá se vznikem městského parku v okolí kaskády Pivovarských rybníků (jeho návrh byl s návrhem této lokality koordinován) a v jižní části je navrženo parkové využití zeleného pásu, ležícího na hranici areálu Psychiatrické nemocnice. V západní části území je umožněn přímý vstup do volné krajiny. Ve vnitřních částech území je parkově upravené veřejné prostranství navrženo v okolí bytových domů, podél páteřní komunikace a obdobně je pak v západní části navržena podélná zelená plocha, umožňující pěší vstup do území ze stávající lesní cesty.

Prostorotvorný význam má každý samostatně stojící strom v přibližném těžišti plochy každého obratiště.

3. STANOVENÍ ZÁVAZNÝCH ČÁSTÍ STUDIE

Níže uvedené regulativy zpřesňují podmínky plošného a prostorového uspořádání, které jsou stanovené v ÚP Havlíčkův Brod :

3. 1. STAVEBNÍ PARCELY

3. 1. 1. Podmínky plošného uspořádání

3. 1. 1. 1. Parcelace

Při rozhodování o dělení či scelování pozemků musí být respektována parcelace navržená v této studii. Parcelace je uvedena ve výkrese 03 – hlavní výkres.

Parcely pro výstavbu rodinných domů (dále jen RD) mohou být zmenšeny ve prospěch veřejných prostranství, dopravní infrastruktury či zeleně, ale nemohou být na úkor těchto ploch zvětšeny.

V odůvodněných případech může dojít k úpravě hranic mezi jednotlivými parcelami pro výstavbu RD, stavební pozemek pro výstavbu RD však nesmí být menší než 600 m² a ani větší než 2200 m².

3. 1. 1. 2. Zastavěnost pozemků

Půdorysná plocha největší budovy na stavebním pozemku nesmí být menší než 75 m². Maximální celková půdorysná plocha budov na jednom stavebním pozemku nesmí v případě pozemků pro výstavbu RD přesáhnout hodnotu 35% rozlohy daného pozemku.

U parcel pro výstavbu RD s rozlohou větší než 1200 m² se do uvedených procentuálních hodnot započítávají kromě půdorysné plochy budov také všechny zastavěné plochy, zpevněné plochy a jinak stavebně upravené plochy na stavebním pozemku.

3. 1. 1. 3. Stavební čára

Vzdálenost přilehlé strany stavby RD musí být ve vzdálenosti 5,0 m od uliční hranice parcely (uliční čáry, viz. níže). Ostatní odstupové vzdálenosti budou v souladu s § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb. Stavební čára pro účely výstavby bytových domů (dále jen BD) není stanovena jako závazná.

3. 1. 1. 4. Uliční čára

Určuje hranici mezi parcelami a veřejným prostorem ulic. Ve všech případech se uliční čára shoduje s hranicí parcely, ze které je zajištěn vstup a vjezd na pozemek. Platí to pro výstavbu bloků rodinných i bytových domů.

3. 1. 2. Podmínky prostorového uspořádání

3. 1. 2. 1. Výškové regulativy

Nová výstavba významně nepřekročí výškovou hladinu zástavby v sousedních lokalitách. Rodinné domy jsou uvažovány jako stavby o maximálním počtu 2 nadzemních podlaží, bytové domy pak maximálně o 7 nadzemních podlaží (vztaženo k rovině nejbližší ulice).

3. 1. 2. 2. Tvary střech

Tvarování střech této studie závazně nestanovuje. V této věci je pouze doporučeno volit geometrii střech co nejjednodušší. A v případě sedlových střech realizovat jejich konstrukci bez zbytečných přesahů oproti obvodovým stěnám.

3. 1. 3. Zásady architektonického řešení

Architektonické zásady pro realizaci staveb této studie závazně nestanovuje. V této věci se pouze obecně doporučuje volit výrazově jednoduchý styl podřízený účelnosti a konstrukční logice navrhovaných objektů. Bytové domy je doporučeno realizovat tak, aby byly potřebné parkovací kapacity situovány uvnitř objektu bytového domu (a to buď na úrovni přízemí pod vlastní budovou, nebo pod úrovní terénu, případně vhodnou kombinací) a nezabíraly tak prostor mezi budovami.

3. 1. 4. Podmínky napojení na dopravní infrastrukturu

Polohy vjezdů na pozemky nejsou závazně stanoveny, vjezdy mohou být zřizovány všude podél navržených komunikací.

Na každém stavebním pozemku pro výstavbu RD musí být vymezeno alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil, dopravně přístupné z pozemních komunikací.

3. 1. 5. Podmínky napojení na technickou infrastrukturu

3. 1. 5. 1. Zásobování vodou

Každý RD i BD musí být napojen na veřejný vodovod

3. 1. 5. 2. Likvidace odpadních vod

Dešťové a splaškové vody musí být separovány. Dešťové vody musí být likvidovány vsakováním (přímo nebo s akumulací) na stavebním pozemku každého RD. Splaškové vody budou likvidovány centralizovaným systémem. Každý RD a BD bude napojen na veřejnou kanalizaci.

3. 1. 5. 3. Zásobování elektrickou energií a plynem

Na každé stavební parcele bude vybudován sdružený přípojkový pilíř pro přípojku elektřiny a plynu.

3. 2. ULIČNÍ PROSTORY

3. 2. 1. Obecné podmínky využití

3. 2. 1. 1. Pozemní komunikace

Lokalitu je navrženo dopravně zpřístupnit ze dvou směrů. Hlavní obslužná trasa je vedena ze severu (z křižovatky na Masarykově ulici) a to v rámci koridoru, který k tomuto účelu navrhuje územní plán (koridor X12). V jižní části řešeného území je navrženo oblast napojit na stávající komunikaci – ulici U Rybníčku a tímto způsobem tak umožnit průjezd celým územím.

Hlavní, sběrná komunikace je v celém řešeném území navržena jako komunikace kategorie D1 mající charakter obytné zóny, její profil je navržen tak, aby ji bylo možné realizovat jako dvou-pruhovou o pojízdné šířce 6,0 m. Na tuto páteřní komunikaci kolmo navazují komunikace zklidněné, ukončené obratištěm nebo vedené podél celého stavebního bloku. Jejich profil je navržen v pojízdné šířce 4,0 m.

Komunikace budou příčně spádovány k jedné své hraně, kde budou osazeny uliční vpusti napojené na kanalizační síť.

Na pojízdné části navržené páteřní komunikace se předpokládá asfaltový povrch, na pojízdné části navržených zklidněných komunikací je navržena dlažba. Přesná skladba souvrství vozovky bude předmětem řešení navazující projektové dokumentace.

3. 2. 1. 2. Řešení uličního parteru

Na pojízdnou část hlavní ulice bude z obou stran navazovat travnatý pás o šířce 7,75 m, resp. 1,75 m a následně chodník o šířce 2,25 m. Pochozí vrstvu chodníku je navrženo realizovat z dlažby. Nezpevněný pás bude zatravněn a budou na něm po uložení sítí tech. infrastruktury vysazeny stromy.

Na pojízdnou část vedlejších ulic bude z jedné strany navazovat chodník o šířce 1,75 m a z druhé strany částečně travnatý a částečně zpevněný pás o šířce 3,25 m s možností umístění parkovacích stání. Pochozí vrstvu chodníku je navrženo realizovat z dlažby.

3. 2. 1. 3. Odpadové hospodářství

V řešeném území je navrženo několik veřejně přístupných ploch pro umístění kontejnerů na tříděný odpad. Tyto plochy jsou vždy situovány v přímé návaznosti na obslužnou komunikaci.

3.2.1.4. Řešení inženýrských sítí

Tato problematika bude podrobněji řešena v dalších stupních projektové dokumentace. Územní studie proto v této věci stanovuje pouze obecné zásady. Při řešení uličních prostorů musí být rozvíjena veškerá dostupná technická infrastruktura.

Kanalizace:

Kanalizace je v řešeném území navržena jako oddílná, odvádějící splaškové vody z jednotlivých domů a dešťové vody z komunikací a zpevněných veřejných ploch.

Vodovod:

Vodovodní řady budou navrženy tak, aby umožnily napojení všech parcel.

Rozvody elektřiny a plynu:

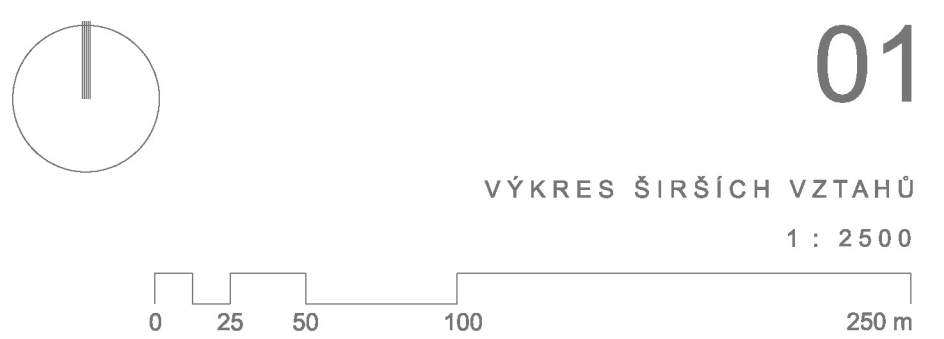
Navržené řešení je podmíněno přeložkou stávajícího STL vedení plynovodu, které území ve východní části protíná. Přeložku je navrženo vést po obvodu řešené plochy. V dalších stupních projektové dokumentace bude prověřena možnost napojení řešeného území na stávající trafostanici umístěnou v ulici U Rybníčku, případně možnost vybudování trafostanice nové. Navržené napojení bude prostřednictvím kabelu, který bude sveden do země a propojen mezi jednotlivými přípojkovými pilíři.

SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI:

01 - VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1:2500
02 - ANALÝZA ÚZEMÍ „SWOT“	1:2500
03 - HLAVNÍ VÝKRES	1:1000
04 - VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1:2500
05 - DETAIL ŘEŠENÍ PARTERU A ŘEZ ULIČNÍM PROFILEM	1: 500
06 - ILUSTRATIVNÍ VIZUALIZACE - a, b, c, d	----
07 - VÝKRES VLASTNICKÝCH VZTAHŮ	1:2500
08 - NÁVRH MOBILIÁŘE	----



- MAPOVÝ PODKLAD:**
katastrální mapa
vrstevnice
hranice zastavitelných ploch Z92-1 a Z92-2
dle ÚP Havlíčkův Brod
- NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ:**
plochy pro výstavbu rodinných domů
plochy pro výstavbu bytových domů
- ZELEŇ:**
travnaté plochy na veřejných prostranstvích
navržená výsadba stromů



01

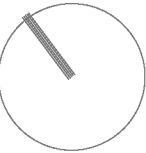
VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
1 : 2500



- NAVRH USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ :**
- parcely pro výstavbu rodinných domů, označení parcely
 - bytové domy
 - prizemní objekt navržený jako základna pro umístění bytových domů A1 - A4; s možným využitím pro podzemní parkovací stání, sklepní prostory bytových domů, občanskou vybavenost, atp.
 - prizemní objekt navržený jako základna pro umístění bytového domu A5; možné využití shodné s B1
 - uliční čára
 - stavební čára
 - plocha pro umístění kontejnerů na tříděný odpad

- ZPEVNĚNÉ PLOCHY :**
- asfalt
 - dlažba - žulová kostka, šedá, velkoformátová
 - dlažba - betonový kvádř, cihlový odstín, maloformátový
 - dlažba - betonová kostka, šedá, maloformátová; (typický chodník)
 - dlažba - žulová kostka, béžová, maloformátová; (chodník v okolí bytových domů)
 - dlažba - kombinovaná - betonová béžová velkoformátová a žulová kostka šedá maloformátová
 - dlažba - žulová kostka, šedá maloformátová; značení parkovacích pruhů: kostky z bílého křemene
 - betonové desky - velkoformátové, kladené v pruzích, střídající se s pruhy zatravnění
 - mlát - mechanicky zpevněné kamenivo
 - obložky - frakce 5 - 20 mm

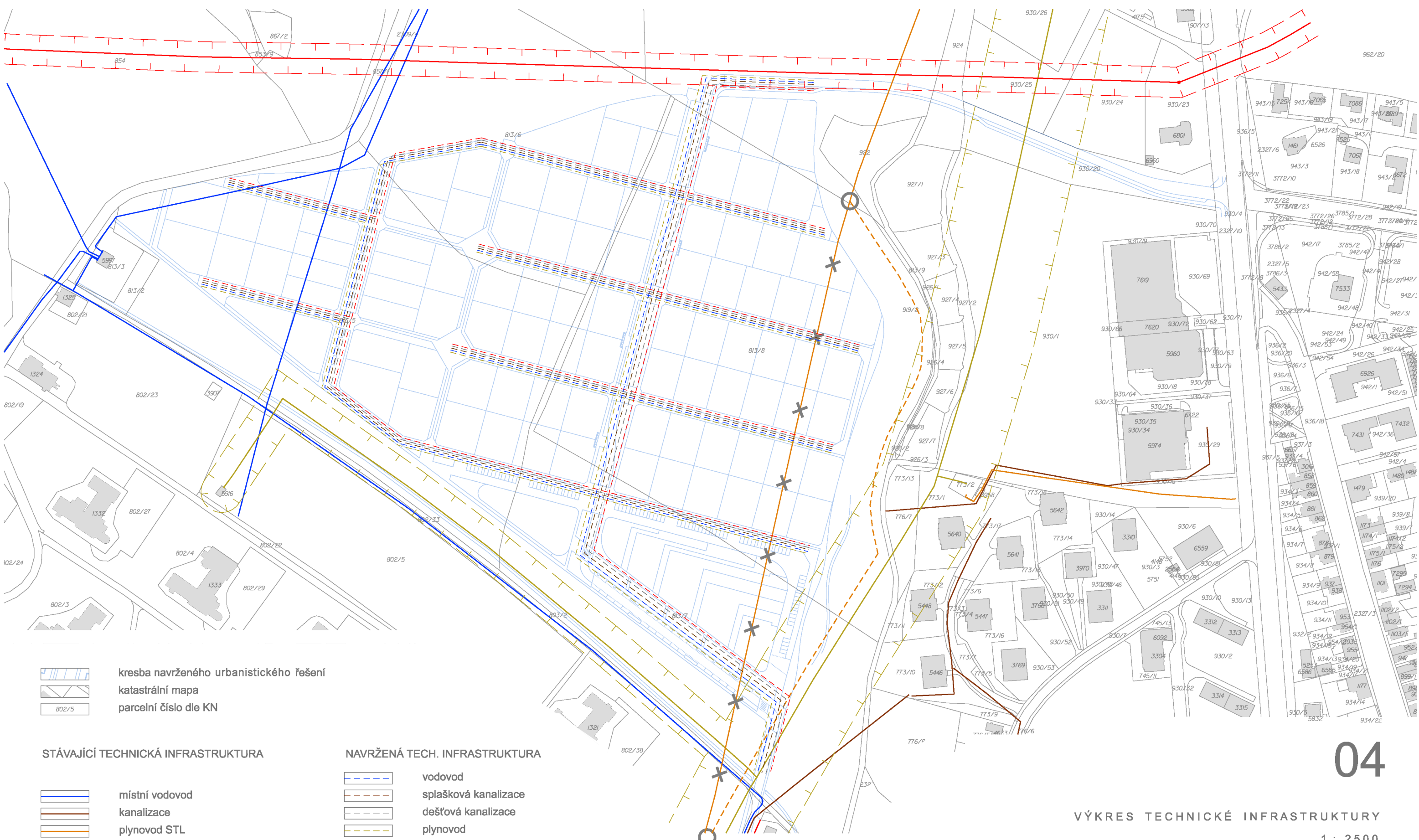
- ZELENĚ :**
- travnaté plochy na veřejných prostranstvích
 - navržená výsadba stromů



03

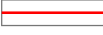
HLAVNÍ VÝKRES
1 : 1000



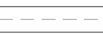


 kresba navrženého urbanistického řešení
 katastrální mapa
 parcelní číslo dle KN

STÁVAJÍCÍ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

-  místní vodovod
-  kanalizace
-  plynovod STL
-  plynovod VTL
-  bezpečnostní pásmo VTL plynovodu
-  nadzemní vedení VN
-  ochranné pásmo vedení VN

NAVRŽENÁ TECH. INFRASTRUKTURA

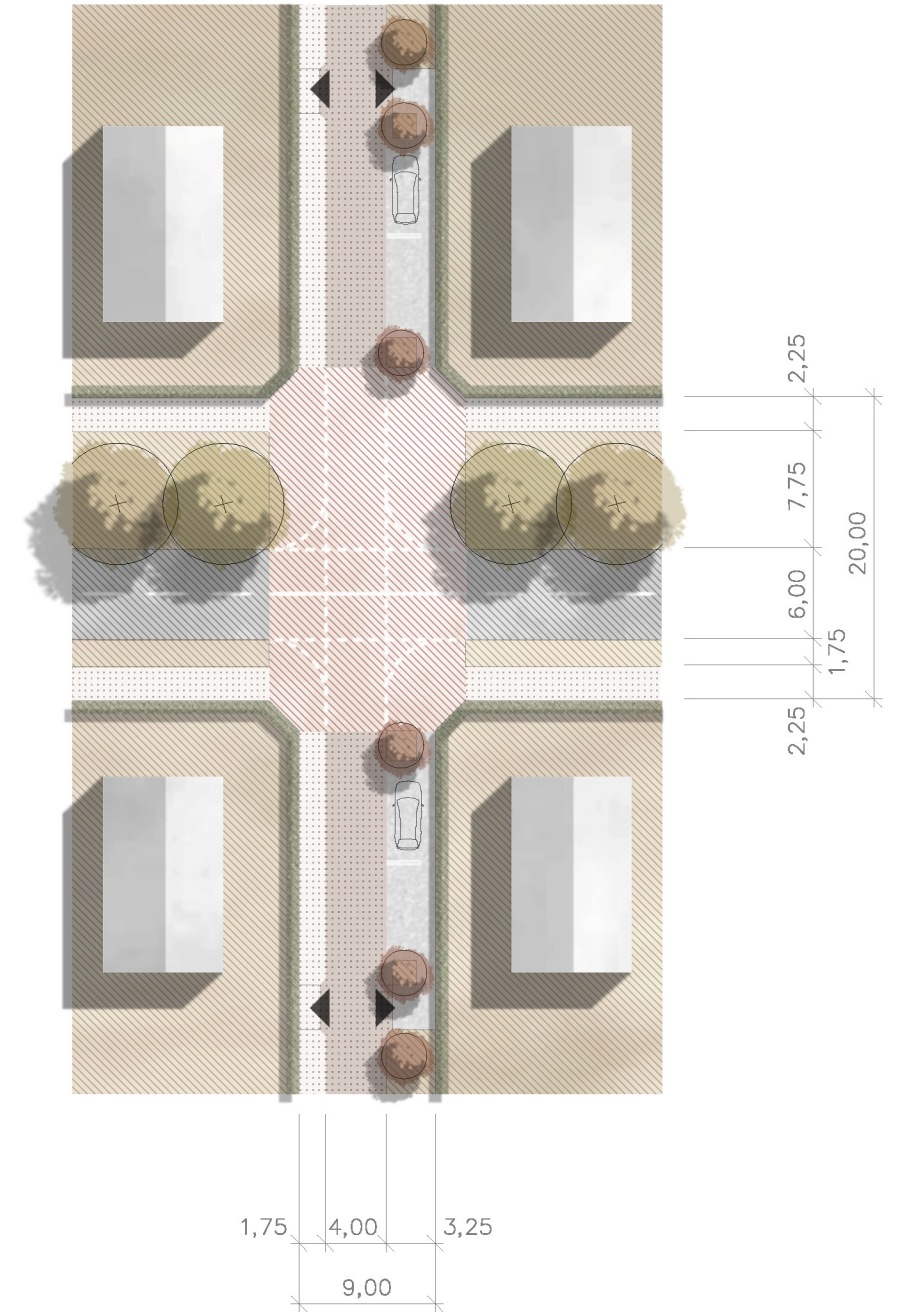
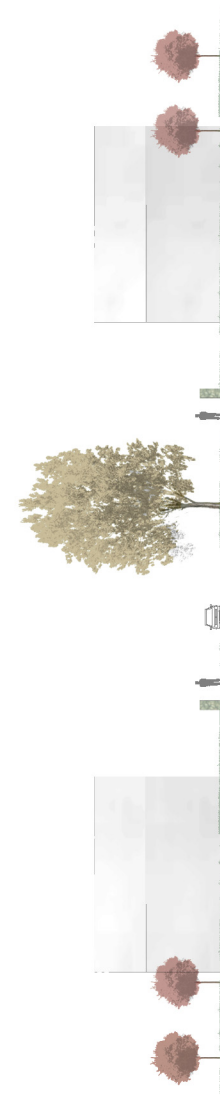
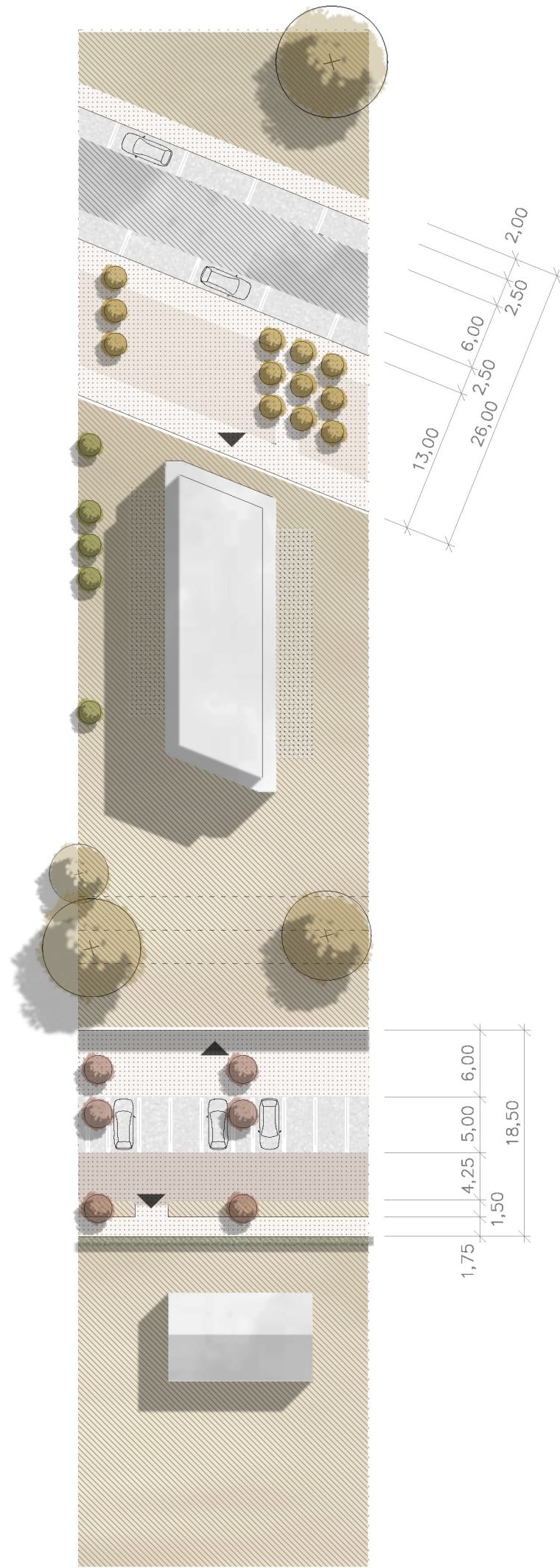
-  vodovod
-  splašková kanalizace
-  dešťová kanalizace
-  plynovod
-  kabel vedení NN
-  přeložka vedení STL plynovodu
-  rušený úsek STL plynovodu
-  místo napojení přeložky na stávající síť

04

VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

1 : 2500



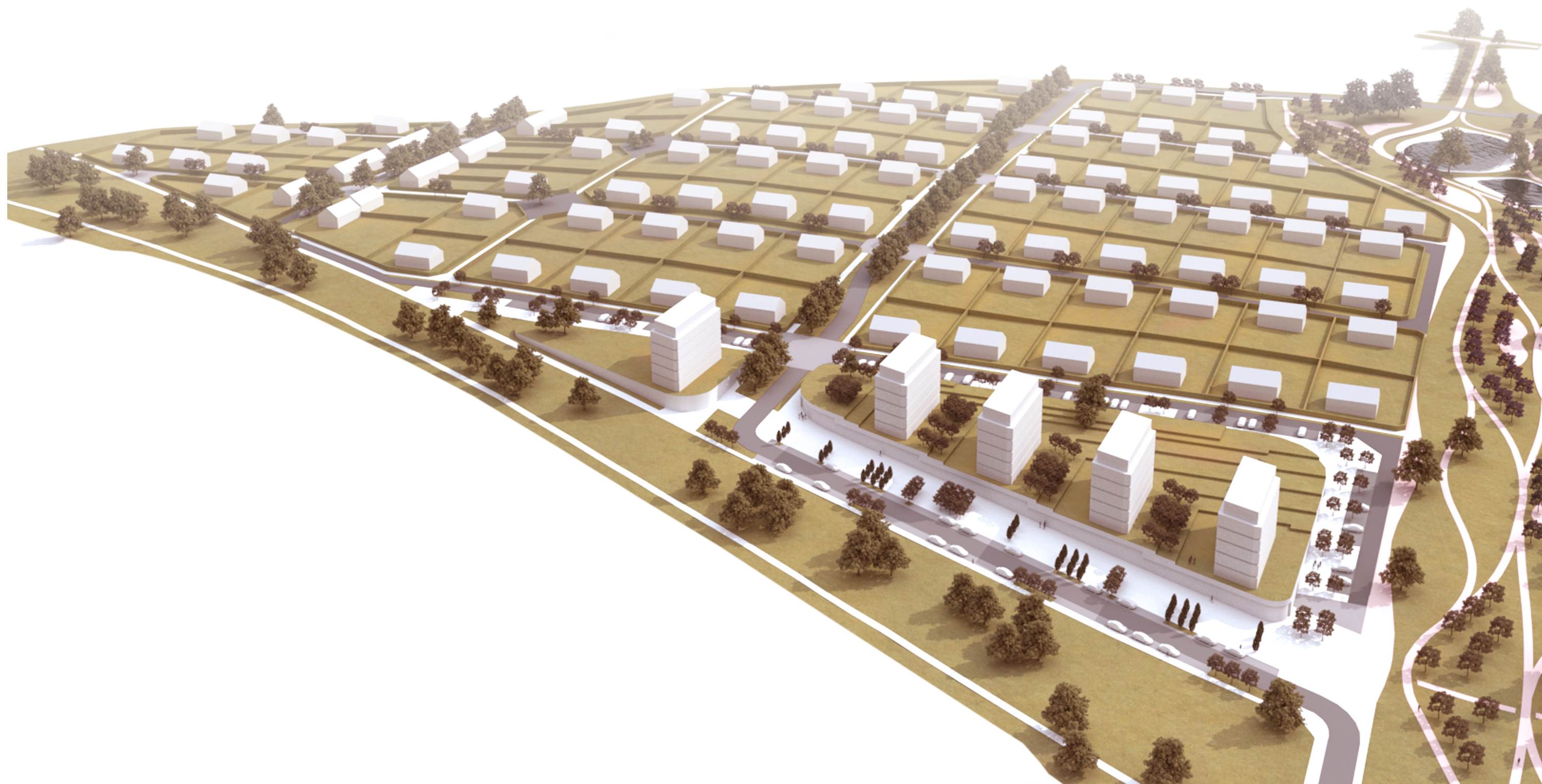


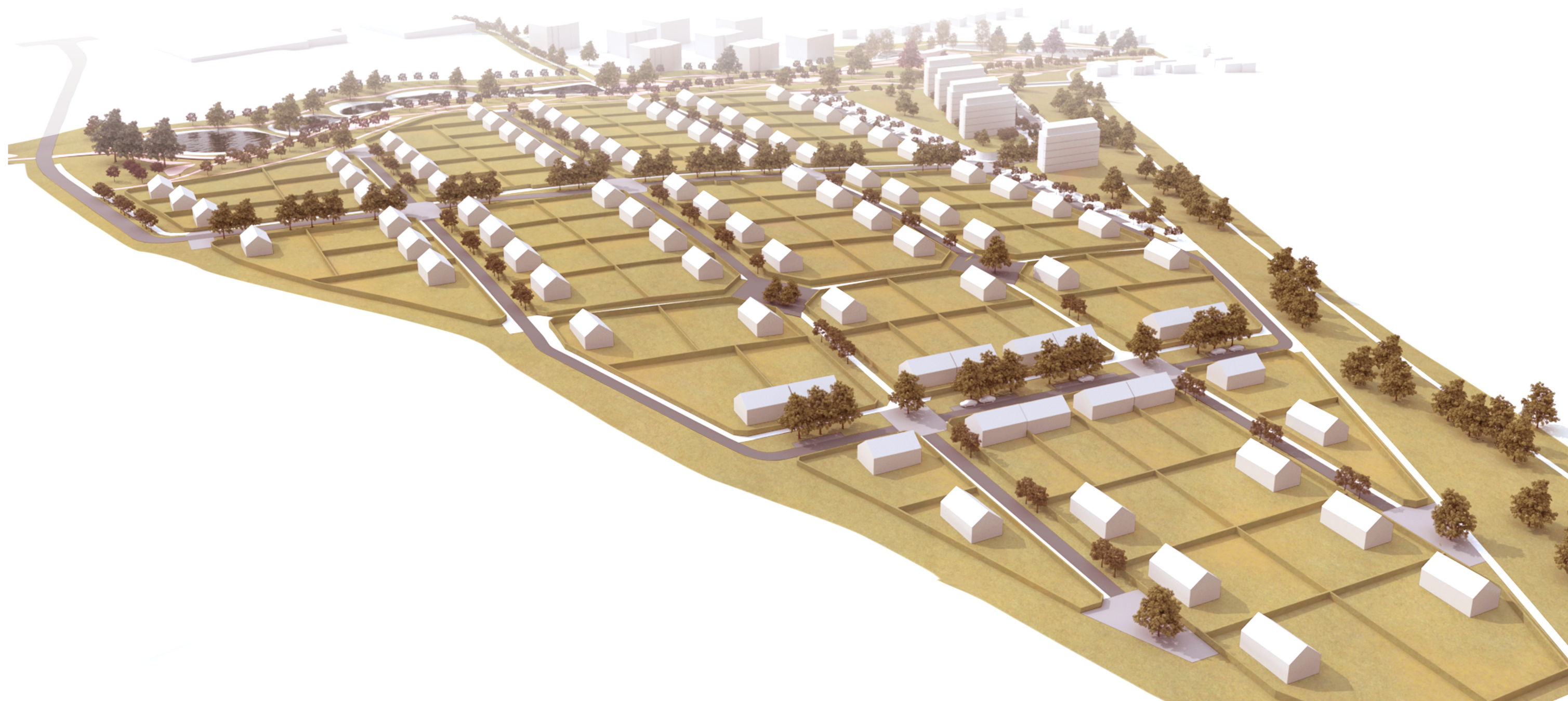
05

DETAIL ŘEŠENÍ PARTERU a ŘEZ ULIČNÍM PROFÍLEM

1 : 500



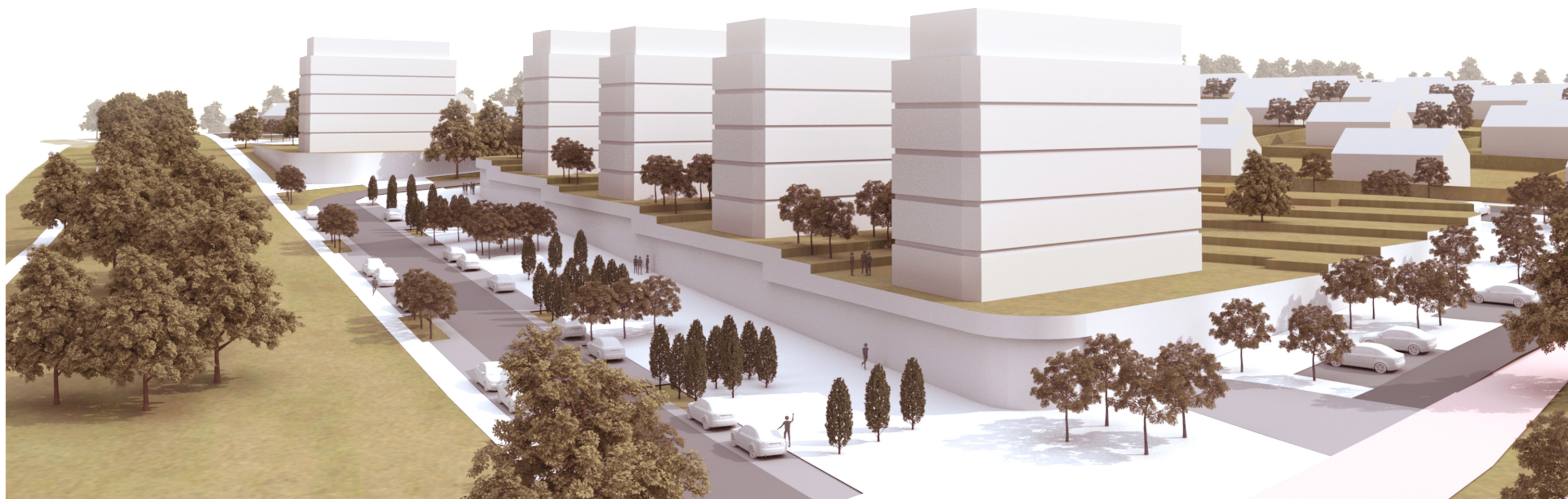


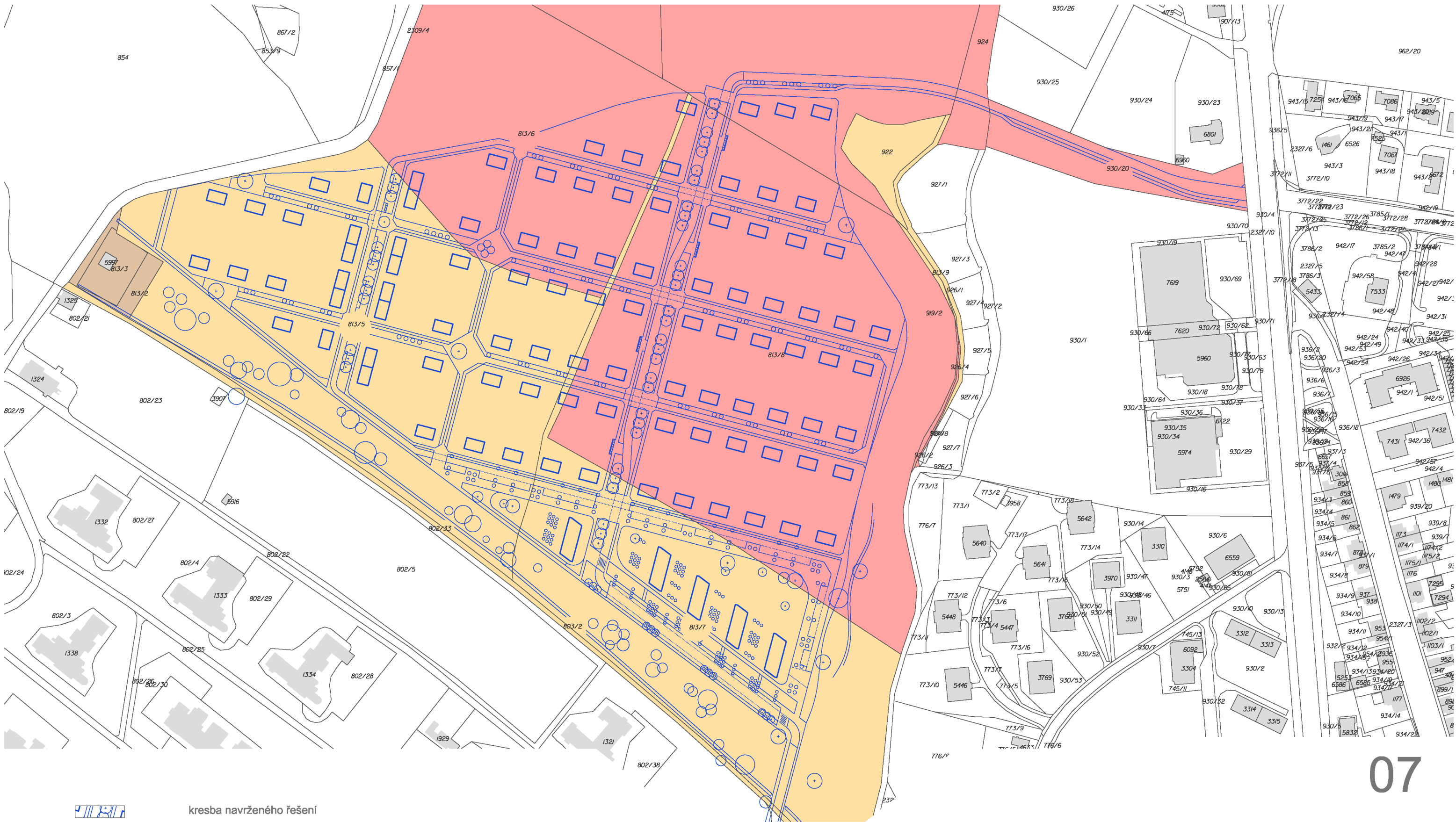




06^c

ILUSTRATIVNÍ VIZUALIZACE

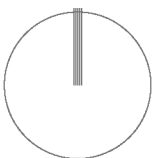




kresba navrženého řešení
katastrální mapa
parcelní číslo dle KN



pozemky ve vlastnictví města Havlíčkův Brod
pozemky ve vlastnictví státu a státních organizací
pozemky v soukromém vlastnictví



07

VÝKRES VLASTNICKÝCH VZTAHŮ
1 : 2500



LAVIČKA “parková”

Vltau - VLT151

Konstrukce z hliníkové slitiny, sedák i opěradlo z dřevěných lamel

Rozměr: 1820 x 615 x 850 mm (d x š x v)

Výrobce / dodavatel : mmcitě a.s.



LAVIČKA “městská”

Radium LRA 130

Ocelová konstrukce z ohýbaného plechu, sedák z dřevěných lamel.

Rozměr: 2000 x 420 x 445 (d x š x v)

Výrobce / dodavatel : mmcitě a.s.



STOJANY NA KOLA

Bici - n

Ohýbaná nerezová trubka

Výrobce / dodavatel : Escofet / mmcitě a.s.



ODPADKOVÝ KOŠ

Cylindre CR120

Betonový sokl, plastové opláštění

Výrobce / dodavatel : mmcitě a.s.



MŘÍŽ KE STROMŮM

Arbottura ART371

Ocelová konstrukce

Rozměr: 1600 x 1600

Výrobce / dodavatel : mmcitě a.s.



LAMPA

Bali

Ocelový tubus průřezu 100 x 200, výška různá

Výrobce / dodavatel : Escofet / mmcitě a.s.