



ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ČERMNÁ Č.1

lokality Z4/BV, Z18/ZV V Ráji, Z36A/DS U

Zastavitelné plochy Z4/BV

Objednatel:

Město Dolní Čermná

Dolní Čermná 76, 563 53 Dolní Čermná

Pořizovatel:

Městský úřad Lanškroun, Odbor stavební úřad

Nám. J.M. Marků 12, 563 01 Lanškroun

Zhotovitel:

MgA. Jan Světlík, autorizovaný architekt ČKA 05 505

Jiřího z Poděbrad 452, 289 11 Pečky

Autoři:

MgA. Jan Světlík

Ing. arch. Vojtěch Šedý

Ing. arch. Filip Šefl

MgA. Patrik Zamazal, Molo architekti s.r.o.

Datum:

11/2019



Úvod

Máme-li vyzdvihnout, co na prostředí severního okraje Dolní Čermné považujeme za nejkrásnější z hlediska utváření místa a krajiny, byl by to bezpochyby poetický rytmus místa - střídání luk, polí, stromořadí, remízků i samostatných stromů a usedlostí - zpravidla staveb v přímé kompozici se vzrostlými stromy, to vše posíleno rámcem hřebenů okolních kopců. Rozptýlená zástavba, hospodářská krajina, místo osídlené, ale přitom pořád krásné - ne "vytěžené". Kompozice - ne koberec zástavby. Rádi bychom přispěli k tomu, aby právě lokalita "V Ráji" tuto poezii místa posílila.

Naším cílem při zpracování této územní studie je nastavit určitá minimální nutná pravidla. Vytváříme tak manévrovací prostor v jehož rámci je možno uplatňovat vlastní představy a přání jednotlivých stavebníků.

Těmito pravidly se pokoušíme dosáhnout především dvojího: Chceme, aby vznikl pokud možno vzhledově dobrý, uživatelsky příjemný a bezpečný uliční prostor.

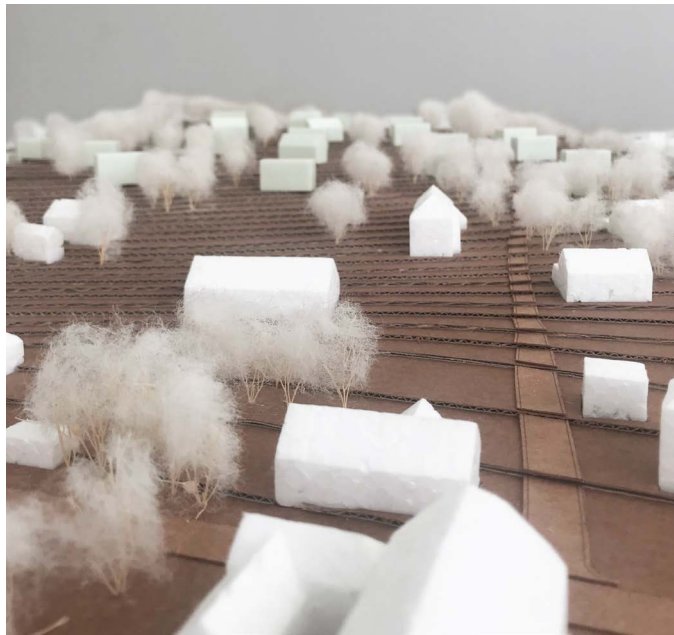
Chceme vymezit svobodu jednotlivých stavebníků při rozhodování o jejich stavbě tak, aby jejich dům budoucí sousedé, kteří začnou stavět později, nemuseli vnímat jako jakoukoliv předem nastolenou křivdu, nebo omezení, které se sousedstvím nutně nespojuje.

Architektonicko — urbanistické řešení

Hlavní obslužná komunikace opisuje morfologii terénu a využívá napojení starou úvozovou cestou na hlavní komunikaci. Výšku nabírá přirozeně serpentinou. Vyhýbáme se přímému vedení cesty proti vrstevnicím. Další stávající úvozové cesty zůstávají zachovány jako doplňkové.

Hustší zástavbu situujeme do pohledově uzavřených údolíček blíže hlavním cestám. Exponovaná místa zastavujeme tak, aby nevznikal dojem pásové nebo kobercové zástavby.

Shluky vzrostlých stromů rytmizují krajinu, vytvářejí horizonty nebo doplňují zástavbu. Domy vyrůstají přirozeně ze skupin stromů jako ve staré zástavbě.









ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ČERMNÁ Č. 1 — NÁVRH

autor:

MgA. Jan Světlík, Ing. arch. Vojtěch Šedý, Ing. arch. Filip Šefl, MgA. Patrik Zamazal

objednatel:

Městys Dolní Čermná

datum:

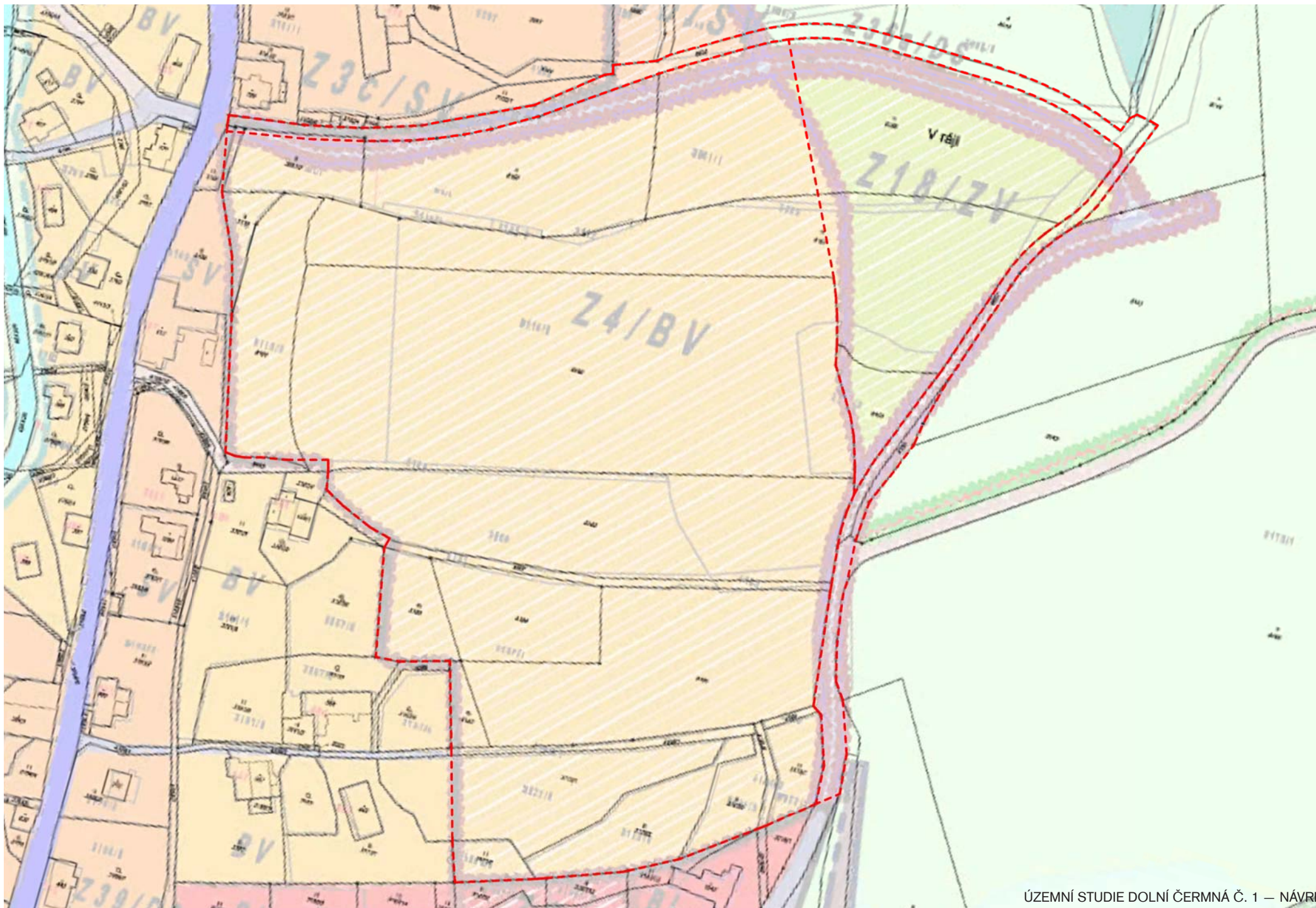
04/12/19



Řešené území — ortofotomapa, stávající stav 1:2000

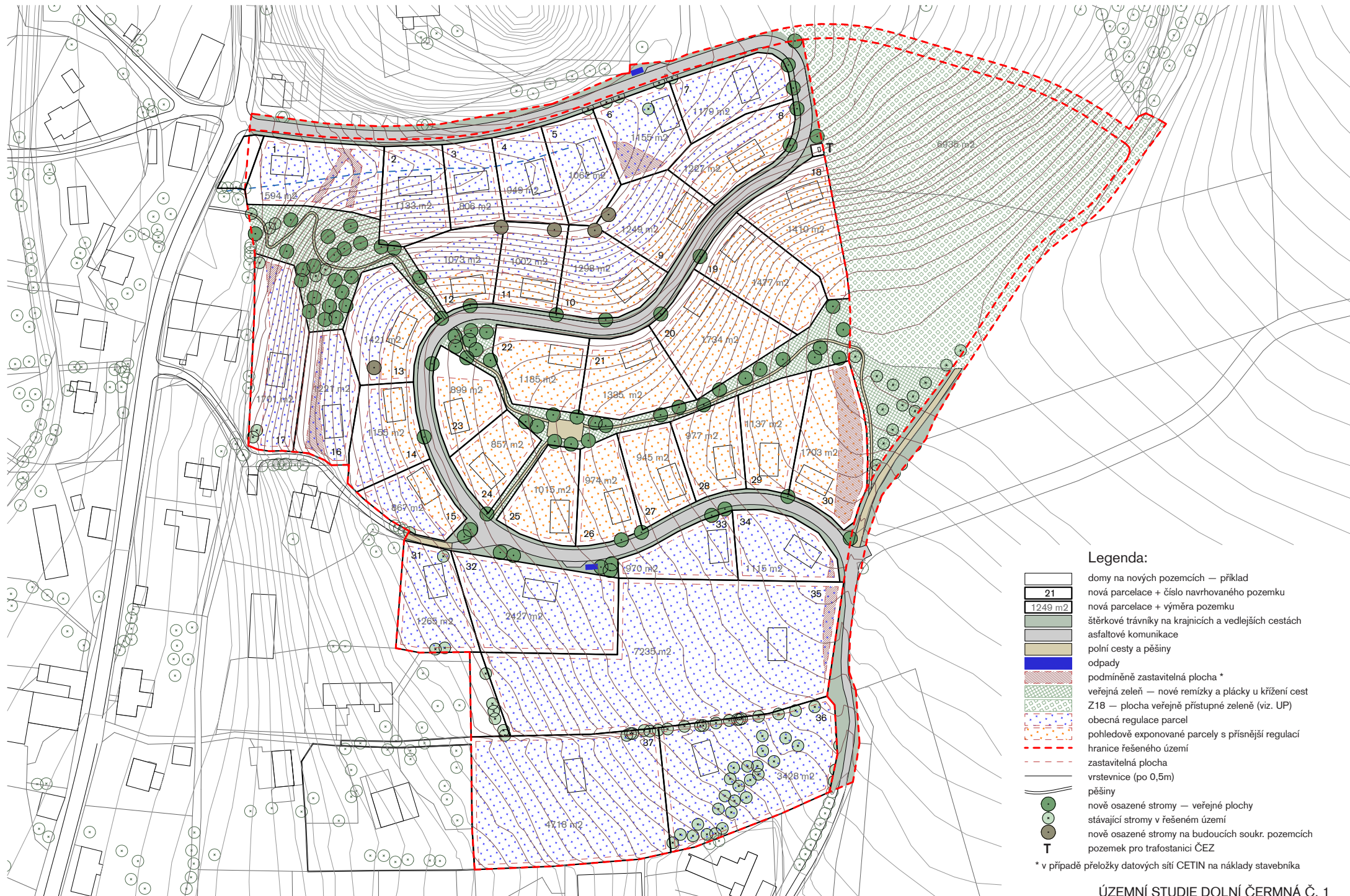
číslo výkresu:

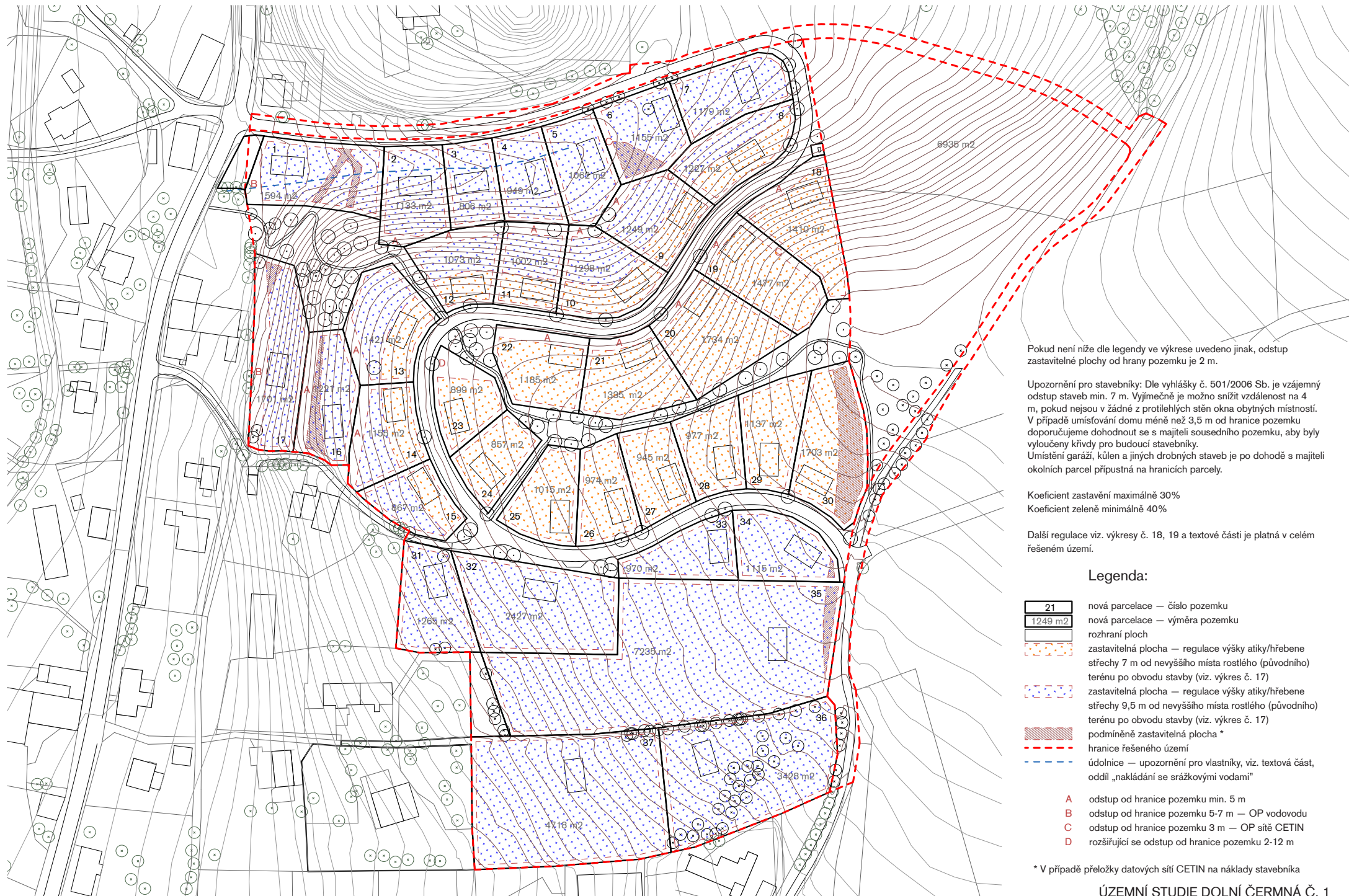
5



ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ČERMNÁ Č. 1 – NÁVRH







Pokud není níže dle legendy ve výkrese uvedeno jinak, odstup zastavitelné plochy od hrany pozemku je 2 m.

Upozornění pro stavebníky: Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. je vzájemný odstup staveb min. 7 m. Vyjimečně je možno snížit vzdálenost na 4 m, pokud nejsou v žádné z protilehlých stěn okna obytných místností. V případě umístování domu méně než 3,5 m od hranice pozemku doporučujeme dohodnout se s majiteli sousedního pozemku, aby byly vyloučeny květiny pro budoucí stavebníky. Umístění garáží, kůlen a jiných drobných staveb je po dohodě s majiteli okolních parcel přípustná na hranicích parcely.

Koeficient zastavění maximálně 30%

Koeficient zeleně minimálně 40%

Další regulace viz. výkresy č. 18, 19 a textové části je platná v celém řešeném území.

Legenda:

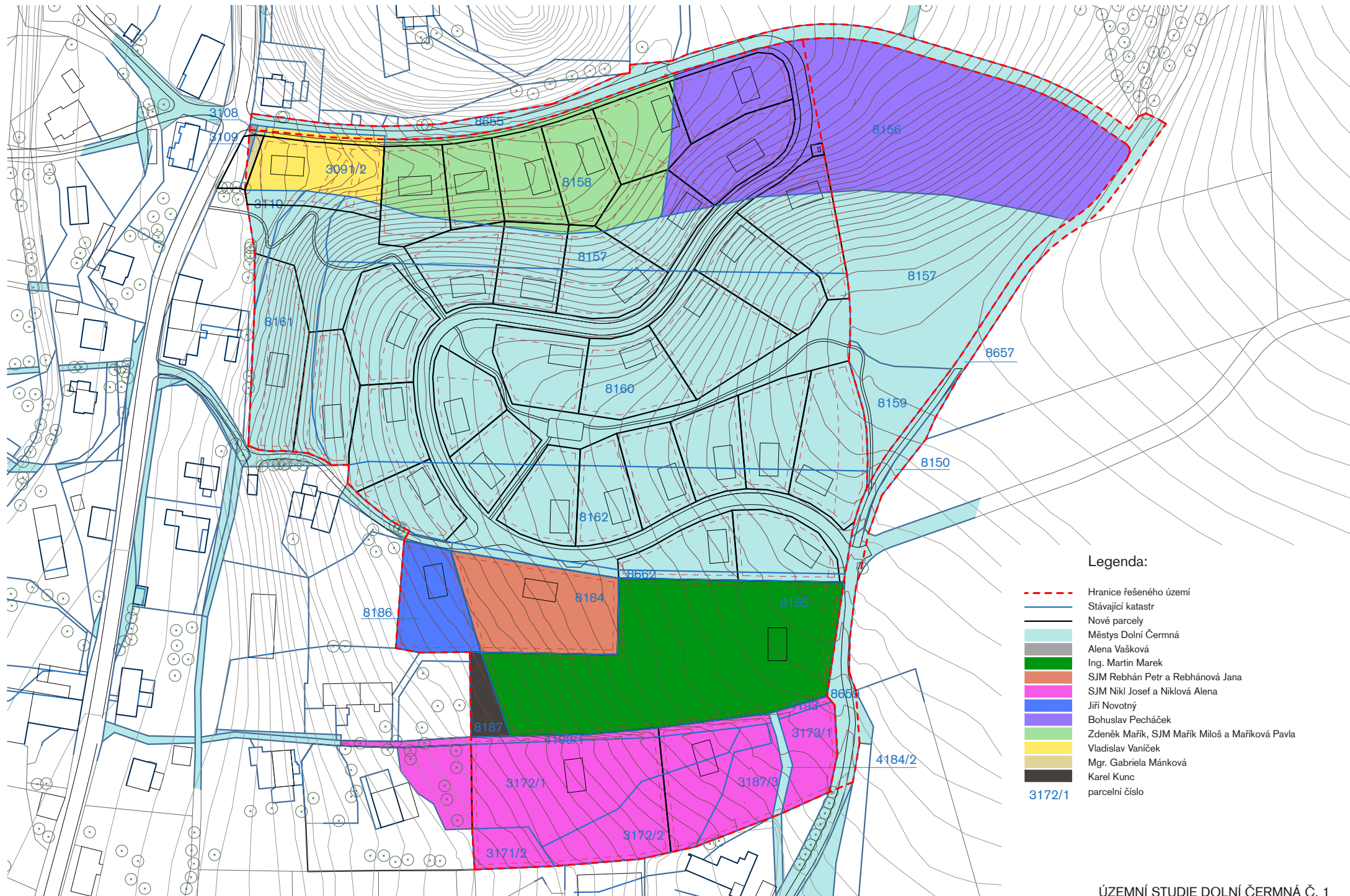
- | | |
|---|--|
| 21 | nová parcelace — číslo pozemku |
| 1249 m² | nová parcelace — výměra pozemku |
| | rozhraní ploch |
| | zastavitelná plocha — regulace výšky atiky/hřebene střechy 7 m od nevyššího místa rostlého (původního) terénu po obvodu stavby (viz. výkres č. 17) |
| | zastavitelná plocha — regulace výšky atiky/hřebene střechy 9,5 m od nevyššího místa rostlého (původního) terénu po obvodu stavby (viz. výkres č. 17) |
| | podmíněně zastavitelná plocha * |
| | hranice řešeného území |
| | údelnice — upozornění pro vlastníky, viz. textová část, oddíl „nakládání se srážkovými vodami“ |
| A | odstup od hranice pozemku min. 5 m |
| B | odstup od hranice pozemku 5-7 m — OP vodovodu |
| C | odstup od hranice pozemku 3 m — OP sítě CETIN |
| D | rozšiřující se odstup od hranice pozemku 2-12 m |

* V případě přeložky datových sítí CETIN na náklady stavebníka

ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ČERMNÁ Č. 1

Situace — regulace 1:2000





Legenda:

- Hranice řešeného území
- Stávající katastr
- Nové parcely
- Městys Dolní Čermná
- Alena Vašková
- Ing. Martin Marek
- SJM Rebhán Petr a Rebhánová Jana
- SJM Nikl Josef a Niklová Alena
- Jiří Novotný
- Bohuslav Pecháček
- Zdeněk Mařík, SJM Mařík Miloš a Maříková Pavla
- Vladislav Vaníček
- Mgr. Gabriela Mánková
- Karel Kunc
- 3172/1 parcelní číslo

ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ČERMNÁ Č. 1

autor:
MgA. Jan Světlík, Ing. arch. Vojtěch Šedý, Ing. arch. Filip Šefl, MgA. Patrik Zamazal

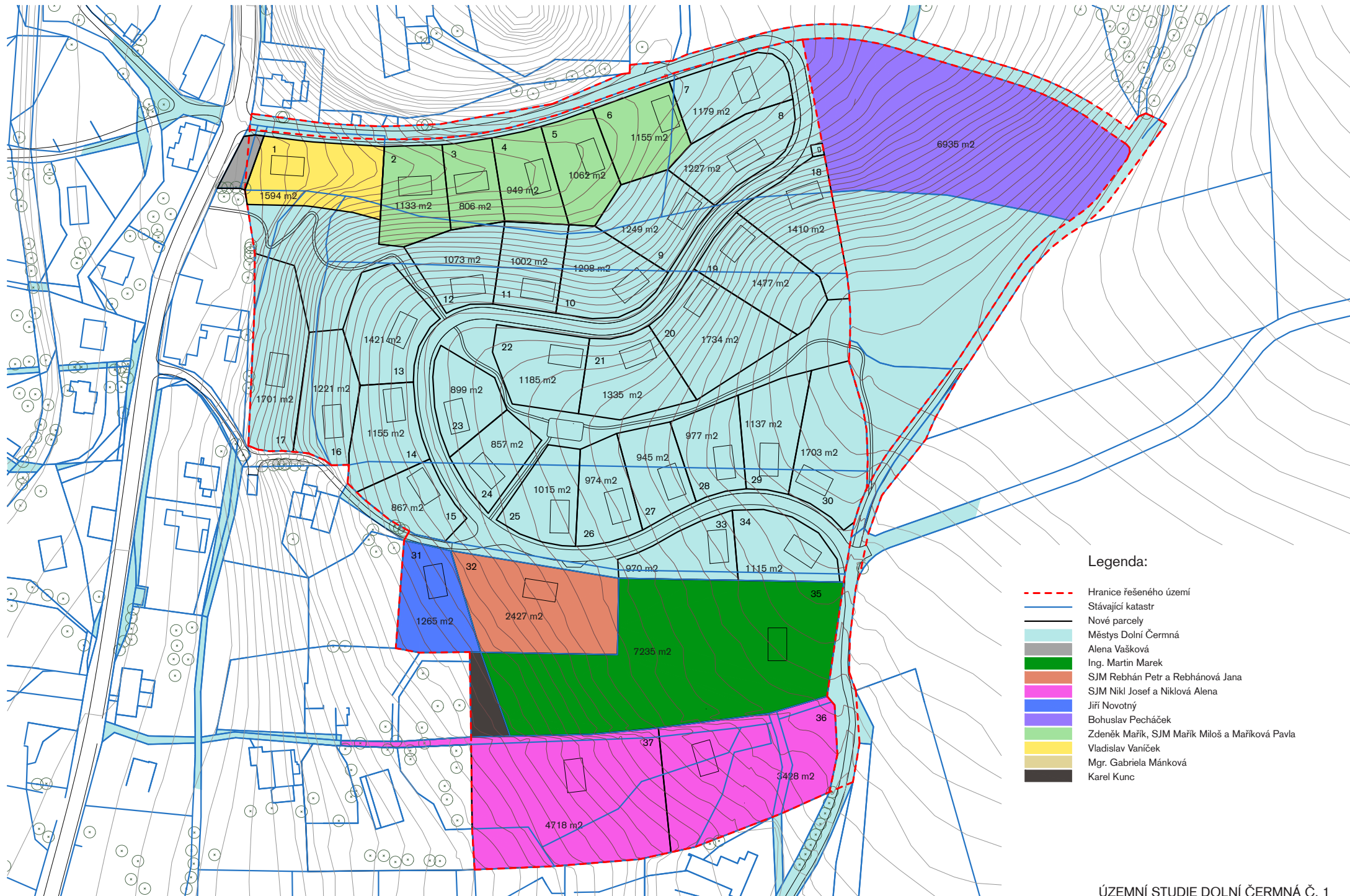
objednatel:
Městys Dolní Čermná

datum:
04/12/19



Situace stávajících vlastnických vztahů (podkres návrhu) 1:2000

číslo výkresu:
9



ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ČERMNÁ Č. 1

autor:
MgA. Jan Světlík, Ing. arch. Vojtěch Šedý, Ing. arch. Filip Šefl, MgA. Patrik Zamazal

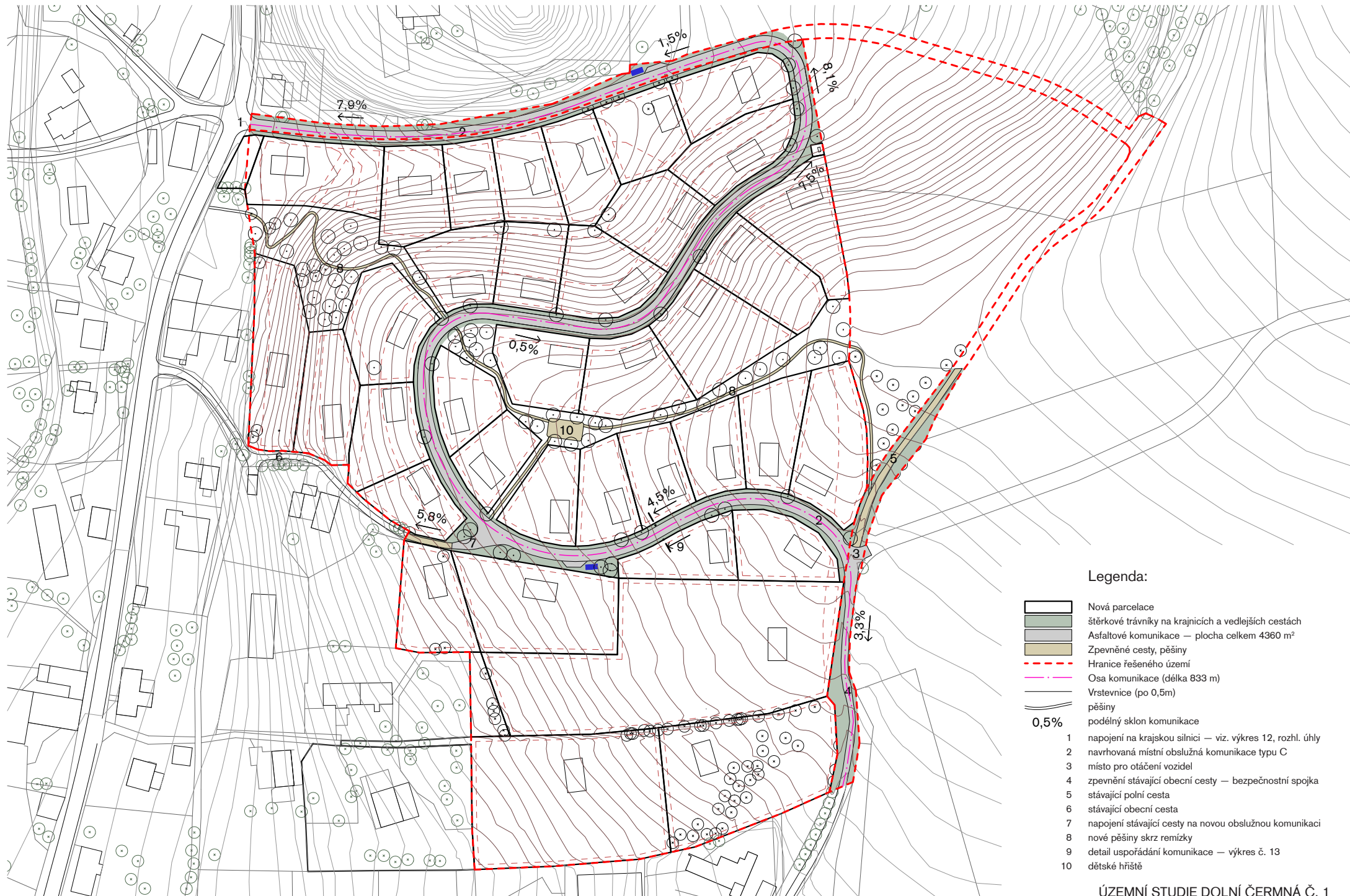
objednatel:
Městys Dolní Čermná

datum:
04/12/19



Situace vlastnických vztahů – návrh k dohodě o parcelaci 1:2000

číslo výkresu:
10

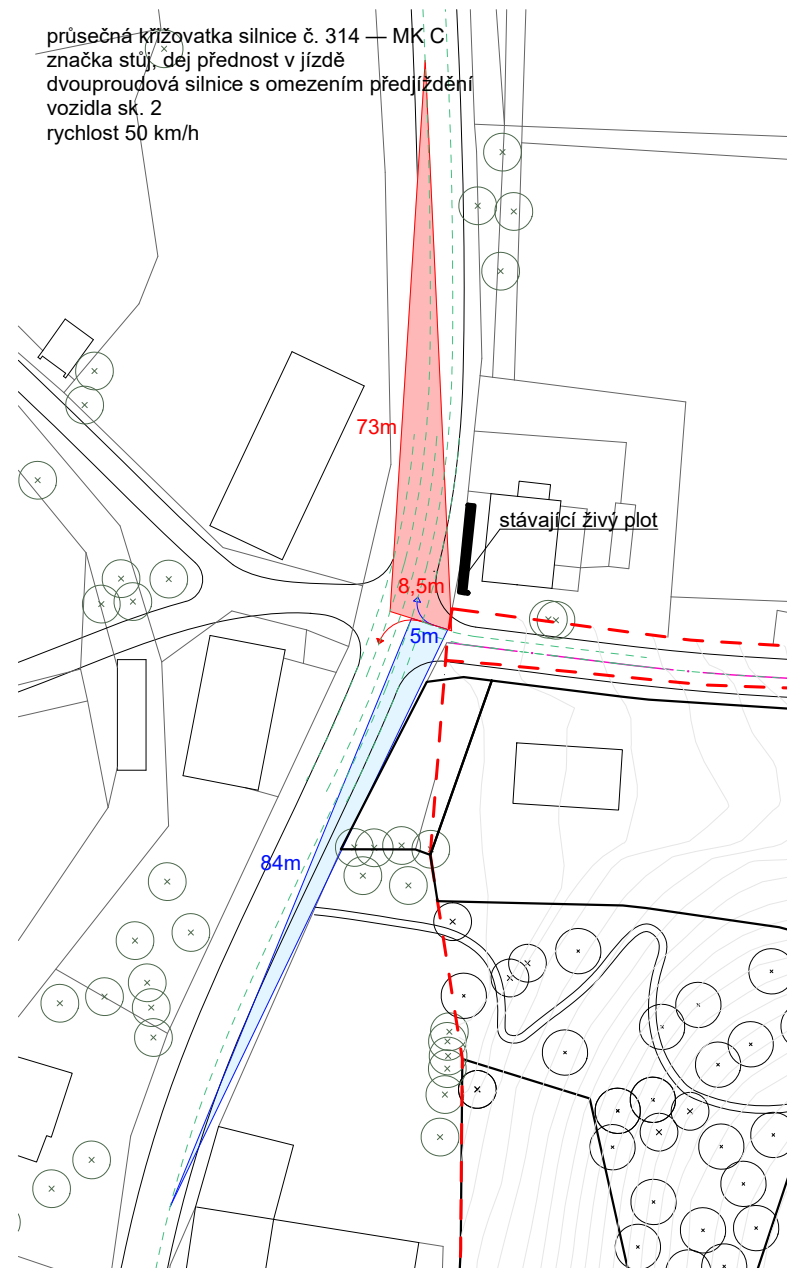
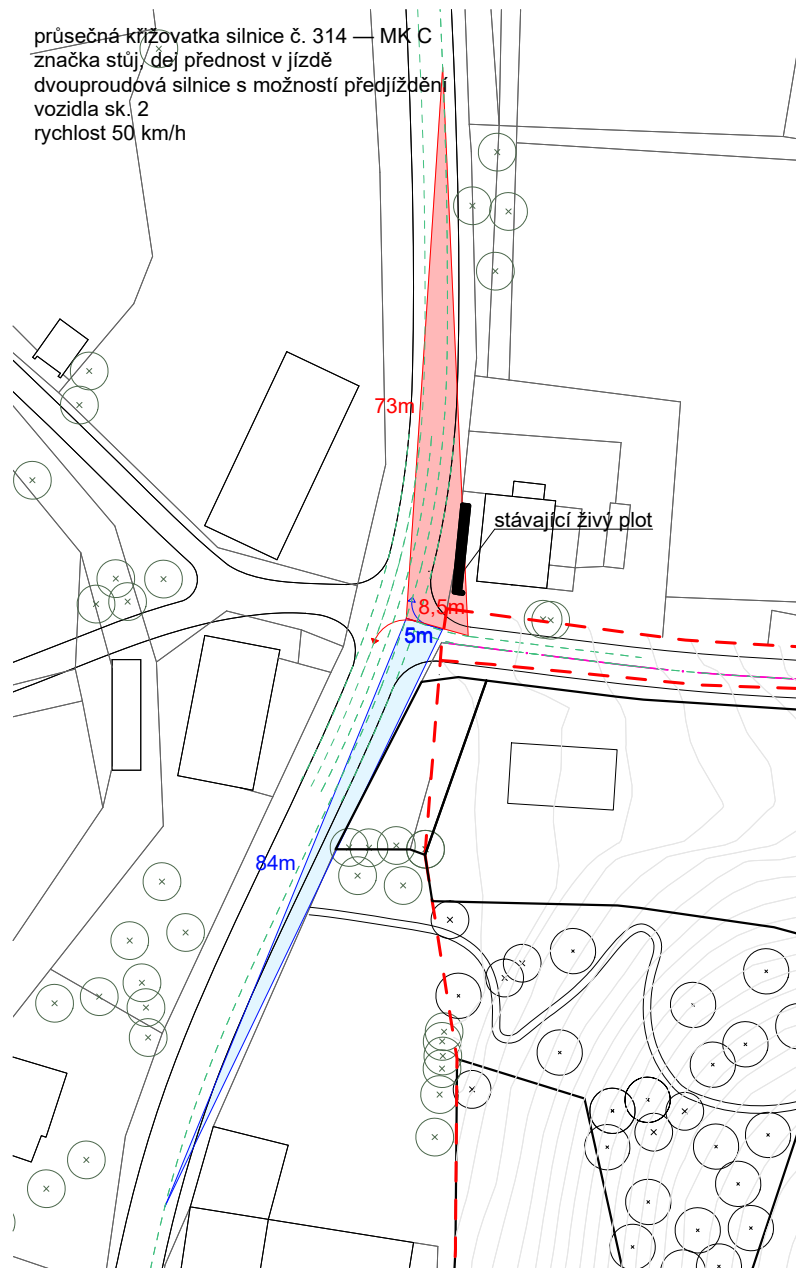


Legenda:

- Nová parcelace
- štěrkové trávníky na krajnicích a vedlejších cestách
- Asfaltové komunikace — plocha celkem 4360 m²
- Zpevněné cesty, pěšiny
- Hranice řešeného území
- Osa komunikace (délka 833 m)
- Vrstevnice (po 0,5m)
- pěšiny
- 0,5% podélný sklon komunikace
- 1 napojení na krajskou silnici — viz. výkres 12, rozhl. úhly
- 2 navrhovaná místní obslužná komunikace typu C
- 3 místo pro otáčení vozidel
- 4 zpevnění stávající obecní cesty — bezpečnostní spojka
- 5 stávající polní cesta
- 6 stávající obecní cesta
- 7 napojení stávající cesty na novou obslužnou komunikaci
- 8 nové pěšiny skrz remízky
- 9 detail uspořádání komunikace — výkres č. 13
- 10 dětské hřiště

ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ČERMNÁ Č. 1





Posouzení rozhledu na křižovatce
dle ČSN 73 6102.

Napojení obslužné komunikace na krajskou silnici,
rozhledový trojúhelník bez úprav stávajícího průjezdu.
Nevyhovuje — v rozhledu je sloup veřejného vedení elektro a živý plot.

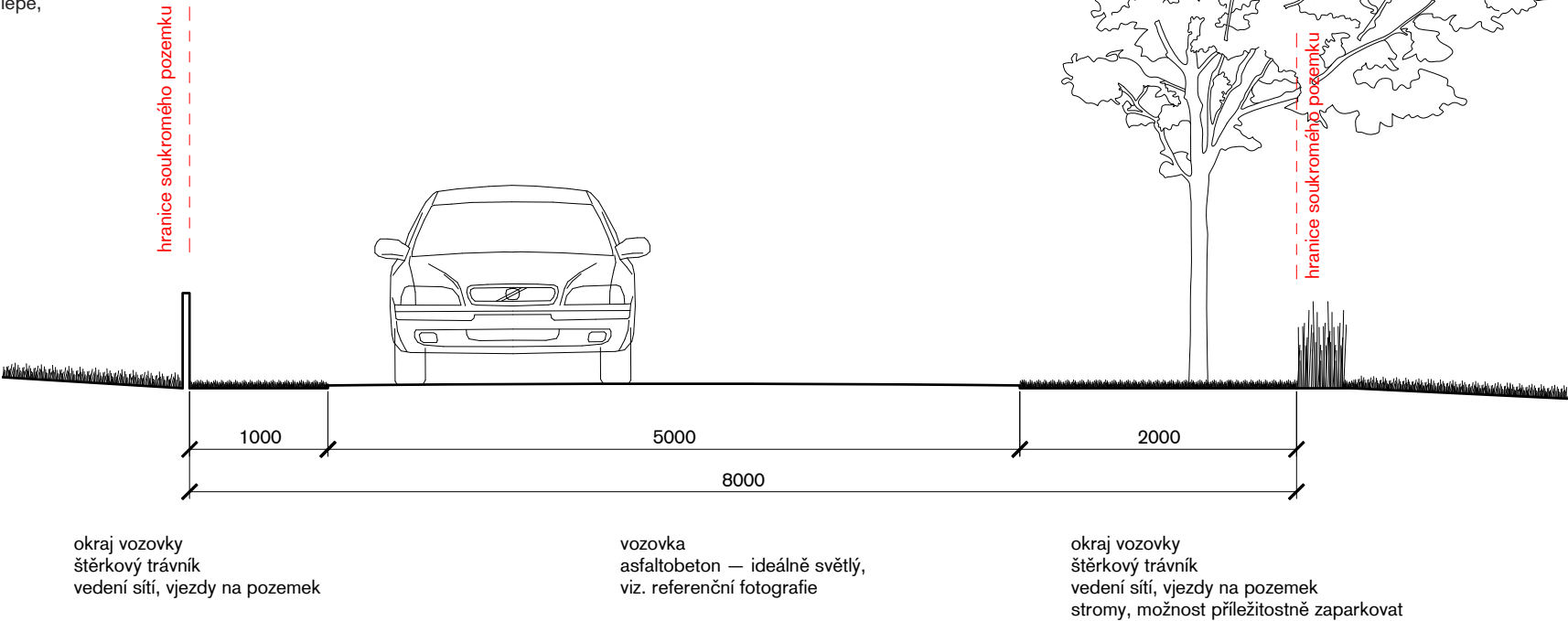
Navržené řešení: Zákaz předjíždění na hlavní komunikaci.

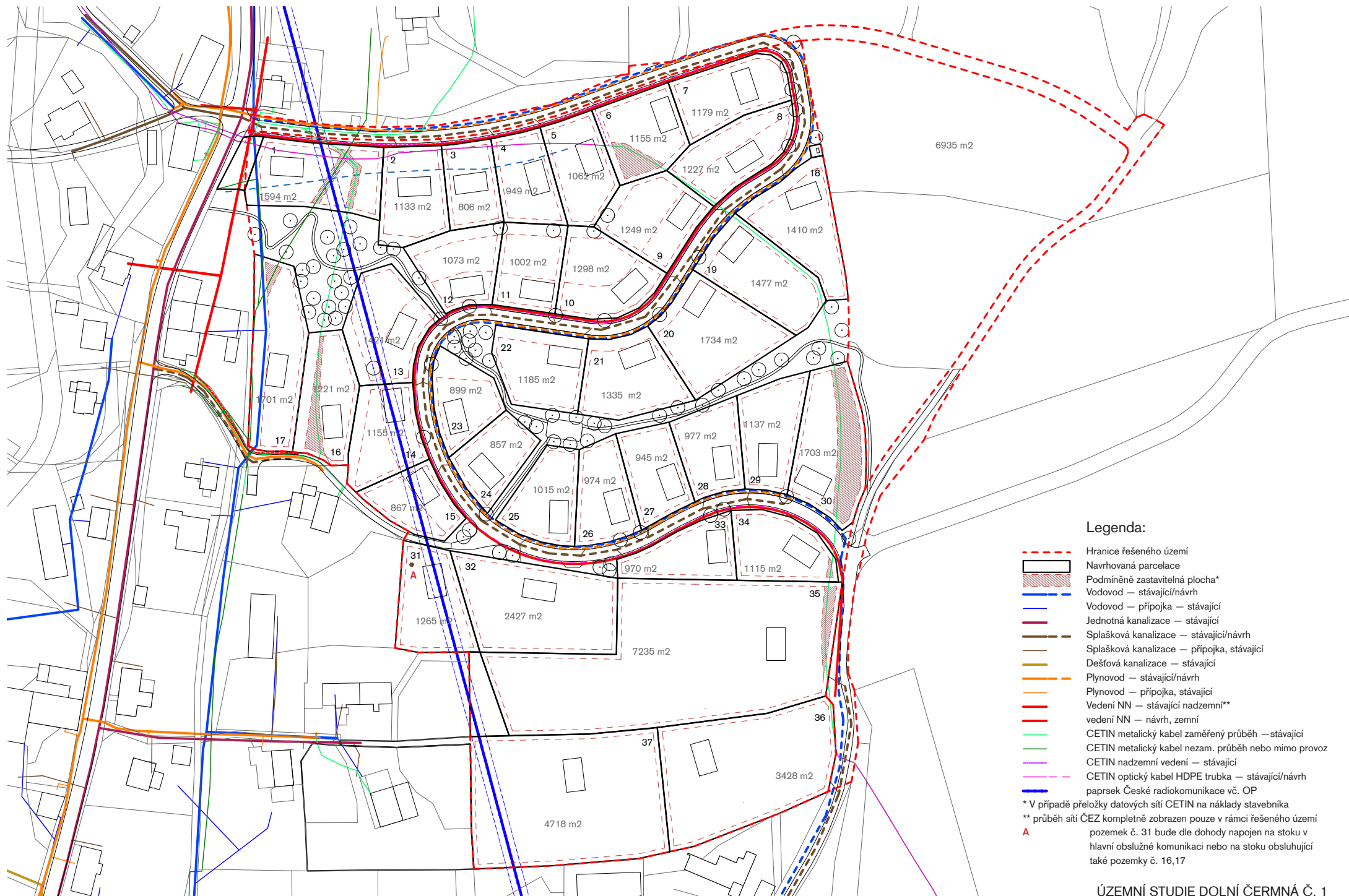
ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ČERMNÁ Č. 1





Doporučujeme použití světlého asfaltobetonu, bude se méně přehřívat a vizuálně působí lépe, než asfalt tmavý.





Legenda:

- Hranice řešeného území
- Navrhovaná parcelace
- Podmíněně zastavitelná plocha*
- Vodovod — stávající/návrh
- Vodovod — přípojka — stávající
- Jednotná kanalizace — stávající
- Splašková kanalizace — stávající/návrh
- Splašková kanalizace — přípojka, stávající
- Dešťová kanalizace — stávající
- Plynovod — stávající/návrh
- Plynovod — přípojka, stávající
- Vedení NN — stávající nadzemní**
- vedení NN — návrh, zemní
- CETIN metalický kabel zaměřený průběh — stávající
- CETIN metalický kabel nezam. průběh nebo mimo provoz
- CETIN nadzemní vedení — stávající
- CETIN optický kabel HDPE trubka — stávající/návrh
- paprsek České radiokomunikace vč. OP

* V případě přeložky datových sítí CETIN na náklady stavebníka

** průběh sítě ČEZ kompletně zobrazen pouze v rámci řešeného území
pozemek č. 31 bude dle dohody napojen na stoku v
hlavní obslužné komunikaci nebo na stoku obsluhující
také pozemky č. 16, 17

ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ČERMNÁ Č. 1



Obecně platí, že koridory radioreléových spojů nesmí být částečně ani krátkodobě narušeny konstrukcí stavebních objektů, konstrukcí použité stavební techniky nebo tělesy přenášených stavebních břemen!!!

Podmínky pro případ kolize s vedením SEK Českých radiokomunikací:

a) Stavebník je povinen ihned kontaktovat pracovníky odd. Ochrany sítě Českých radiokomunikací a.s., pokud ve fázi zpracování projektové dokumentace stavby nebo v pozdějších fázích stavebního řízení zjistí, že stavebními objekty nebo použitou stavební technikou hrozí i jen krátkodobé či částečné narušení tras nadzemních vedení veřejné komunikační sítě ve správě Českých radiokomunikací a.s.

b) V případě nutnosti přeložení vedení Českých radiokomunikací a.s. hradí nezbytné nutné náklady za vyvolanou úpravu sítě stavebník, jehož stavba nebo stavební technika danou přeložku vyvolala.

c) Stavebník je povinen nejpozději 3 měsíce před zahájením výstavby kolizního objektu nebo umístění kolizní stavební techniky uzavřít ve společnosti České radiokomunikace a.s. "Dohodu o přeložení kolizního vedení Českých radiokomunikací a.s."

Legenda:

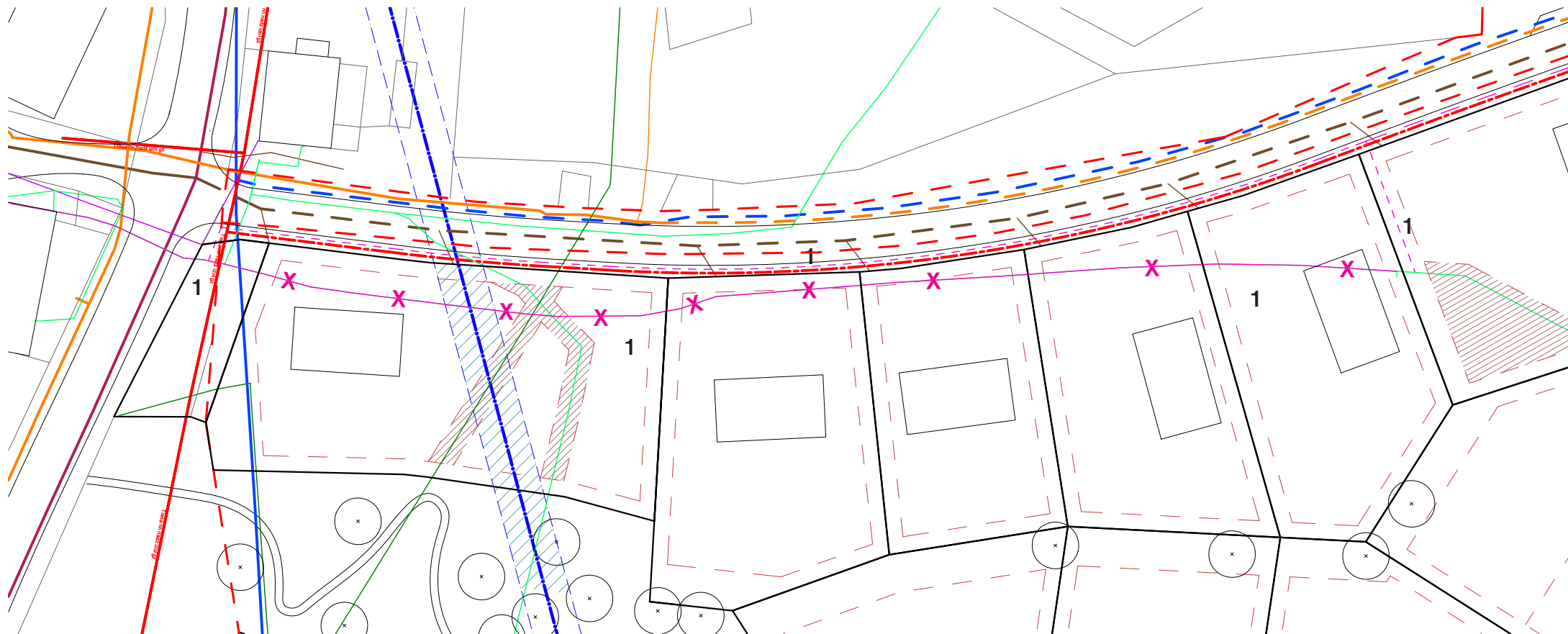
- Hranice řešeného území
- Navrhovaná parcelace
- Podmíněně zastavitelná plocha*
- paprsek Českých radiokomunikací**
- ochranné pásmo paprsku
- dotčené plochy pozemků
- 12,5 m orientační hodnoty výšek OP nad stávajícím terénem v případě nejméně příznivé kóty 418 m.n.m (v metrech)

* V případě přeložky datových sítí CETIN na náklady stavebníka

** paprsek radioreléového spoje elektronické komunikační sítě ve správě Českých radiokomunikací a.s. — spodní strana OP paprsku přibližně 418-442 m.n.m

ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ČERMNÁ Č. 1





1. Přeložka CETIN optický kabel/HDPE trubka nebo souběh optického a metalického kabelu

Délka překládaného úseku: 155,8 m **X**
Délka přeložky: 172,3 m

Legenda:

- Hranice řešeného území
- ▭ Navrhovaná parcelace
- ▨ Podmíněně zastavitelná plocha*
- Vodovod — stávající/návrh
- Vodovod — přípojka — stávající
- Jednotná kanalizace — stávající
- Splašková kanalizace — stávající/návrh
- Splašková kanalizace — přípojka, stávající
- Dešťová kanalizace — stávající
- Plynovod — stávající/návrh
- Plynovod — přípojka, stávající
- Vedení NN — stávající nadzemní**
- vedení NN — návrh, zemní
- CETIN metalický kabel zaměřený průběh — stávající
- CETIN metalický kabel nezam. průběh nebo mimo provoz
- CETIN nadzemní vedení — stávající
- CETIN optický kabel HDPE trubka — stávající/návrh
- paprsek České radiokomunikace vč. OP

* V případě přeložky datových sítí CETIN na náklady stavebníka

** průběh sítí ČEZ kompletně zobrazen pouze v rámci řešeného území
plnou čarou vyznačeny stávající sítě / čárkovaně navrhované přeložky

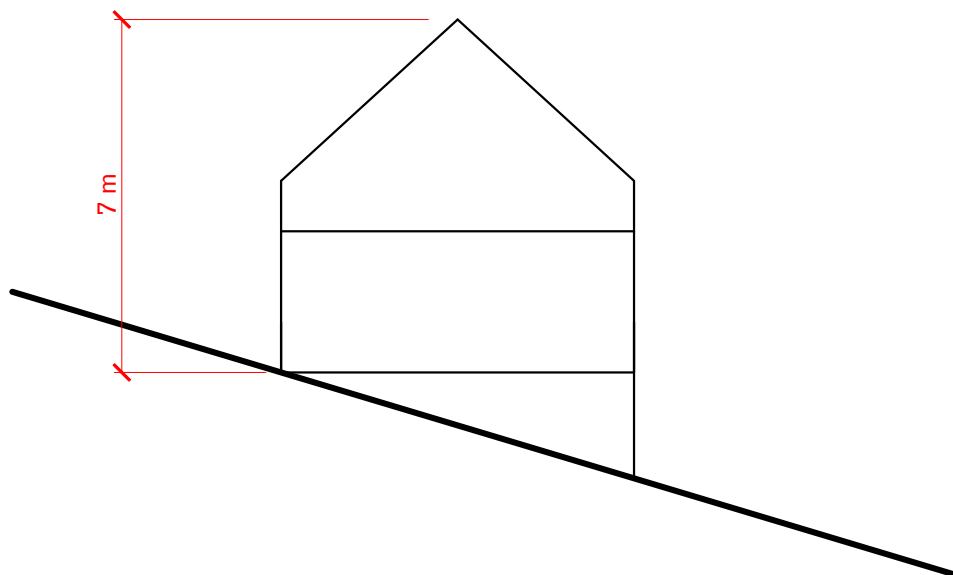
ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ČERMNÁ Č. 1



Výšková regulace — zprísněná

Pohledově exponované pozemky na temeni kopce a terénních zlomech
(oranžové plochy ve výkrese regulace)

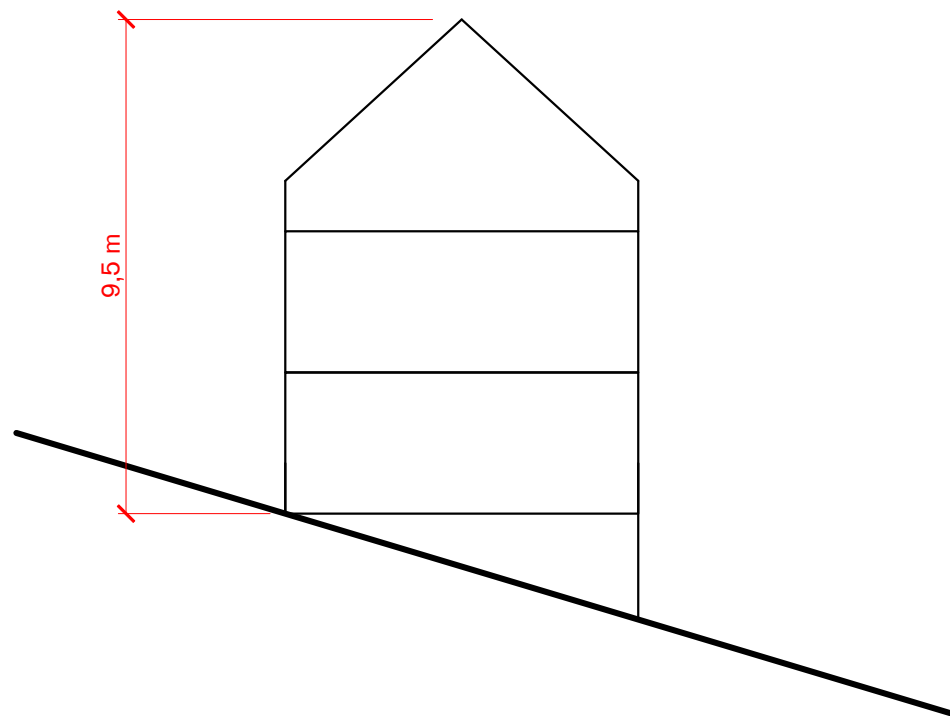
Zastavitelná plocha — regulace výšky atiky/
hřebene střechy 7 m od nejvyššího místa rostlého
(původního) terénu po obvodu stavby.



Výšková regulace — základní

Ostatní pozemky v údolíčku a méně exponovaných
částech kopce
(modré plochy ve výkrese regulace)

Zastavitelná plocha — regulace výšky atiky/
hřebene střechy 9,5 m od nejvyššího místa rostlého
(původního) terénu po obvodu stavby.

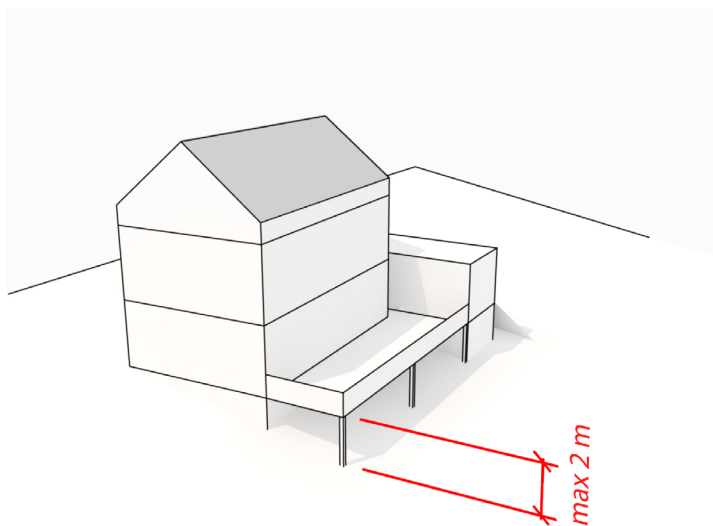


Regulace náspů a teras

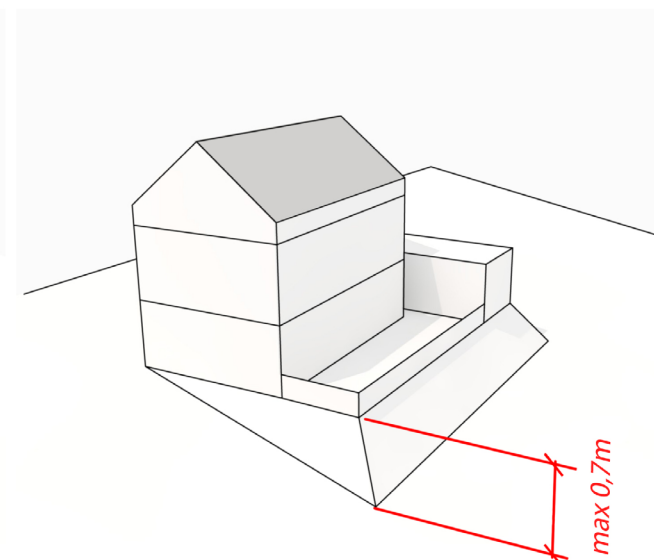
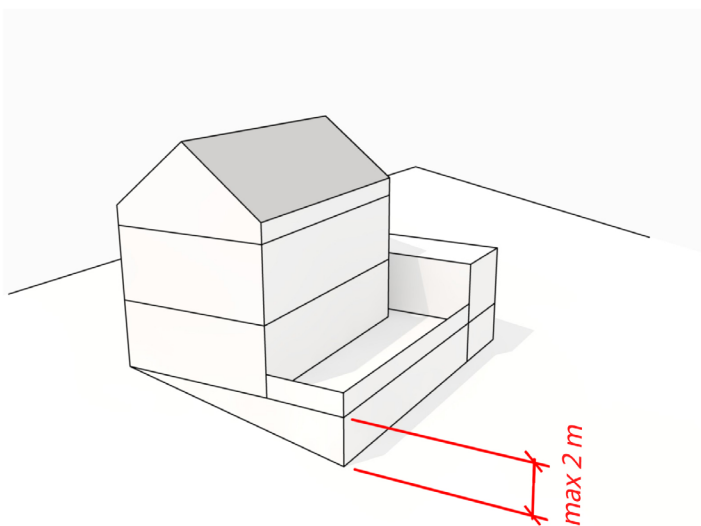
Namísto náspů navrhujeme řešení vyrovnání výškových úrovní pomocí teras s opěrnými zídkami. Výšku zídek omezuje na 2m, avšak v odůvodněných případech je možné udělit výjimku. Zídky doporučujeme stavět z přírodních materiálů — kámen, lícové cihly, pohledový beton.

Při předložení dokumentace bude nutno doložit zasazení stavby do krajiny.

Násep k hranici pozemku je plochou pro psy a zatoulané míče, jinak je nevyužitelný!



Terasy do výšky 2m nad rostlým terénem.



Násep do výšky max. 70 cm od rostlého terénu, maximálně však se sklonem 30°.

Regulace a doporučení k oplocení

Preferovanou variantou jsou parcely neoplocené.

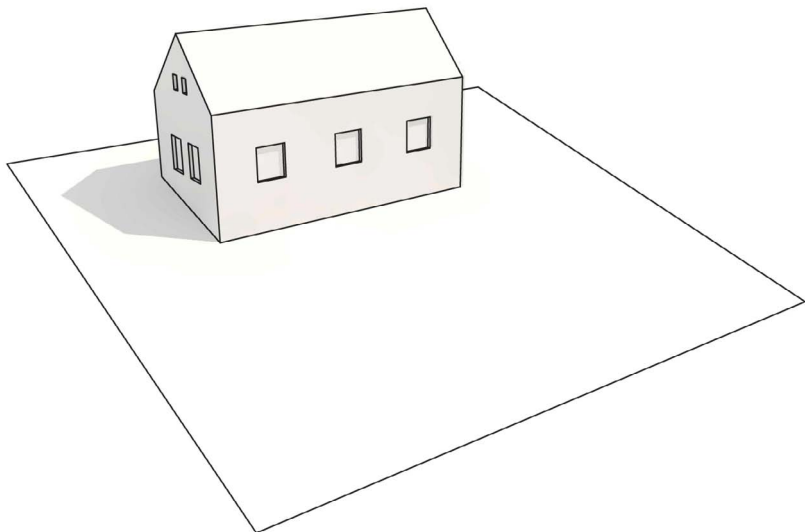
Pokud však k výstavbě plotu dojde, doporučujeme, aby ploty neměly charakter hradebních zdí, ale spíše částečně průhledné překážky, která svým vzhledem zapadá do vesnické zástavby.

Doporučené jsou přírodní materiály jako dřevo a kámen. Vítaným řešením jsou i živé ploty, tvořené rozličnou výsadbou listnatých keřů - ne tůje a smrky. Drátěné pletivo není preferovaný způsob řešení. Pro betonové prefabrikáty a plné — neprůhledné oplocení platí regulace výšky max. 0,6 m. Pro ostatní typy oplocení platí regulace výšky max. 1,2 m.

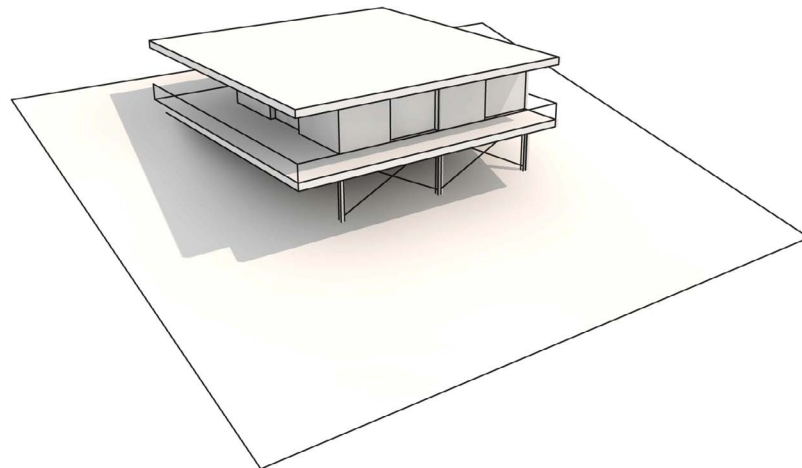
Vhodná je i tvorba předzahrádek



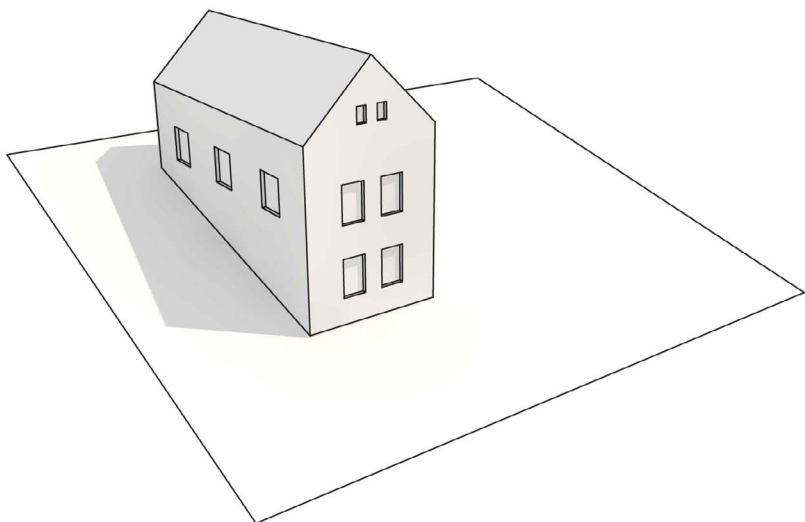
Dům s poměrem stran 3:2 a větším — orientace ve svahu po vrstevnici



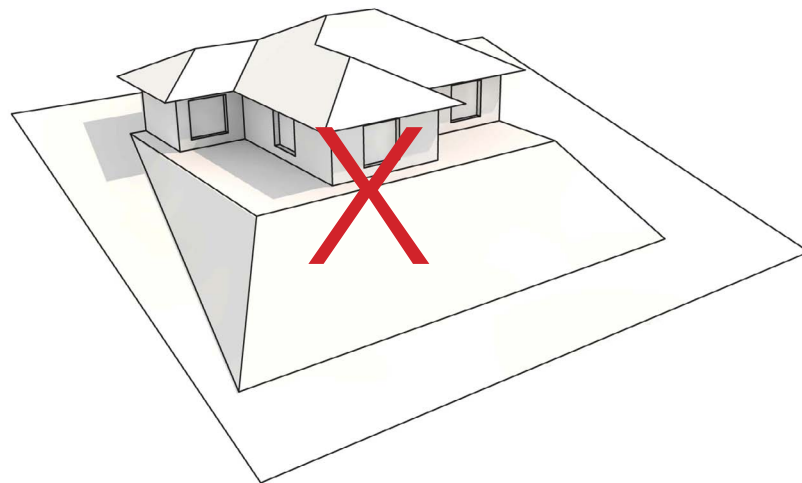
Dům s poměrem stran 1:1 — 3:2 na sloupkách nad terénem — nevytvářet těžké vysoké sokly.



Dům s poměrem stran 3:2 a větším — orientace ve svahu kolmo k vrstevnicím



Dům s poměrem stran 1:1 — 3:2 na náspu — nedoporučované řešení





1



2



3



4

Preferované řešení — dům vyrůstající přirozeně z terénu bez přílišných terénních úprav

- 1 Casa Valouch, Opočenský Valouch architekti
- 2 rodinný dům v Oravskej Jasenici, A.LT architekti
- 3 rodinný dům Zbečno, A.LT architekti
- 4 Leopoldova bouda, Fiala+Němec

Doporučené materiály

Preferovaná materiálová řešení — hrubá omítka, dřevo, kámen, beton, cihly.

V případě omítky — tlumené, ideálně přírodní odstíny, ne svítivé, ostré a výrazné.



1



2



3



4

- 1 dům v Jenštejně, Alena Šrámková
- 2 rodinný dům Horní Počernice, Markéta Cajthamlová
- 3 rodinný dům Všenory, Opočenský Valouch architekti
- 4 rodinný dům Střekov V, 3+1 architekti

Informace pro stavebníky

Zastavěnost stavebních parcel je ze zákona maximálně 30% nevsakujících zpevněných ploch, tedy střech a souvisle dlážděných ploch, které vyžadují liniovou drenáž nebo odkanalizování. Do této výměry se nezapočítávají vsakující zpevněné plochy jako například zatravněovací dlažba na propustném podkladu, volně pokládaná kamenná dlažba s velkými sparami, nebo dřevěný rošt, jehož spáry umožňují vsakování, případně jiné řešení umožňující přímé vsakování srážek ve zpevněné ploše.

Vzdálenost obvodů domů je daná zákonem, tedy 7 m případně jinak při změně zákona. Z tohoto požadavku je možno požádat o výjimku, je však důležitá kooperace mezi sousedy.

Umístění garáží, kůlen a jiných drobných staveb je po dohodě s majiteli okolních parcel přípustná na hranicích parcely.

Ochranná pásma v územní jsou: vodovodu, slaboproudých datových sítí, paprsek radioreléových sítí, OP krajské komunikace.

Obecné doporučení na situování kuchyně

Umístění kuchyně směrem do veřejného prostoru — přehled, bezpečí, registrace pohybu na ulici, hlídání

