

Územní studie Výrava

srpen 2014



Investor: Obec Výrava

Pořizovatel: Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta

Zpracoval: Ing. arch. Karel Novotný, Brožíkova 1684, 50012 Hradec Králové

Obsah územní studie:

1. Textová část:

- A. Důvody pro pořízení územní studie
- B. Vymezení rozsahu řešeného území
- C. Stanovení účelu a cílů územní studie
- D. Požadavky vyplývající z Územního plánu Výrava
- E. Požadavky na regulaci zástavby nad rámec možností územního plánu
- F. Odůvodnění územní studie

2. Hlavní výkres – měřítko 1:5000

A. Důvody pro pořízení územní studie

Obec Výrava má pro své území platný Územní plán Výrava, který byl vydán na základě usnesení Zastupitelstva obce Výrava ze dne 11.2.2008 s nabytím účinnosti 27.2.2008. Zastupitelstvo obce Výrava rozhodlo přijatým usnesením č.33-03/2014 ze dne 17.3.2014 o pořízení Územní studie pro území obce Výrava a pro místní část Dolní Černilov.

Důvodem pořízení této územní studie je stanovení podrobnější plošné a prostorové regulace zástavby v zastavěném území a zastavitelných plochách, vymezených v Územním plánu Výrava i v Programové koncepci a studii rozvoje obce Výravy do roku 2020, kterou přijalo Zastupitelstvem obce Výrava.

Obec Výrava požádala Magistrát města Hradec Králové o pořízení územní studie dopisem ze dne 22.3.2014 v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 stavebního zákona.

B. Vymezení rozsahu řešeného území

Územní studie je řešena v rámci hranic zastavěného území a hranic zastavitelných ploch „plochy smíšené obytné – venkovské“, tak jak bylo vymezeno platným Územním plánem Výrava.

C. Stanovení účelu a cílů územní studie

Cílem a účelem územní studie je:

- určení takové regulace, aby byl zpřesněn záměr stanovené urbanistické koncepce v „plochách smíšených obytných – venkovských“, které jsou nejběžnější funkční plochou zastavěného území a zastavitelných ploch. Tyto plochy jsou vymezeny jako stabilizované i jako plochy změn v území. Jsou určeny zejména pro bydlení v rodinných domech, které svým umístěním na pozemku, hmotou, dispozicí a použitými materiály budou respektovat skutečnost, že jsou umísťovány do hodnotného krajinného vesnického prostředí středního Polabí.“
- stanovit podrobnější regulaci zástavby nových domů i průběhu přestaveb tak, aby byly dodrženy základní architektonické zásady a principy pro kvalitní venkovskou zástavbu v souladu s charakterem a strukturou urbanistického založení obce.
- definovat základní požadavky na utváření fungujícího osídlení s kvalitním funkčním a prostorovým řešením, za účelem vytváření podmínek pro příznivý udržitelný rozvoj území.

Územní studie Výrava bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v daném území.

D. Požadavky vyplývající z Územního plánu Výrava

Jako výchozí podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je platným územním plánem pro „Plochy smíšené obytné – venkovské“ stanoveno:

Jsou určeny zejména pro umístování staveb pro bydlení - rodinných domů s nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Funkčnost plochy je podmiňována tolerancí průvodních jevů provozovaných činností. Stavby pro bydlení budou navrženy tak, aby nebylo třeba provádět dodatečná opatření k odstranění škodlivých vlivů ze silničního provozu na silnicích 2. a 3. třídy. V případě nově navrhovaných staveb je regulována výška staveb nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím.

Převažující účel využití (hlavní využití):

- stavby pro bydlení – rodinné domy

Přípustné:

- stavby pro rodinnou rekreaci
- pozemky veřejných prostranství
- stavby ubytovacích zařízení
- stavby občanského vybavení
- stavby pro podnikání – nerušící výroba a služby
- stavby související dopravní infrastruktury
- stavby související technické infrastruktury

Nepřípustné:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území – 0,3 (míra zastavění území)
- výšková hladina zástavby – max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví

E. Požadavky na regulaci zástavby nad rámec možností územního plánu

E.1. Umístění staveb

Umístění staveb obytných i hospodářských budov bude vycházet z tradičního rozvržení staveb na stavebním pozemku.

Orientace budov obytných (případně i hospodářských) vzhledem ke komunikaci bude respektovat tradiční historický způsob umístění na parcelách.

Garáže budou součástí hmoty obytné budovy nebo hospodářské budovy.

Hospodářské budovy nebudou převyšovat ani dominovat nad stavbami obytných budov.

Hospodářské a doplňkové stavby a oplocení musí s obytnou budovou tvořit architektonicky jeden harmonický celek.

Bude minimalizován vznik opěrných zdí, zpevněné plochy budou realizovány v minimálním nezbytném rozsahu.

E.2. Objemové řešení staveb

Novostavby a přestavby budou posuzovány v kontextu s typickou venkovskou zástavbou, popřípadě se zástavbou v okolí (měřítko, hmota, proporce, tvar a sklon střešních rovin, výšková hladina zástavby, materiály, barevnost).

Bude respektováno měřítko stávajících okolních staveb, bude dbáno na dodržování proporcí a objemu nových staveb ve vztahu k typické okolní zástavbě.

Budou preferovány jednoduché tvary a primárně funkční architektonické prvky.

Podlažnost staveb: doporučeno je jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví, respektovat výškovou hladinu zástavby v okolí a na sousedních parcelách s původní zástavbou.

Zastřešení staveb: sedlové, případně polovalbové střechy, sklon střešních rovin 35 - 45°.

Komíny budou umístovány v blízkosti hřebene, nevhodné je umístění komínu u okapní hrany střechy a u štítu.

Domy budou nasazeny na terén nízkým soklem.

Podsklepené domy budou mít podzemní podlaží zapuštěné minimálně 1,7 m pod okolní upravený terén.

E.3. Dispoziční řešení

Umístění vstupu do domu bude respektovat tradiční orientaci vstupu z delší strany objektu.

Obytná část budov bude situována směrem do ulice.

Balkóny a lodžie nejsou typickým architektonickým prvkem v této oblasti, je nežádoucí je navrhovat do fasády, orientované směrem do ulice, ani do nároží fasády orientované do ulice.

E.4. Fasády, střešní krytiny

Pro vnější povrchové úpravy obvodových stěn budou použity tradiční materiály, hladké omítky, vylučuje se použití kovových a plastových velkoplošných obkladů.

Budou používány tradiční barvy materiálů fasád, obkladů, střešních krytin, výplní otvorů, oplocení, vylučuje se použití výrazných až křiklavých barev a reflexních materiálů.

Doporučuje se zachování původních kamenných zdí rovnaných zpravidla na sucho ze štípané nebo kvádrkové opuky po obvodu pozemků, rovněž je žádoucí zachovat vjezdové brány stodoly, špýchary a další hospodářské budovy z tohoto místního materiálu.

Budou chráněny památkově hodnotné objekty a památky místního významu.

Doporučuje se jímat srážkové vody ze střech a zpevněných ploch na místě a využívat pro zálivku, srážkové vody vsakovat na místě spadu.

E.5. Další požadavky na ochranu krajinného rázu

Při řešení přestaveb i návrhu novostaveb ve správním území obce Výrava musí být respektována skutečnost, že jsou stavby umísťovány do hodnotného krajinného prostředí. V místě stavby je třeba respektovat dosavadní strukturu osídlení, hustotu a měřítko zástavby, míru zastavění pozemků, podlažnost staveb, způsob uspořádání jednotlivých staveb na parcele, způsoby zastřešení, využití přírodních materiálů a nerušících barev.

Bude respektována a v maximální míře chráněna kvalitní vzrostlá rozptýlená zeleň, budou respektované stávající vodoteče – i takové, jejichž koryto není v evidenci katastru nemovitostí zaneseno jako samostatná pozemková parcela. V rámci nových zastavitelných ploch bude osazení novostaveb přizpůsobeno v maximální míře konfiguraci terénu, budou minimalizované terénní úpravy v okolí novostaveb, terénní úpravy budou do vzdálenosti max. 5 m v okolí od stavby.

Architektonické limity výstavby jsou dány architektonickou návazností na okolní objekty. Objektem, případně objekty, oproti kterým bude stavba posuzována, bude zachovalý objekt historické hodnoty, lidová stavba nebo slohový objekt, zvláště pokud se jedná o objekt typický v místě či oblasti. U rekonstrukcí se bude posuzovat i změna vůči původnímu stavu.

Usilovat o včasné dokončování sadových úprav v okolí povolovaných novostaveb, podporovat sadové úpravy s využitím místně původních druhů zeleně.

F. Odůvodnění územní studie

Územní studie Výrava je platná na území obce Výrava v rámci ploch, náležejících do vymezené „plochy smíšené obytné – venkovské“.

Územní studie Výrava je zpracována z důvodu požadavku obce na zachování základních urbanistických a architektonických hodnot, dosud dochovaných na území obce Výrava. Těmito základními hodnotami jsou příznivé měřítko zástavby, optimální hustota zastavění, vysoký podíl dochované kvalitní lidové architektury obytných staveb, hospodářských staveb, drobných staveb přístřešků, bran,

oplocení, sakrálních plastik. Tyto hodnoty je nutno v rámci trvale udržitelného rozvoje území obce zachovat budoucím generacím.