

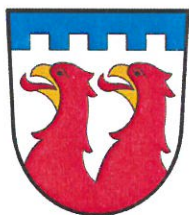
NOVÝ JENŠTEJN ÚZEMNÍ STUDIE

KVĚTEN 2016

NOVÝ JENŠTEJN ÚZEMNÍ STUDIE

KVĚTEN 2016

Objednatel



Obec Jenštejn
9. května 60
250 73 Jenštejn

+420 286 851 985
info@jenstejn.cz
www.jenstejn.cz

Pořizovatel



Město
Brandýs nad Labem -
Stará Boleslav

Odbor územního rozvoje
a památkové péče

Orebitská 477/18
130 00 Praha 3

Ing. akad. arch.
Sylva Matějková

+420 221 621 400
sylva.matejkova@brandysko.cz
www.brandysko.cz

Zpracovatel



UNIT architekti, s.r.o.
Slezská 1454
130 00 Praha 3
DIČ: CZ63987309 IČ : 63987309

Thákurova 9, 166 34 Praha 6
+420 224 356 470
info@unitarch.eu
www.unitarch.eu

Hlavní architekt
doc. Ing. arch. Michal Kohout

Architekt
Ing. arch. Filip Tittl
Ing. arch. Jan Karásek

Odborné části
Mgr. Daniel Sokol (demografie)
Ing. Petr Hrdlička (TI)
Ing. arch. Petr Preininger (DI)

Ylva matejkova
Městský úřad
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Odbor stavebního úřadu,
územního plánování a památkové péče
úsek územního plánování (1)



ČÁST A.
ANALÝZA

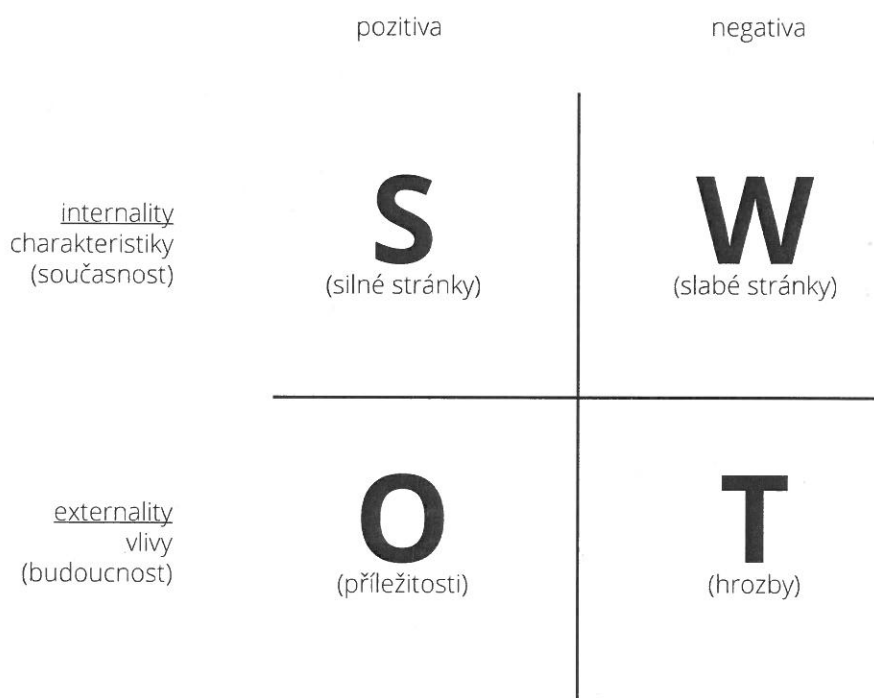
A.1 SWOT ANALÝZA

ÚVOD

Podstatou SWOT analýzy je nalezení klíčových oblastí, které mají vliv na řešení území, jeho koncepci a předpokládané fungování.

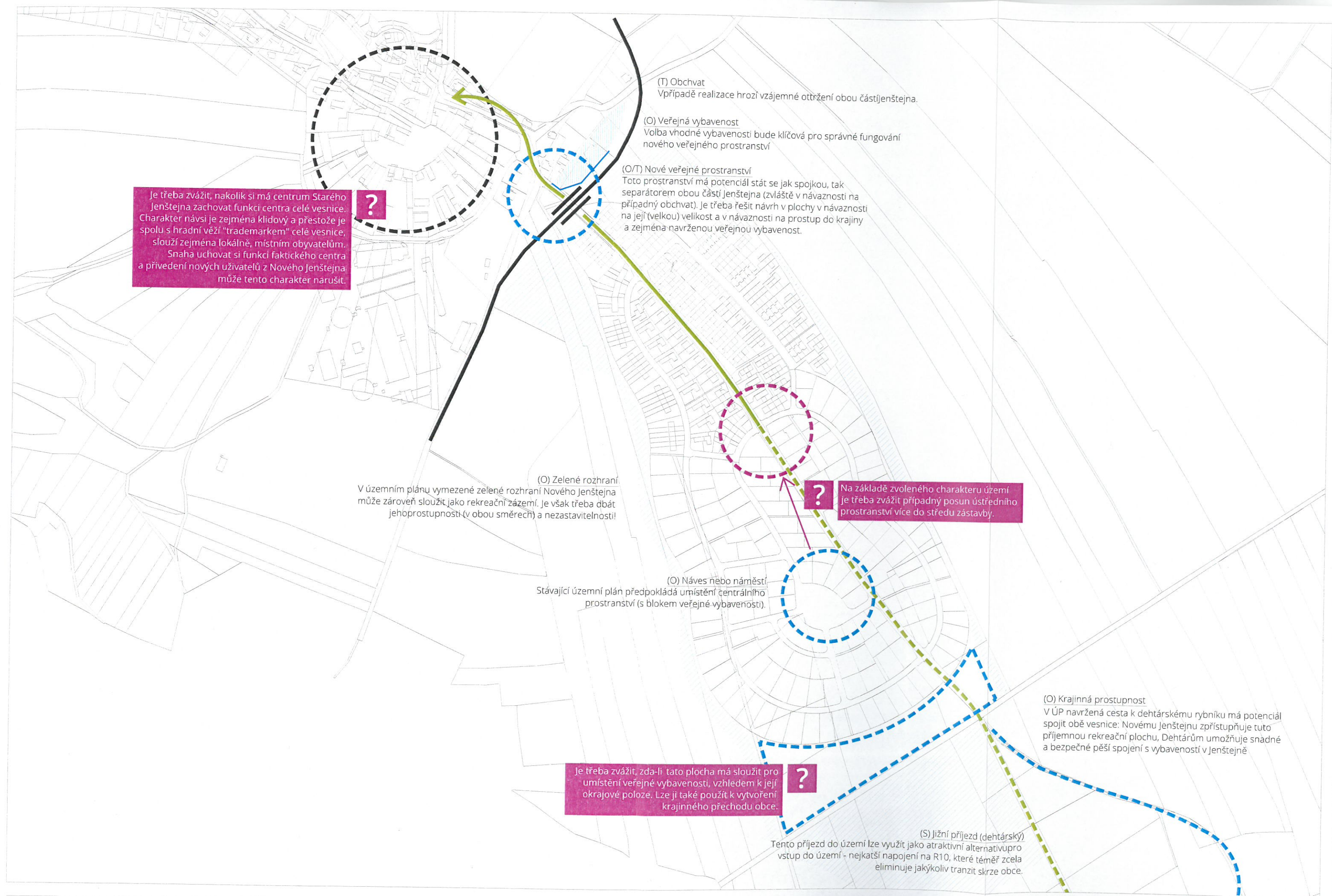
Strenghts, Weaknesses, Opportunities, Threats

SWOT analýza je rozbor subjektu na základě jeho charakteristik a externích faktorů, které na něho působí, nebo mohou působit. Pozorujeme silné stránky (S), slabé stránky (W), příležitosti (O) a hrozby (T). Ty jsou buď pozitivní nebo negativní a jedná se buď o internalitu (současné charakteristiky subjektu), nebo externalitu (působení okolí na subjekt potenciálně ovlivňující jeho budoucí vývoj):



V případě analýzy Nového Jenštejna byly jednotlivé jevy lokalizovány a zobrazeny v prostoru. Zároveň je třeba podotknout, že se jedná primárně o jevy sledované z hlediska architektury, urbanismu a územního plánování - tedy o jevy, ke kterým se lze vztahovat v území (a v dokumentu, jakým je územní studie).

Sledovány byly zejména jevy ovlivňující napojení Nového Jenštejna na okolní sídla - tedy Starý Jenštejn a Dehtáry - a jeho integraci do okolní krajiny. Zároveň vyvstaly některé klíčové otázky, které je třeba zodpovědět před zahájením zpracování samotné studie a které z velké části závisí na politickém rozhodnutí vedení obce.



A.2 KAPACITNÍ ANALÝZA

Nový Jenštejn a Starý Jenštejn

Celá navrhovaná zástavba Nového Jenštejna představuje nejen zdroj výrazného růstu obce, ale i zásadní změnu v jejím fungování. V rámci dalších kroků bude nezbytné zabývat se prostředím, které takto vznikne, a jakým způsobem může a bude ovlivňovat fungování stávajícího vesnického "ekosystému".

V rámci této analýzy byly zhodnoceny jednotlivé typy výstavby, které lze v této rozvojové ploše očekávat, a ověřeny jejich dopady na demografii celé obce.

Hledání možného typu výstavby

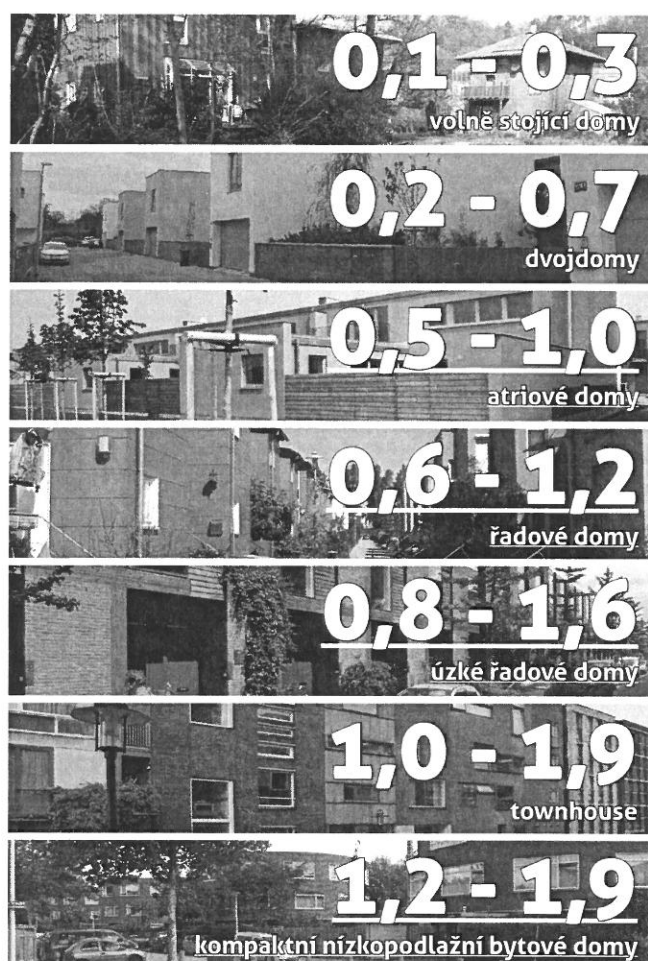
S ohledem jednak na územní plán (předepisující některé prostorové parametry) a jednak již zrealizovanou výstavbu v severní části Nového Jenštejna lze očekávat zejména výstavbu řadových rodinných domů, v různých konfiguracích, dle předpokládané skladby koncových uživatelů - úzké řadové domy, nebo široké; dvojpodlažní, případně i trojpodlažní (nebo s podkrovím). Lze také uvažovat o možnosti realizovat bytové domy

s obdobnými prostorovými parametry, ale např. více jednotkami uspořádanými nad sebou. Všechny tyto typologie lze již nalézt buď v realizované části Nového Jenštejna, nebo v obdobných pozicích v jiných obcích v okolí Prahy (viz. např. soubor Červená Skála v Husinci-Řeži).

Tyto typologie se zdají být vhodné pro daný kontext zejména s ohledem na vytváření intenzivního prostředí, které je schopno reagovat na současnou vysokou poptávku po příměstském bydlení. Zároveň však takové typologie pomáhají vytvářet veřejné prostranství, které je definované a jeho uživatelé se s ním identifikují.

Vzhledem k požadavkům na solitérní objekty v krajní řadě zástavby byla ověřena i možnost výstavby standardních, solitérních domů, ať už svépomocí, nebo koordinovaně/jednorázově.

Orientační koeficient podlažních ploch (tedy poměr hrubé podlažní plochy k ploše pozemku) jednotlivých způsobů zástavby je uveden níže.



Jednotlivé typy a orientační hodnota jejich KPP

STÁVAJÍCÍ STAV

Celková rozloha a rozloha zastavitelných ploch (pozemků jednotlivých domů, jejich zahrad) byly spočteny pro stávající zástavbu, i pro navrženou parcelaci v nové části.

Ve stávající části byl spočten počet jednotek, v navržené části počet vymezených pozemků. Je zjevné, že jižní část má, tak jak jsou nyní pozemky navrženy, výrazně (téměř třikrát) nižší hustotu zastavění:

severní část: 1 jednotka / 330 m² zastavitelné plochy

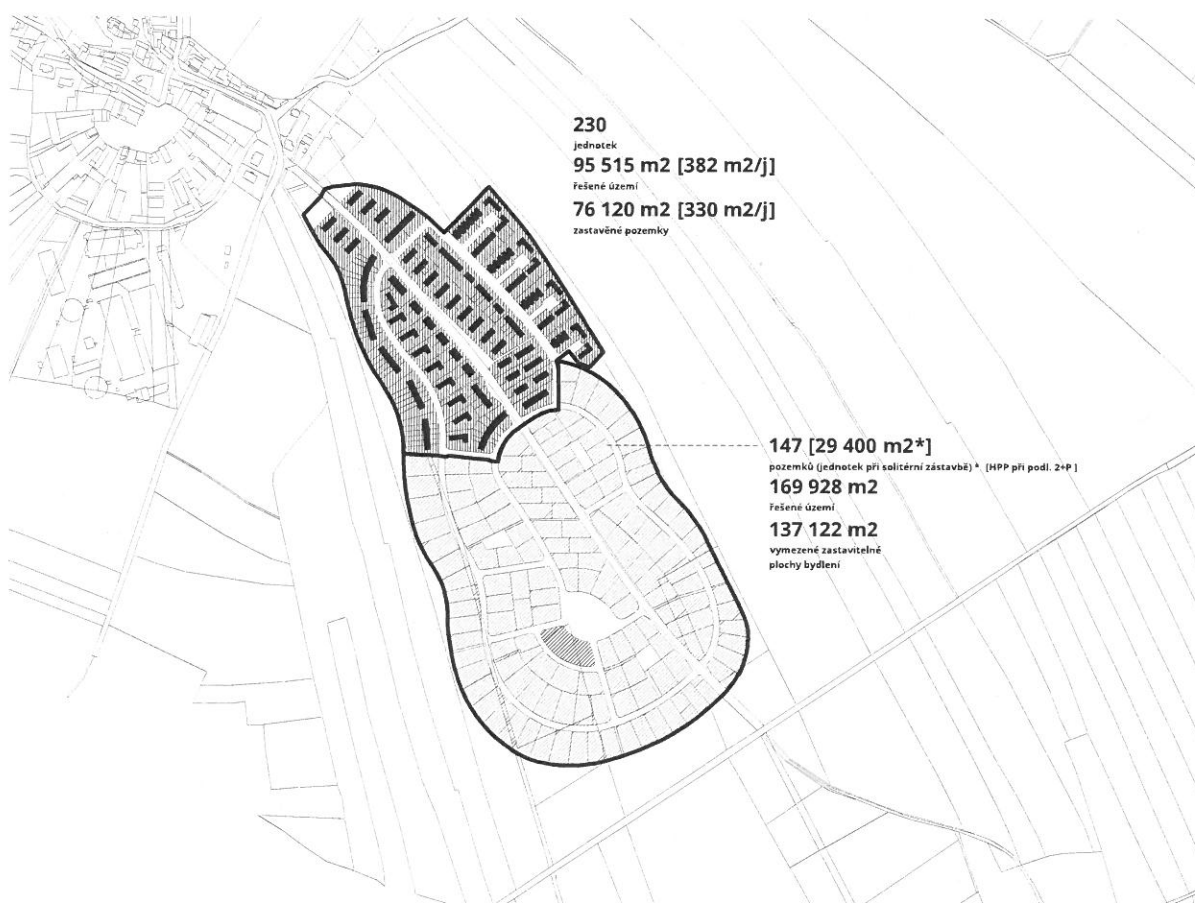
vs.

jižní část: 1 jednotka / 930 m² zastavitelné plochy

Analogicky lze provést prvotní kapacitní ověření jižní části - a to takové, při kterém by byla zvolena stejná, resp. obdobná zástavba, jakou lze nalézt v části severní:

kapacita jižní části při obdobné hustotě jakou má část severní -

415 jednotek
[78 435 M² HPP]



MAXIMÁLNÍ KAPACITY

Metodika prověření kapacit řešeného území

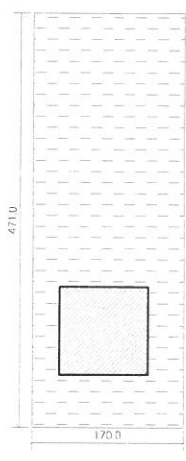
K ověření maximálních kapacit území byly zvoleny tři typy rodinných domů s typickým umístěním na pozemku a typickými prostorovými charakteristikami. Zvolenými typy jsou řadové domy a úzké řadové domy. Solitérní rodinné domy byly zvoleny k ověření minimální zátěže celého území a s ohledem na již stávající vymezení pozemků.

Ověření proběhlo jednak graficky a jednak výpočtem:

Grafické ověření řadí zvolený typ v nejefektivnější konfiguraci do plochy, která odpovídá celkové ploše řešeného území.

Ověření výpočtem bere v úvahu stávající vymezení uličních prostranství a zastavitelných bloků. Počet jednotek byl zjištěn poměrem zastavitelné plochy k průměrné velikosti parcely v dané typologii. Bere tedy v úvahu stávající vymezení zastavitelných bloků.

Je nutné poznamenat, že reálné počty jednotek při plošném využití jednoho konkrétního typu by odpovídaly spíše ověření výpočtem, pravděpodobně by však byly ještě nižší, vzhledem k nepravidlostem a složité stávající geometrii uliční sítě. Grafické ověření tak spíše slouží ke srovnání "výkonnosti" (či výtěžnosti) daného území při stávajícím návrhu uliční sítě.



Solitérní rodinný dům

200 m² HPP
120 m² ČPP

0,25 KPP

800 m² pozemek



Řadový rodinný dům

190 m² HPP
115 m² ČPP

0,80 KPP

245 m² pozemek



Úzký řadový dům

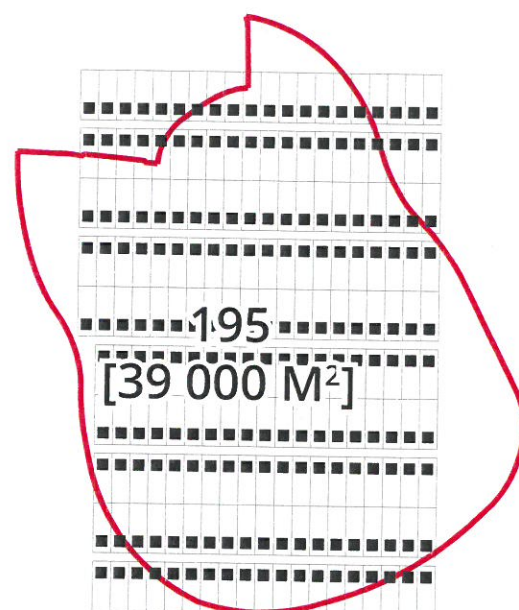
195 m² HPP
120 m² ČPP

1,20 KPP

160 m² pozemek

MAXIMÁLNÍ KAPACITY

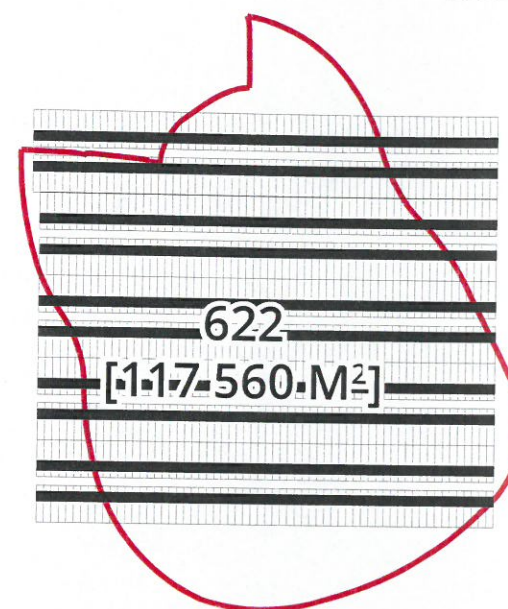
VARIANTA 1:
NÍZKÁ HUSTOTA



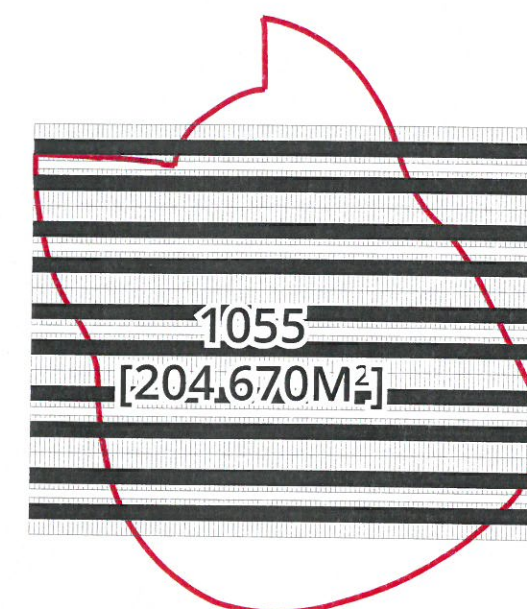
VARIANTA 2:
HUSTOTA SEVERNÍHO
NOVÉHO JENŠTEJNA

[OVĚŘENO POUZE VÝPOČTEM]

VARIANTA 3:
STŘEDNÍ HUSTOTA



VARIANTA 4:
VYSOKÁ HUSTOTA



137 120 m² / 800 m²

tj.

171
[34 200 M² HPP]

nebo

147
[29 400 M² HPP]
při stávající parcelaci

137 120 m² / 330 m²

tj.

415
[78 435 M² HPP]

137 120 m² / 245 m²

tj.

560
[105 840 M² HPP]

137 120 m² / 161 m²

tj.

852
[165 288 M² HPP]

Minimální varianta, předpokládá pouze výstavbu solitérních rodinných domů. Při této velmi nízké hustotě hrozí nedostatečná saturace případných služeb a veřejné vybavenosti, je obtížnější pracovat s veřejným prostranstvím i s jeho nápní.

Pravděpodobně nejreálnější odhad kapacity vyplývá z hustoty stávající, severní části území. Kapacitně se velmi přibližuje zástavbě řadovými rodinnými domy (varianta 3) s mírným poklesem, který lze snad přiřadit k rozvolnění zástavby jak na okraji (solitérní RD, nebo dvojdomy), tak v určitých částech uvnitř zástavby.

Při aplikaci výhradně řadových domů dochází k nárůstu hustoty (a to i oproti zástavbě v severní části Nového Jenštejna). Tyto kapacity území představují absolutní strop - není však pravděpodobné, že by jich bylo možno v území zcela docílit i s ohledem na požadavek solitérní výstavby v okrajových polohách. Tato typologie by byla, v případě použití - rozředěna a kombinována s jinou typologií

Úzké řadové domy dovolují ještě dále navyšovat kapacitu území. Jejich použití by však mělo být omezeno spíše na doplnění ostatních typologií a to tam, kde to má smysl (v centrálních částech území, tam, kde je smysluplné zvyšovat aktivitu).

Tato kapacita je tak zde uvedena spíše ilustračně.

A.3 DEMOGRAFICKÁ ANALÝZA

Úvod

Prognóza populace je založena na projekci současného obyvatelstva na základě průměrných parametrů úmrtnosti a porodnosti vycházejících z věkové struktury a srovnatelných údajů za Středočeský kraj. Vzhledem k předpokládanému až 100% růstu počtu obyvatel tvoří zcela zásadní a určující podmínky prognózy předpokládaná výstavba rodinných domů a bytů, která je uvažována ve čtyřech variantách, pro každou z nich byla zpracována samostatná populační prognóza. Do úvahy byla vzata průměrná očekávaná osídlenost nově postavené bytové jednotky (bj.), která postupně klesá od samostatné svépomocné výstavby na připravených parcelách až po hustou developerskou zástavbu s vyšším podílem řadových RD a také s výskytem menších bytových domů. Vliv rozložení bytové výstavby od pozvolné svépomocné po hromadnou developerskou, která kulminuje v kratší době a nastěhování nových obyvatel probíhá během dvou až tří let, je zohledněn v očekávaném přirozeném přírůstku obyvatelstva, který je větší u developerské výstavby s rychlým nastěhováním obyvatelstva a následným zakládáním či rozšiřováním rodin.

Metodika dle variant

V1 - ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA (minimální varianta) – solitérní RD, při stávající parcelaci (cca 800 – 1200 m²) 150 jednotek

(2x varianty vývoje obyvatelstva tj. pomalá, při výstavbě individuální/svépomocí a rychlá, při jednorázové/developerské výstavbě)

Varianta svépomocí: Uvažována s pozvolnou výstavbou RD svépomocí s kulminací v letech 2018-2020 v objemu 25 domů ročně, poté snížením tempa výstavby na 15 domů ročně a ke konci období v letech 2024 a 2025 na 10 domů ročně. Vliv na přirozený přírůstek obyvatelstva bude pozvolný a malý, je proto počítáno pro celé desetileté období prognózy s průměrným přirozeným přírůstkem 11 obyvatel. Průměrná velikost domácnosti na jednu bj. je ve výši 2,6.

Varianta V1 developerská stejného objemu domů ve stejné struktuře předpokládá oproti předešlé variantě zvýšení vlivu porodnosti na přirozený přírůstek, který nyní činí ve sledovaném období průměrně 13 lidí ročně.

V2 - KOMBINOVANÁ ZÁSTAVBA – kombinace solitérních RD, dvojdomů a řadových RD

300 – 400 jednotek

(odpovídající svojí hustotou zalidnění minulému developerskému projektu z let 2007-2010)

Vlivem kombinované zástavby je uvažováno s nižší průměrnou velikostí domácnosti (2,4). Průměrný přirozený přírůstek činí 15 osob ročně.

V3 - ŘADOVÁ ZÁSTAVBA – výhradně řadové RD

500 jednotek

V této variantě klesá průměrná velikost domácnosti v nově obydlené bytové jednotce průměrně 2,3 osob. Přirozený přírůstek vlivem zástavby roste na 17 osob ročně.

Prognóza populace a bytové výstavby obce Jenštejn 2015-2025

bytová výstavba (bj.)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	celkem
V1 (svépomocí)	0	0	10	25	25	25	15	15	15	10	10	150
V1 (developerská)	0	0	25	25	50	50	0	0	0	0	0	150
V2	0	0	50	100	100	100	0	0	0	0	0	350
V3	0	0	50	100	100	100	100	50	0	0	0	500
počet obyvatel	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	změna
V1 (svépomocí)	1139	1150	1187	1263	1339	1415	1465	1515	1565	1602	1639	+ 500
V1 (developerská)	1139	1152	1230	1308	1451	1594	1607	1620	1633	1646	1659	+ 520
V2	1139	1154	1289	1544	1799	2054	2069	2084	2099	2114	2129	+ 990
V3	1139	1156	1288	1535	1782	2029	2276	2408	2425	2442	2459	+ 1 320
počet školoupovinných dětí	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	změna
V1 (svépomocí)	137	138	154	177	214	226	234	227	219	208	229	+ 92
V1 (developerská)	137	138	160	183	232	255	257	243	229	214	232	+ 95
V2	137	138	168	216	288	329	331	313	294	275	298	+ 161
V3	137	139	167	215	285	325	364	361	340	317	344	+ 207
podíl na obyvatelstvu	0,12	0,12	0,13	0,14	0,16	0,16	0,16	0,15	0,14	0,13	0,14	

Výsledky dle variant shrnuje předchozí tabulka. Nedílnou součástí je i prognóza počtu školou povinných dětí, tj. generace devíti ročníků dokončeného věku 6-14 let. Tato prognóza byla zpracována extrapolací metodou podílu na celkovém obyvatelstvu, která vychází z věkové struktury k 1. 1. 2014 se silnou populační vlnou z minulého developmentu, kdy ve věkové struktuře je nejsilněji zastoupena generace rodičů ve věku 30-40 let a jejich dětí ve věku do deseti let. Tato populační vlna se bude promítat do vyššího počtu žáků v letech 2018-2023, kdy již budou i ti nejmladší postupně přecházet do druhého stupně ZŠ a část z nich začne odcházet z devátých ročníků ZŠ na SŠ. Populační vlna vyvolaná novým developmentem očekávaným v nejbližších letech ovlivní počty školou povinných dětí kolem roku 2025, kdy se podíl dětí ve školním věku na celkovém obyvatelstvu začne znovu zvyšovat a ZŠ svazku obcí v Přezleticích, či okolní ZŠ budou zažívat další populační vlnu školáků zaplňujících postupně třídy prvního a pak i druhého stupně.

Závěr

Z výsledků prognózy v tabulce očekávaného počtu dětí vyplývá ve všech variantách potřeba existence nové školy. Svazková ZŠ v obci Přezletice má svůj význam z hlediska úspor nákladů a řešení problému umístování dětí ze tří obcí zmiňovaného svazku (Podolanka, Jenštejn a Přezletice).

V nejmírnější variantě svépomocné dosahuje počet žáků hodnot kolem 230 osob, a po dosažení vrcholu víceméně stagnuje v rozptylu jedné třídy (cca 25 žáků) a po roce 2025 lze očekávat mírný vzestup s náběhem druhé populační vlny vzešlé z výstavby v nejbližší době. Ve variantě maximálního rozvoje pomocí komerčního developmentu s určitým podílem bytových domů lze čekat kulminaci na úrovni lehce přesahující 350 žáků a poté stabilizaci na hladině 350-400 žáků, která by měla vydržet i po léta 2025 až 2030, kdy dorazí druhá vlna dětí.

Zároveň je třeba upozornit, že demografická studie představuje přibližné vodítko v dlouhodobém horizontu. Předpokládaná rychlost výstavby 50-100 jednotek ročně představuje tak malé jednotky, že se statisticky přijatelným rozptylem nelze přesné nárůsty počtu školáků odhadovat (závisí na konkrétní skladbě domácností). V řešení je tedy třeba počítat s jistou mírou flexibility. Výhodou zřízení větší svazkové školy pro více obcí může být mimo jiné právě to, že dokáže vyvážit dílčí odchylky v jednotlivých obcích.

A.4 ZÁVĚR

SHRNUTÍ A DOPORUČENÍ

S ohledem na kapacitní analýzu i demografickou prognózu představuje realistická kapacita řešeného území 450 jednotek.

Při daném počtu lze saturovat novou lokální vybavenost, zároveň však ještě bude udržena komfortní hustota zalidnění i příjemná struktura zástavby, která odpovídá stávající části Nového Jenštejna.

Je však také třeba uvažovat se zřízením adekvátního veřejného prostoru, který bude obsluhovat jak novou zástavbu, tak pomůže jejímu scelení se zástavbou stávající, zejména se Starým Jenštejnem. Je proto vhodné hledat nové, centrální prostranství a eliminovat vlivy, které můžou naopak podporovat další segregaci obou částí vesnice (obchvat).

ČÁST B.
ŠIRŠÍ VZTAHY

NÁVAZNOSTI

Starý a Nový Jenštejn jsou prostorově výrazně oddělené celky, každý se specifickým charakterem. Jejich dělení je ještě podtrženo zeleným pásem mezi oběma částmi, kde je územním plánem navrženo vedení silničního obchvatu.

Vzhledem k významu tohoto místa a jeho potenciálu k vytvoření propojení obou částí obce se důrazně doporučuje změnit územní plán tak, aby změna jednak eliminovala plánovaný silniční obchvat a jednak aby došlo k vymezení nových ploch sloužících občanské vybavenosti (více viz část C, výkresy 1-01 a 2-01). Předpokládá se, že množství tranzitní dopravy v místě plánovaného obchvatu nepředstavuje výraznější zatížení a realizace obchvatu tak není v současných podmínkách výrazněji přínosná, ani pravděpodobná. Nyní vymezené plochy veřejných prostranství jsou předimenzované a hrozí (spolu s realizací obchvatu) vytvoření místa, které nebude ani bezpečné, ani příjemné, natož pobytové. Zároveň je umístění ploch vybavenosti v této části obce klíčové pro její propojení a vytvoření skutečného ohniska.

Toto ústřední místo je také v současnosti jediným příjezdem do Nového Jenštejna. Vzhledem k tomu je nezbytné revitalizovat jižní propojení na Dehtáry (případně Zápskou na Radonice), které umožní snadný příjezd i z druhé strany, vč. případného protažení linek MHD a spojení Jenštejna s Dehtáry. Vzhledem k navrženým a případně dalším, doplňujícím dopravně-technickým opatřením i vzhledem k umístění Nového Jenštejna nelze předpokládat, že by se takovéto obnovené spojení stalo tranzitní trasou a bude sloužit téměř výhradně k obsluze daného území.

Nový Jenštejn sám o sobě je dnes rozdělen na dvě části - realizovanou severní a nerealizovanou jižní. V rámci studie jsou navrženy regulativy takové, které prostorově a charakterově umožní obě části scelit (viz část C, výkres 1-02). Jsou navržena nová prostranství, která již ve stávající části absentují a která budou při daném počtu obyvatel zcela nezbytná - Zelený pás s jasně odstupňovaným charakterem: Od formální, zpevněné návsi doplněné komerčním parterem po neformální, krajinné parky při hranici zástavby (viz část C, výkres 2-02).

Celý Nový Jenštejn je poté zasazen do krajiny navrženým zeleným rozhraním s pěšími (případně cyklo) stezkami, které vytváří ucelenou síť prostupnosti a spojují ohniska všech tří částí obce: náves ve Starém Jenštejně - Nová náves v Novém Jenštejně - rybník v Dehtárech.

Starý Jenštejn

Ústřední prostranství

Představuje centrum obce. Je to výšnicí - Starého a Nového Jenštejna. Je to místem setkávání, pořádání společenských akcí a je tomu uzpůsobeno. Zároveň je nejvhodnějším místem (z hlediska dostupnosti i viditelnosti) pro umístění základní občanské vybavenosti (např. úřad, sál, obchody, apod.)

Nový Jenštejn

Zelený pás

Nezpevněná veřejná prostranství spojují centrální Novou náves s okolní krajinou. Vytváří návaznou, lineární sérii prostranství, určenou převážně ke každodenní rekreaci rezidentů. Zároveň se předpokládá využití prostranství pro dočasnou retenci srážkové vody před jejím svedením do soustavy Jenštejnských rybníků.

polyfunkční dům (komerční vybavenost)

občanská vybavenost

Nová náves

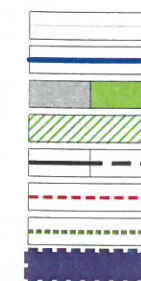
komerční parter

Centrální veřejné prostranství je posunuto blíže do středu Nového Jenštejna. Leží na příčném prostupu zastavbou s přímým kontaktem se zeleným pásem a umožňujícím přístup až k rekreačnímu rozhraní s krajinou.

Náves je z jižní strany prostorově vymezena větším objektem pro bydlení s aktivním parterem s komerční vybaveností.

Koncová smyčka autobusů je integrována v malém veřejném prostranství, které dále uvolňuje hustotu zástavby. V případě protažení linek MHD do Dehtáru lze smyčku následně zrušit a nahradit malým parčíkem.

Po přemístění ploch občanské vybavenosti do centrální části obce se stane tato značně předimenzovaná plocha nadbytečnou - je navržena změna jejího využití na plochy určené k bydlení (SV) se zeleným, krajinným rozhraním.



stávající parcelace

uliční čára navržená

plochy zpevněné a plochy parkové upravené

plochy krajiny

rekreační pěší cesty hlavní a podružné

trasy BUS

stromořadí

občanská vybavenost

Dehtáry

Dehtářský rybník

ČÁST C. STRUKTURA

ÚVOD

Studie primárně sestává ze dvou částí - z části regulační a z části detailu: Regulační část stanovuje **regulativy**, které jsou neopomenutelné pro další výstavbu v daných lokalitách a které spolu s regulativy územního plánu představují nejvýznamnější set limitů pro výstavbu.

Část detailu zobrazuje zejména možnost úpravy parteru nejvýznamnějších navržených veřejných prostranství a ukazuje jejich využití a vazby. Z hlediska rozhodování v území má část detailu charakter doporučující, resp. ilustrativní.

* * *

V regulační části jsou vyznačeny části území, jejichž realizace a rozhodování v nich jsou podmíněny změnou územního plánu. Tato část tak zároveň slouží jako podklad pro změnu ÚP.

REGULACE

REGULATIV

Regulační výkresy pracují se standardními nástroji územního plánování, zejména tedy s uliční a stavební čarou. Jako překryv jsou v území vymezena klíčová funkční vymezení s podrobnějším popisem u jednotlivých výkresů.

Střed

V centrální části jsou navrženy bloky pro umístění občanské infrastruktury a rozsáhlé plochy veřejných prostranství - ať už krajiných, parkových, nebo jiných, zpevněných, které doplňují navrženou výstavbu. Zároveň byla zohledněna již plánovaná výstavba řadových domů v severovýchodní části lokality, která je však nově propojena přímo s ulicí Hradní. Realizace vyžaduje změnu územního plánu.

Jih

Jižní část Nového Jenštejna byla pracovní rozdělena do dvou sekcí. Severní, kde lze začít navrhovat a projednávat výstavbu bez nutnosti změny územního plánu a jižní, kde došlo k úpravám zejména s ohledem na vedení ulic a využití některých bloků. Zásadní je též implementace zeleného pásu, který má duální funkci - jako ústřední veřejné prostranství Nového Jenštejna a jako prostor pro dočasnou retenci srážkových vod.

Prostorové regulativy

REGULATIV

Uliční čára představuje primární vymezení zastavitelných a nezastavitelných bloků na jedné straně a uličních porostranství na straně druhé. Uliční čára je jednak uzavřená, vymezující bloky stavební a jež může být prostorově vymezena plotem a otevřená, která vymezuje parky a náměstí a která nesmí být vymezena plotem.

Stavební čára vymezuje zastavitelné části bloku a způsob zastavení jejího rozhraní. Je použita stavební čára **přerušitelná**, kde zástavba může ale nemusí být kontinuální a stavební čára **nepřerušitelná**, kde zástavba musí být kontinuální (tedy jednotlivé objekty na sebe musí navazovat).

Hlavní stavba se vždy umísťuje do zastavitelné části bloku.

Vedle toho je v některých místech určena **povinnost zarovnání zástavby** se stavební čarou. V takovém případě nesmí zástavba od stavební čáry ustupovat (tedy její uliční fronta musí být se stavební čarou zarovnána).

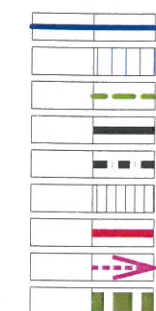
Pěší prostupy určují povinnost zřídit prostup, který spojuje oba konce vymezené trasy. Konkrétní tvarování a trasování je poté ponecháno na dalším upřesnění v navazujících stupních dokumentace (ÚR).

V souladu s územním plánem budou objekty bydlení na styku zástavby a krajiny řešeny jako solitérní rodinné domy.

STŘED 1-01

Regulační výkres (1 : 1000)

[stav] [návrh]



uliční čára uzavřená
bloky stavební
uliční čára otevřená
stavební čára nepřerušitelná
stavební čára přerušitelná
zastavitelná část bloku
povinnost zarovnění zástavby se stavební čarou
pěší cesty a prostory
stromořadí



Budova občanské vybavenosti vč. přílehlých obslužných, rozptylových a příp. pracovních ploch
Sportoviště (vč. zázemí), zahrada, příp. dvůr budovy občanské vybavenosti
Krajinné plochy s vysázenou vegetací, případně doplněné drobným mobiliářem a pěšími cestami

území vyžadující změnu
územního plánu

ponechaná část stávajícího nadzemního vedení VN (vč. OP)

předpokládaná hranice
zástavby

POZN.: Regulační výkres je zpracován na podkladu katastrální mapy a jsou v něm zobrazeny hranice stávající parcelace a stávající zástavba.

Změna územního plánu

- 1) zrušení vymezení silničního obchvatu
- 2) nově vymezený stavební blok bude vymezen jako plocha veřejné infrastruktury [OV] a to včetně ploch v ÚS vymezených jako plochy mimo zastavitelnou část bloku
- 3) nově vymezený nestavební blok bude vymezen jako plocha hromadné rekreace [RH]
- 4) ulice budou vymezeny jako plochy veřejných prostranství [PV]
- 5) plochy krajinné budou vymezeny jako plochy plochy přírodní [NP]

[stav] [návrh]



uliční čára uzavřená
bloky stavební
uliční čára otevřená
stavební čára nepřerušitelná
stavební čára přerušitelná
zastavitelná část bloku
povinnost zarovnání zástavby se stavební čarou
pěší cesty a prostory
stromořadí



Krajinné plochy s vysázenou vegetací, případně doplněné drobným mobiliářem a pěšími cestami

POZN.: Regulační výkres je zpracován na podkladu katastrální mapy a jsou v něm zobrazeny hranice stávající parcelace a stávající zástavba.

Změna územního plánu

- 1) změna trasování ulic (ploch [PV]); ulice budou zachovány v původní šíři
- 2) stávající vymezená plocha veřejné infrastruktury [OV] uvnitř zástavby bude zrušena a nový blok bude vymezen jako plocha obytná smíšená, venkovská [SV]
- 3) stávající vymezená plocha veřejné infrastruktury [OV] při jižní hraně zastavitelného území [Z6] bude zrušena. Místo ní budou vymezeny v plochách bloků plochy obytné smíšené, venkovské [SV] a v ostatních plochách plochy přírodní [NP]. V místě ulic budou vymezeny plochy veřejných prostranství [PV]

V případě, že nebude změna možná, bude dané území ponecháno se současným způsobem využití. V takovém případě je vhodné v jižní části alespoň část plochy na styku se zástavbou parkově upravit.

území vyžadující změnu územního plánu

KR

území vyžadující změnu územního plánu

Ulice uvnitř bloku musí být trasovány v daném směru (kolmo k vnitřní hranici bloku) a mohou být libovolně tvarovány. Ulice nesmí být slepé, zakončené obrátštěm a měl by být zachován průjezd skrz blok.

URBANISTICKÁ SITUACE: DETAIL

Ústřední prostranství

Toto prostranství představuje místo setkávání obou obou částí vesnice. Je to místo, kde může vzniknout nejvýznamnější stavba veřejné vybavenosti (společenský sál, městský úřad, apod.), zároveň přirozené místo pro vznik vybavenosti komerční.

Plochy určené k této zástavbě leží při severní hraně ulice Hradní a jejich zastavitelná plocha je ze severu omezena vedením vysokého napětí, jehož část musí být kvůli výstavbě přesunuta pod zem. Zároveň se předpokládá přesun stávajícího suchého polderu severněji, z důvodů ponechání dostatečného prostoru pro venkovní plochy staveb občanské infrastruktury, vč. případných ploch parkových, herních a parkovacích.

Plochy při jižní hraně ulice jsou ponechány volné a jedná se o prostory pro pořádání společenských akcí, formálně akcentující střed obce a vhodným způsobem upravující její rozhraní s okolní krajinou.

Realizace vyžaduje změnu územního plánu.

Zelený pás

Druhý detail zobrazuje sérii prostranství uvnitř Nového Jenštejna. Tento zelený pás radiálně propojuje centrální Novou náves, formální zpevněné prostranství vymezené z jihu komerčním parterem budov s rozhraním zástavby a krajiny.

Prostranství je postupně "změkčováno", zpevněné plochy jsou nahrazeny plochami nezpevněnými a prostranství získávají méně formální charakter.

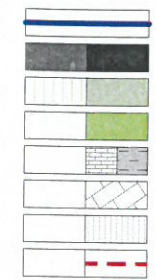
Největší zelené plochy jsou zároveň ponechány jako plochy pro dočasnou retenci srážkových vod, což nevylučuje jejich jiné využití, včetně výsadby stromů.

Rozhraní zástavby je, jak je naznačeno již v územním plánu, ozeleněno - vzniká lineární park blízko krajiny s minimálními požadavky na údržbu, který funguje jako přirozené odsazení zástavby a okolní zemědělské krajiny, jako rekreační plocha s možností realizace řady míst s drobným mobiliářem a jako propojení vedoucí od staré návsi v Jenštejnu až k dehtárskému rybníku. Celé spojení lze také zokruhovat.

STŘED 2-01

Urbanistická situace (1 : 1000)

[stav] [návrh]



uliční čára
zástavba (stav / návrh [příklad])
zahrady (stav / návrh)
parkové plochy
ostatní veřejná prostranství (zpevněná / nezpevněná)
obytná úrovně ulice
pěší cesta
komerční parter

01
02
03
04
05

Formálně upravené nároží s akcentem (např. velký strom se sezením pod koruncou)
"Event space" s nezpevněným (příp. zpevněným) povrchem pro pořádání společenských akcí. Lze doplnit přemístitelným mobiliářem

Ústřední prostranství je protaženo přes ulici do parku. Může být osazeno mobiliářem.

Zahrada budovy občanské vybavenosti s veřejně přístupnými sportovišti

Obecní sad tvoří přirozené rozhraní vesnice a zemědělské krajiny

Stávající suchý polder (k zachytu srážkových vod z polí) je přesunut do severnější části zeleného pásu

Nezastavitelná plocha může být použita pro návštěvnícké parkování budov veřejné vybavenosti a dalších zařízení

multifunkční budova s komerčním parterem

04

občanská vybavenost (sál, obecní úřad, DDM aj.)

Stávající dětské hřiště může být ponecháno ve své současné pozici, nebo může být přesunuto na plochu sportoviště

[stav] [návrh]

	uliční čára
	zástavba (stav / návrh [příklad])
	zahrady (stav / návrh)
	parkové plochy
	ostatní veřejná prostranství (zpevněná / nezpevněná)
	obytná úroňová ulice
	pěší cesta
	komerční parter

01

02

03

Nová návěs se zpevněným povrchem tvoří ohnisko Nového Jenštejna, na které je navázána lokální vybavenost

Suchý polder je zeleným prostorem pro rekreaci, zároveň sloužící k dočasné retenci dešťových vod svedených z ulic nové výstavby.

Zelený pás navazuje na formálně upravenou sérii veřejných prostranství uvnitř zástavby a otevírá je zelenému, krajinnému rozhraní

Příčné uspořádání a charakter ulic (vyjma Hradní a ulic v Zeleném pásu) odpovídají stávajícím obytným ulicím v realizované části Nového Jenštejna

hrany prostranství lze využít k obsluze přilehlých budov a pozemků

zastávka BUS

Multifunkční objekt s vybaveností v parteru (komerční / veřejnou)

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování pitnou vodou

Současná kapacita vodovodní sítě je pro zásobování nové výstavby v objemu cca. 450 jednotek pitnou vodou nedostačující. Daný problém je řešen již v územním plánu navrženým propojením vodovodní sítě přes Dehtáry do Zelenče, který je zásobován z Káranského přívaděče. Uvedený návrh by výrazně zvýšil kapacitu vodovodní sítě Jenštejna i zabezpečení dodávek pitné vody. Dle vyjádření provozovatele (posudek Ing. Chmelka, 11/2015) je však toto řešení problematické a je proto doporučeno kombinovat jej s rekonstrukcí potrubí ve Víně a výstavbou přerušovacího vodojemu s AT stanicí na přívaděči z Víně (VPS č. WT12 dle ÚP Jenštejn).

Kanalizace

REGULATIV

Odkanalizování území je řešeno oddílnou soustavou. Splašková kanalizace je vedena na stávající čistírnu odpadních vod v Jenštejně, jejíž kapacita však musí být navýšena. Navýšení kapacity ČOV je navrženo změnou technologie v rámci stávající plochy ČOV.

REGULATIV

Dešťová voda z území je gravitačně sváděna do retenčních nádrží (suchých polderů) v zeleném pásu, odkud je dále odváděna do existující dešťové kanalizační sítě v severní části Nového Jenštejna.

V rámci jednotlivých bloků je požadováno realizovat opatření na zachycení objemu přívalového deště odpovídajícího ploše pozemku.

Zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií odpovídá koncepci územního plánu. V rámci revitalizace centrální části Jenštejna je navržena přeložka větve nadzemního vedení VN vedoucí k trafostanici v areálu JZD, čímž je uvolněn prostor pro výstavbu budov občanské infrastruktury.

REGULATIV

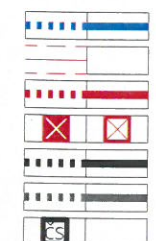
Veškeré rozvody distribuční sítě budou řešeny v rámci uličních profilů.

Nové trafostanice budou prostorově začleněny do navrhovaných staveb, pokud tyto nebudou soliterními rodinnými domy a pokud toto bude technicky proveditelné.

Ostatní sítě TI

Zásobování zemním plynem a telekomunikační sítě budou odpovídat koncepci územního plánu, tj. budou vedeny v profilech jednotlivých ulic, s přihlédnutím k úpravám jejich vymezení v rámci této studie.

[stav] [návrh]



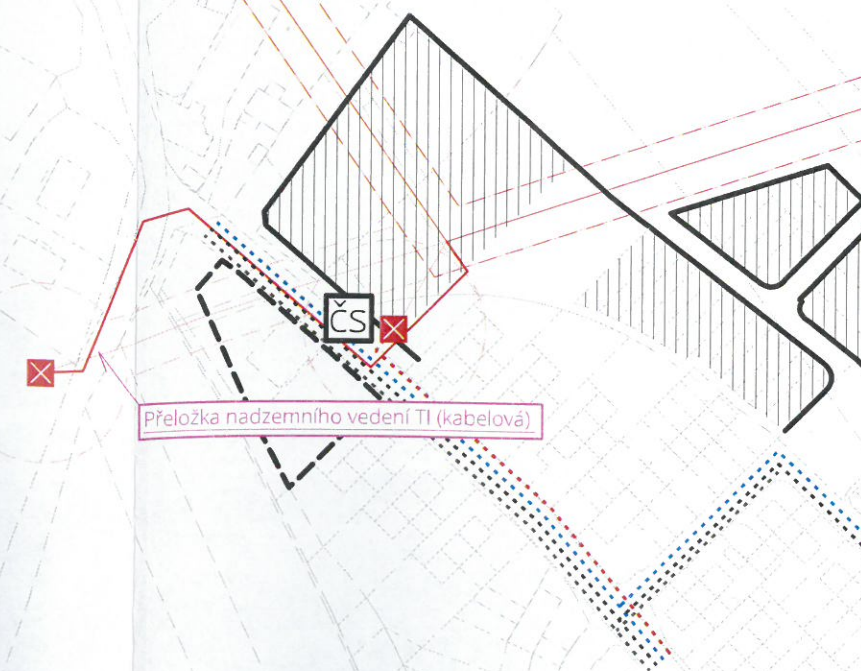
vodovod
vedení VN nadzemní vč. OP
vedení VN kabelové
trafostanice
kanalizace splašková
kanalizace dešťová
čerpací stanice

V případě nutnosti mohou být dešťové retenční nádrže (suché poldery) umístovány i v jiných plochách zeleného pasu, případně v jiných krajinných plochách.

SEVERNÍ RETENČNÍ NÁDRŽ

RETENČNÍ NÁDRŽ

Jenštejn - Střed



Přeložka nadzemního vedení TI (kabelová)

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Profily komunikací

Třídy a příčné uspořádání komunikací odpovídá jednak stávajícímu územnímu plánu a jednak již realizovaným komunikacím v severní části Nového Jenštejna. V území jsou dva druhy komunikací - komunikace s odděleným provozem v šíři 14 m (tj. hlavní ulice Hradní) a obytné ulice s provozem smíšeným v šíři 9 m.

REGULATIV

Ulice Hradní bude mít šíři min. 14 m s chodníky min. 2,5 m a z obou stran. V ulici je požadováno jednostranné stromořadí, v němž lze integrovat návštěvnické parkování.

Vozovka v ulici Hradní je na třech místech (ústřední prostranství mezi Starým a Novým Jenštejnem, Nová náves a jižní příjezd) zvýšena do úrovně chodníku. Tím je docíleno snížení rychlosti projíždějících vozů a zajištění návaznosti prostranství přes vozovku. Ulice může být doplněna dalšími dopravně-technickými opatřeními, pokud budou shledány nezbytnými v dalších stupních dokumentace (ÚR).

REGULATIV

Obytné ulice budou mít šíři 9 m, a jejich profil je v jedné úrovni. Z jedné strany jsou doplněny parkovacími místy se stromořadím. Okolo jednotlivých stromů nesmí být v ulici zvýšený obrubník.

Parkování

Každá bytová jednotka o velikosti více jak 60 m² musí mít vyřešena alespoň dvě parkovací stání na pozemku stavby. Návštěvnická stání jsou umístěna podélně v ulicích obytných a příčně v místech vyšší návštěvnosti (ústřední prostranství, Nová náves).

Předpokládá se zřízení alespoň 120 návštěvnických míst (tj. cca 1 místo na každých 10 obyvatel).

U staveb občanské vybavenosti u ústředního prostranství lze zřídit větší parkoviště v plochách zahrad/pozemků těchto staveb (např. viz výkres 2-01).

MHD

V místě Nové návsi je v profilu vozovky navržena zastávka autobusů. Konečná točna je navržena jižněji a to uvnitř zástavby, kde zároveň slouží jako formální rozšíření ulice. Spolu s fázováním výstavby lze nejdříve provizorně využívat k otáčení autobusů plochu Nové návsi před zahájením výstavby v jejím bezprostředním okolí.

Širší návaznosti dopravní infrastruktury jsou zmíněny v části B.

ČÁST D.
DOPORUČENÍ

DOPORUČENÍ OBCI

Vyhodnocování záměrů obcí

Při posuzování jednotlivých záměrů v území je třeba věnovat pozornost zejména:

- a) postupu výstavby z hlediska její plynulosti a návaznosti na občanskou vybavenost
- b) struktury zástavby s ohledem na vztah k vymezeným uličním prostranstvím
- c) kvalitě veřejných prostranství
- d) požadavkům na změnu územního plánu z hlediska dlouhodobé koncepce rozvoje obce

a) K výstavbě by mělo vždy docházet postupně a to v takové míře, při které je existující základní občanská vybavenost schopna pojmout nárůst obyvatel. Při hromadné výstavbě musí obec společně se stavebníkem-developerem zajistit v odpovídající míře vybavenost novou.

Výstavbu je vhodné fázovat ve směru od existující části Nového Jenštejna směrem k jihu tak, aby v každé etapě vznikala fungující kompaktní celek. Nová náves (spolu se zeleným pásem) je v rámci řešeného území umístěna tak, aby byla realizována v dřívějších fázích, a mohla tak sloužit celé lokalitě již v momentě, kdy začne mít dostatek obyvatel, které tyto prostranství využijí. V rámci řešení nové návsi je možné uvažovat o ponechání rezervy části zástavby při jeho hraně pro realizaci v momentě, kdy se bude celá lokalita blížit předpokládanému celkovému počtu obyvatel a tudíž lze předpokládat adekvátní poptávku po službách.

V rámci studie jsou pro občanskou vybavenost vymezeny určené plochy (ústřední prostranství a Nová náves). Občanská vybavenost by měla být směřována do těchto ploch, lze ji však v rámci limitů územního plánu realizovat navíc i v ostatních plochách určených pro bydlení, vždy však v návaznosti na významná a dobře dopravně obsloužená veřejná prostranství (zejm. ulici Hradní, centrální část zeleného pásu). V takovém případě musí být plánovací smlouvou ošetřena spoluúčast developera, která by měla spočívat minimálně v poskytnutí odpovídajících pozemků, případně v realizaci takových staveb, které jsou základní občanskou vybavenost schopny pojmout (například i formou komerčního parteru, který může developer pronajímat).

DOPORUČENÍ OBCI

b) Struktura zástavby by měla respektovat vymezenou uliční síť a nové stavby by ji měly svým umístěním a orientací respektovat a patřičně prostorově vymezovat. Stavby by měly být umísťovány tak, aby stávající ulice byly pod dostatečným sociálním dohledem (tj. aby do nich byla směřována okna a ideálně i vstupy).

Mezi domy a vymezenými ulicemi by neměla vznikat prostranství, která budou mít charakter bočních, nebo zadních dvorků, ale spíše plnohodnotné (vstupní) předzahrádky.

c) Veřejná prostranství realizována soukromými stavebníky by měla odpovídat klíčovým charakteristikám vymezeným v této studii a měla by sledovat jejich hierarchii.

Klíčová veřejná prostranství jsou navržena pro pobyt obyvatel, jejich řešení by tomuto proto mělo odpovídat: Taková prostranství by měla mít dostatek ploch k sezení, stínu (stromy) a opět dostatečný sociální dohled. Jednotlivá prostranství by neměla být anonymní, ale měla by mít jasné a konkrétní využití, které by mělo být reflektováno i v jejich materiálovém a prostorovém provedení.

Obec by také měla být obezřetná k rozprodeji pozemků, která jsou vymezena jako veřejná prostranství, k čemuž v minulosti v obci docházelo. V případě, že k takovému prodeji dojde, měla by být vymáhána nezastavitelnost takových pozemků a jejich veřejná prostupnost - obojí deklarováno územním plánem obce.

d) S ohledem na případné budoucí změny územního plánu musí obec vždy přihlížet ke kontinuitě plánovaného rozvoje. Lze připouštět drobné změny zejména v konkrétním vedení uliční sítě. Využití jednotlivých ploch je však nastaveno s dostatečnou obecností a neměla by být potřeba změn, pokud nebude opodstatněná.

Klíčové je z hlediska koncepce vymezené již v územního plánu zachování prostupnosti území - ta by neměla být v žádném případě narušena. Dále by nemělo docházet k dalšímu rozšiřování zastavitelných ploch. Občanská vybavenost by neměla být relokována z ústředních pozic v obci.

* * *

Převažující stavební typologie je předpokládána jako individuální bydlení a to v kombinaci kompaktnější řadové zástavby doplněné samostatně stojícími objekty. V rámci předpokládané celkové velikosti Nového Jenštejna lze uvažovat i o výstavbě vícebytových staveb s menšími byty, které by doplnily širší nabídky v lokalitě (bydlení pro singles, seniory apod.). Vhodné umístění takových staveb je v okolí nové návsi, kde lze využít možnost snazšího zřízení obchodního parteru těchto domů.