

An aerial photograph of a residential development. The central feature is a large, rectangular courtyard with a light-colored paved surface. Surrounding the courtyard are several long, multi-story apartment buildings with light-colored facades and dark roofs. The buildings are arranged in a U-shape, with a few more buildings visible in the background. The area is landscaped with numerous trees and green spaces. The overall layout is organized and modern.

urbanistická studie

OSEK, lokalita ZO 05, ZO 06

01/2024

Ing.arch.Daniel Stojan

OBSAH:

01	PRŮVODNÍ ZPRÁVA
02	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
03	VÝKRES PRŮZKŮMŮ
04	ÚZEMNÍ PLÁN
05	PROBLÉMOVÝ VÝKRES
06	KONCEPČNÍ VARIANTA A
07	KONCEPČNÍ VARIANTA B
08	NÁVRHOVÁ SITUACE
09	NÁVRHOVÁ SITUACE VARIANTA
10	HMOTOVÉ ŘEŠENÍ
11	VIZUALIZACE NADHLED JIH
12	VIZUALIZACE NADHLED SEVER
13	VIZUALIZACE NADHLED Z-O05
14	VIZUALIZACE NADHLED P-O06
15	VIZUALIZACE HŘIŠTĚ, PARČÍK
16	VIZUALIZACE ULICE HORNICKÁ JIH
17	VIZUALIZACE ULICE HORNICKÁ SEVER
18	VIZUALIZACE HNÍZDO RD II
19	VIZUALIZACE HNÍZDO RD VIII

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Cíl

Studie zástavby lokalit Z-O05 a P-O06 má za cíl ověřit možnosti efektivní zástavby a parcelace rodinných domů, v návaznosti na stávající přilehlou strukturu zástavby této části města Oseka.

Současný stav

Funkce

Obě předmětné lokality se nachází na východní periférii města Oseka. V současné době tvoří lokality Z-O05 plochu zemědělsky využívaného pole a P-O06 zahrádkářskou kolonii. Obě lokality na sebe těsně navazují a vytvářejí tak jeden celek.

Zástavba

Na lokalitu Z -O05 při ulici Hornická navazuje téměř v celé délce masivní blok pětipodlažního obytného domu se sedlovou střechou. Lokalita P-O06 leží při zástavbě soliterních rodinných domů. Součástí lokality P -O06 jsou již při ulici Hornické dvě parcely s rodinnými domy. Tato zástavba je brána jako stabilizovaná a tužič bude součástí návrhu nové zástavby. Za lokalitou P-O06 dnes navazuje plocha malého fotbalového hřiště.

Doprava motorová

Obě lokality lemuje při západní hranici ulice Hornická, s jednostraným chodníkem při západní straně. V místě lokality P-O06 za křížením s ulicí Sokolskou je průjezdný profil pouze 4 m s chodníkem šířky 1 m. Lokalita Z-O05 pak leží u křížení ulic Hornická a Slovenská. Ulice Slovenská je významnou radiálou spojující město osek s blízkým sídlem Háj.

V současné době se město v této lokalitě potýká s nedostatkem dopravy v klidu, především z důvodu velké kapacity rezidentů v již zmíněném velkém obytném bloku. Proto se dnes neoficiálně parkuje na západní hraně lokality Z-O05. Další vyhrazená stání jsou umístěna v ulici Sokolská, která se napojuje na ulici Hornickou v místě předělu mezi řešenými lokalitami.

Doprava pěší

V jižní části při obytném bloku je v ulici Hornické proveden jednostraný chodník. Jinak jsou obě řešené lokality přístupné pěšky z centra města po ulicích Slovenská a Sokolská. V místě vzájemného napojení obou řešených lokalit vede v pokračování směru ulice Sokolské nezpevněná cesta mezi poli. Ulice Hornická pak v místě lokality P-O06 pokračuje dál jako zpevněná cesta do blízkého zalesnění.

Infrastruktura

Při východní hranici lokality Z-O06 dnes vede nadzemní vedení VN 22kV s ochranným pásmem 7,0m od odkrajových silových vedení.

Kultura

Na křížení ulic Sokolská a Hornická je umístěna nemovitá kulturní památka - Mariánský sloup se sochou Panny Marie.

Terén

Obě lokality i navazující okolí je prakticky ideální rovina bez terénních zlomů a jiných výškových komplikací.

Zeleň

Při ulici Hornická v místě obytného bloku jsou na kraji pole zbytky původní ukončovací patrně topolové aleje. V místě Mariánského sloupu je trávnickové rozšíření s několika vzrostlými stromy. Ulice Slovanská po té co opouští souvislou zástavbu je lemována víceméně souvislou oboustrannou alejí. Za stávajícím fotbalovým hřištěm vede hranice vzrostlé náletové zeleně. Na obě lokality směrem na východ navazují zemědělsky využívaná pole.

Územní plán

Územní plán definuje lokalitu Z-O05 jako "bydlení individuální v rodinných domech - městské a příměstské (BI). U ulice Slovanské územní plán vymezuje malou část plochy pro "veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch" (PZ)

V rámci územního plánu je plocha za oběmi lokalitami určena jako územní rezerva, která je z východní strany omezena plochou lokálního biokoridoru.

NÁVRH

Koncept

Návrh rodinné zástavby zohledňuje některé významné faktory současného okolí řešených lokalit. Za prvé se jedná o masivní obytný blok, který tvoří významnou hmotovou dominantu v lokalitě. Na tu se snaží návrh reagovat umístěním souvislé řady řadových rodinných domů, jako adekvátní protiváhy, která má za cíl vytvořit alespoň částečně vyrovnaný hmotový výraz ulice Hornické v tomto místě. Vzhledem k tomu, že obě lokality jsou zatím ukončovacím prvkem zástavby města v tomto místě, návrh umísťuje na okrajovou hranici soliterní typ rodinných domů, jako rozvolnění s navazující volnou krajinou. Aby řadové domy tvořily součást charakteru celé ulice hornické, i při lokalitě P-O06, jsou v menších sestavách umístěny řadové rodinné domy i zde. Protože obě lokality šířkově neumožňují efektivní umístění smyčkové dopravní obsluhy, byl zvolen systém hnízdové zástavby pro dopravní obsluhu zástavby za první řadou řadových rodinných domů. Hnízda rodinné zástavby umožňují využití obratišť jako veřejného prostranství s individuálním charakterem, což významně přispívá k rezidentnosti prostoru. Hnízda jsou navržena v efektivních vzálenostech dle hloubky parcel RD.

Zástavba

Ulici Hornická lemuje řadové rodinné domy, v části Z-O05 je to souvislá řada dle délky obytného bloku (**I.**), v části P-O06 jsou to dvě oddělené sestavy (**VII.**), mezi kterými prochází přístupová cesta k jednomu z hnízd soliterních RD (**VIII.**). Druhou řadu tvoří soliterní rodinné domy většinou seskupené kolem vysazeného hnízda (**II.,V.**).

Doprava motorová

Ulice Hornická je při lokalitě Z-O05 zachována jako obslužná, pouze došlo k doplnění chodníku na straně řešené části. V místě lokality P-O06 je pak navržena obytná ulice typu D1 (integrovaná pěší a motorová doprava). Vzhledem ke stávající řadě RD při západním kraji, nedojde k zvýšení nivelety, jak je to u těchto typů komunikací obvyklé a žádané. Hnízda **II.,V.** i s příjezdem od ulice Hornická jsou řešeny jako obytné ulice typu D1 se zvýšenou niveletou. Pro maximální efektivitu byly poslední dvě parcely u ulice Slovanské orientovány k této ulici. Byla zde vytvořena plocha hnízda (obrátiště) **IV.** s jedním dopravním připojením na ulici Slovanskou. Autor si je vědom diskutabilnosti tohoto počínání, i vzhledem k malé ploše, kterou zde územní plán věnuje nezpevněné ploše VP. Proto je součástí dokumentace i výkres s variantním řešením.

Dopravě v klidu byla v návrhu věnována vyšší pozornost a na severo-západním konci lokality Z-O05 je navrženo větší parkoviště **III.** (43 míst). Dále bylo navrženo i menší parkoviště před severní fasádu obytného bloku **VI.** (14 míst). V rámci zklidnění byly v obytných ulicích jako retardační prvky vysazeny jednostání se zelení a s pár místy bylo počítáno i v ploše každého hnízda (celkem 19 míst).

Doprava pěší

Pěší doprava byla podpořena v místě styku obou lokalit, kde dnes probíhá nezpevněná polní cesta. Z hnízda **V.** tato cesta dál pokračuje v původním směru do krajiny. Stejně tak bylo navázáno i na dnešní pěší cestu na konci ul. Hornické, kde v rámci dnešní plochy pro fotbal bylo vytvořeno menší univerzální hřiště na míčové hry a vedle malý parčík s propojením na polní cestu lemuující hranici vzrostlé náletové zeleně. Na jihozápadním konci lokality Z-O05 pak byl protažen chodník až k hnízdu **IV.**

Infrastruktura

Stávající nadzemní vedení VN 22kV s ochranným pásmem 7,0m od odkrajových silových vedení běží při východním okraji lokality Z-O05. Vzhledem k tomu, že studie neměla k dispozici geodetické zaměření, bude umístění oplocení parcel v tomto místě upraveno dle pozdějšího zaměření trasy VN.

Zeleň

Mimo parkovou plochu **IX.** u hřiště **X.** jsou navržena vzrostlá zeleň do obytných ulic k parkovacím stáním, dále pak do hnízd RD (zde je snaha o odlišnou výsadbu v každém hnízdě, pro podporu místní identity. Hojě osázeno je i velké parkoviště **III.**

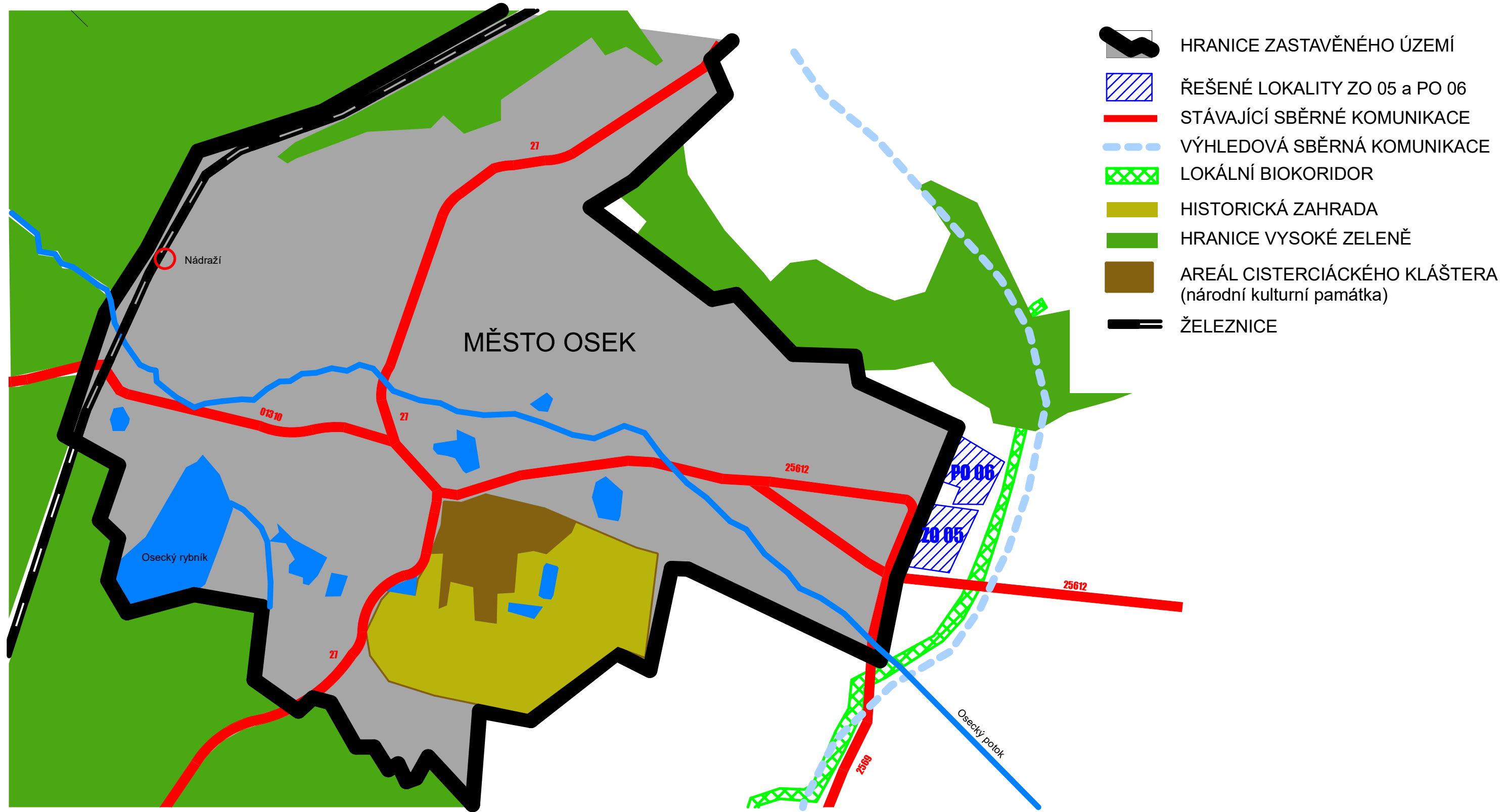
Lokalita Z0 05, Z0 06

Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

"průvodní zpráva"

Ing.arch.Daniel Stojan

01
01/2024



Lokalita ZO 05, ZO 06

Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

"širší vztahy"

Ing.arch.Daniel Stojan

02

01/2024

OSEK
1:1000



Lokalita Z0 05, Z0 06

Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

"průzkumy a rozbory"

Ing.arch.Daniel Stojan

03

01/2024

OSEK
1:1000
A

varianta A



Lokalita ZO 05, ZO 06

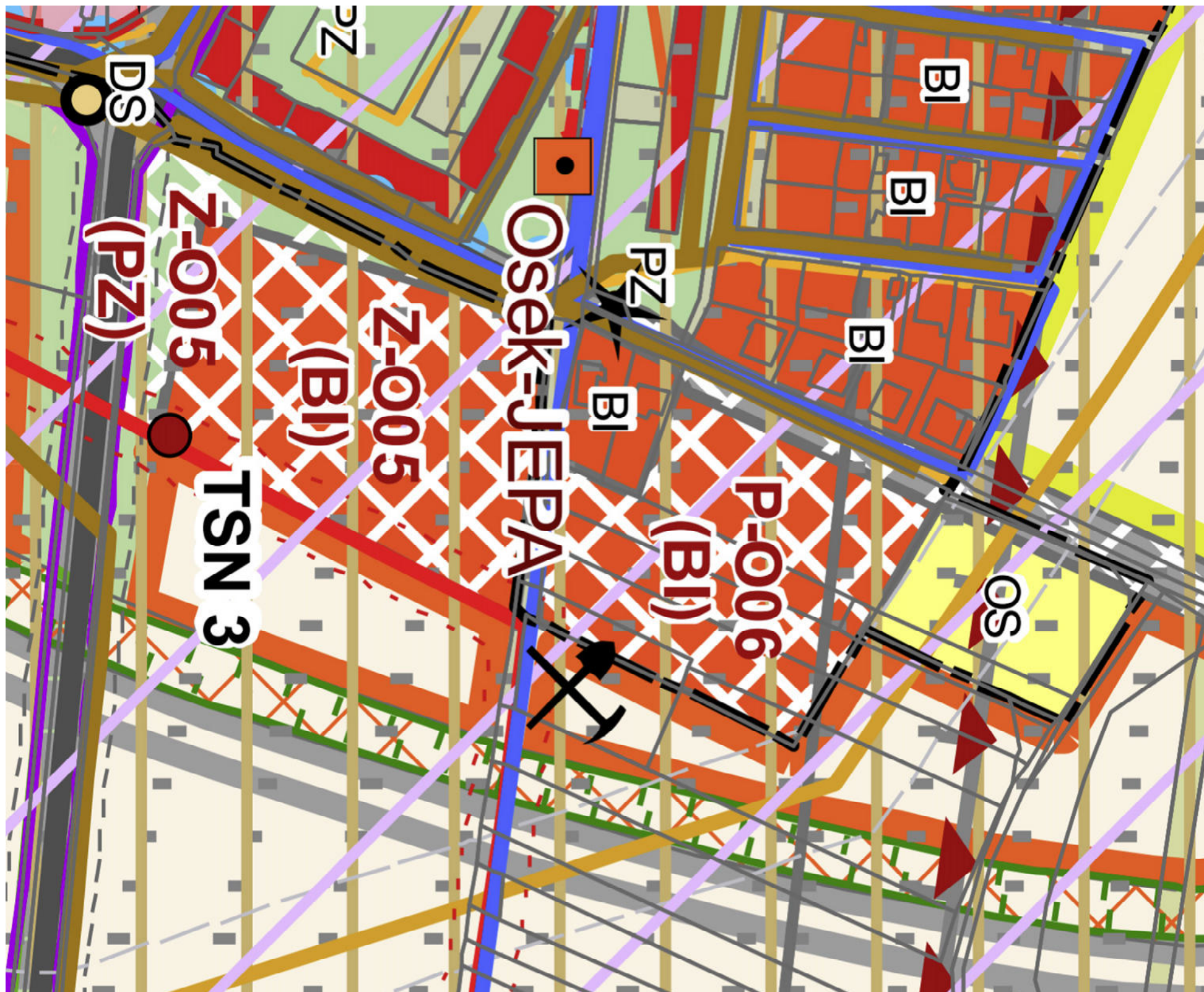
Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek


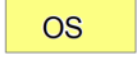





"návrh - varianta A"

Ing.arch.Daniel Stojan

06

01/2024



-  bydlení individuální v rodinných domech - městské a příměstské (BI)
-  plochy pro tělovýchovu a sport - (OS)
-  veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch - (PZ)
-  poddolované území
-  ložisko nerostných surovin
-  trafostanice 22kV
-  TS nadzemní

Lokalita Z0 05, Z0 06

Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

"územní plán"

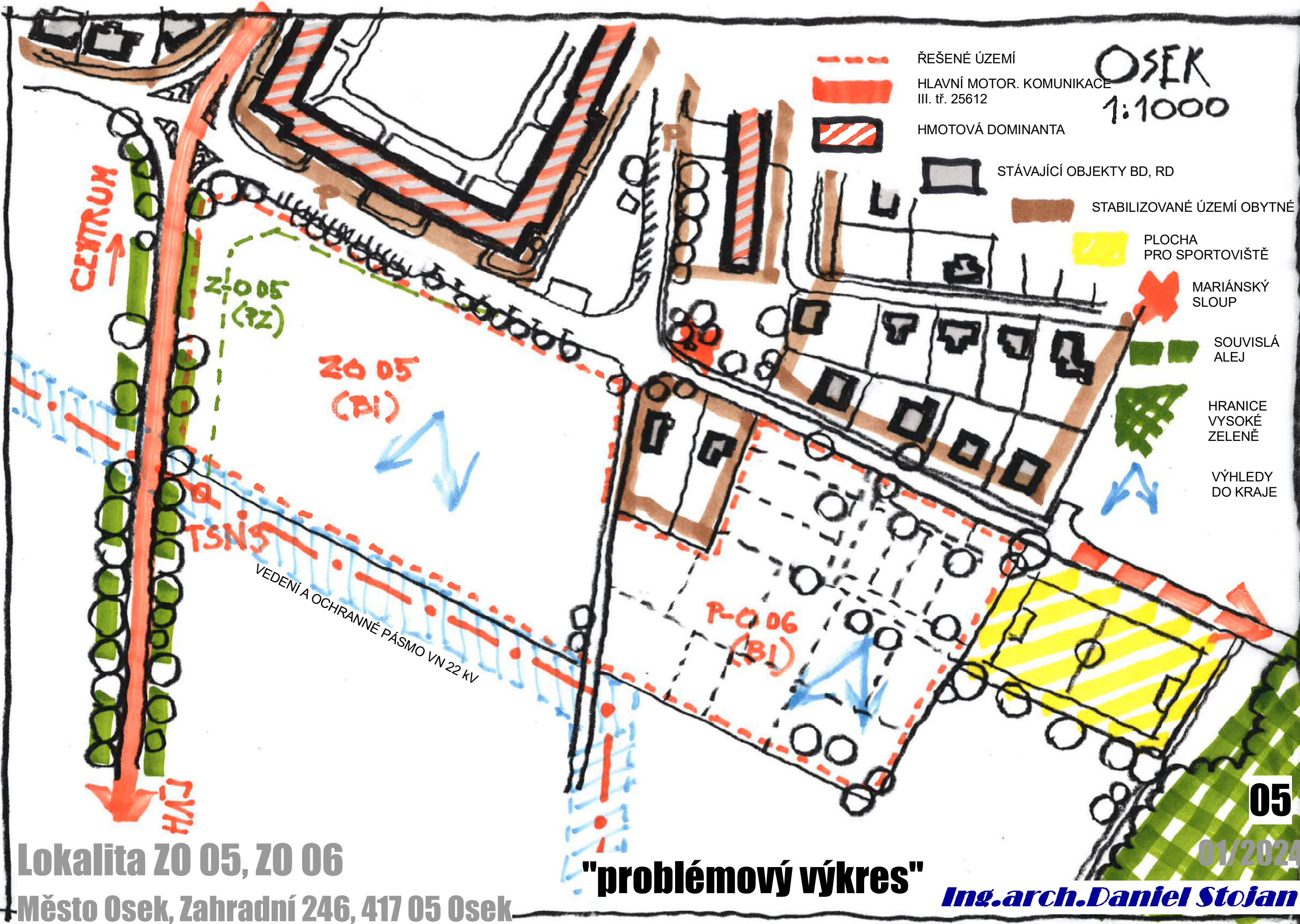
04

01/2024

Ing.arch.Daniel Stojan

OSEK
1:1000

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HLAVNÍ MOTOR. KOMUNIKACE III. tř. 25612
- HMOTOVÁ DOMINANTA
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY BD, RD
- STABILIZOVANÉ ÚZEMÍ OBYTNÉ
- PLOCHA PRO SPORTOVIŠTĚ
- MARIÁNSKÝ SLOUP
- SOUVISLÁ ALEJ
- HRANICE VYSOKÉ ZELENĚ
- VÝHLEDY DO KRAJE



Lokalita Z0 05, Z0 06

Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

"problémový výkres"

Ing.arch.Daniel Stojan

05

01/2024

OSEK
1:1000
A

varianta A



Lokalita ZO 05, ZO 06

Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

"návrh - varianta A"

Ing.arch.Daniel Stojan

06

01/2024

OSEK
1:1000

varianta B

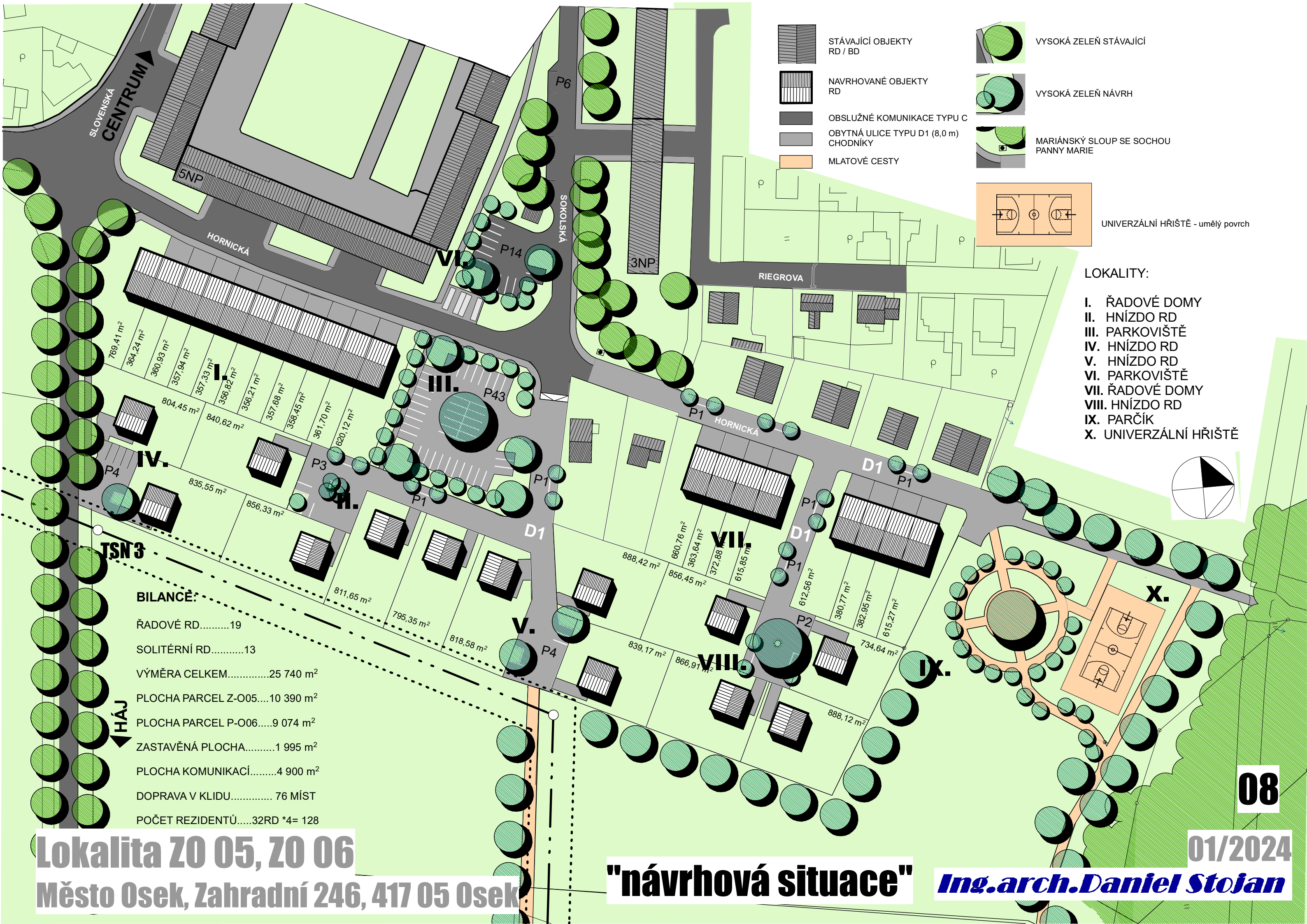


Lokalita Z0 05, Z0 06

Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

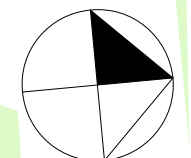
"návrh - varianta B"

07
01/2024
Ing.arch.Daniel Stojan



- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY RD / BD
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY RD
- OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE TYPU C
- OBYTNÁ ULICE TYPU D1 (8,0 m) CHODNÍKY
- MLATOVÉ CESTY
- VYSOKÁ ZELEŇ STÁVAJÍCÍ
- VYSOKÁ ZELEŇ NÁVRH
- MARIÁNSKÝ SLOUP SE SOCHOU PANNY MARIE
- UNIVERZÁLNÍ HŘIŠTĚ - umělý povrch

- LOKALITY:
- I. ŘADOVÉ DOMY
 - II. HNÍZDO RD
 - III. PARKOVIŠTĚ
 - IV. HNÍZDO RD
 - V. HNÍZDO RD
 - VI. PARKOVIŠTĚ
 - VII. ŘADOVÉ DOMY
 - VIII. HNÍZDO RD
 - IX. PARČÍK
 - X. UNIVERZÁLNÍ HŘIŠTĚ



BILANCE:

ŘADOVÉ RD.....	19
SOLITÉRNÍ RD.....	13
VÝMĚRA CELKEM.....	25 740 m ²
PLOCHA PARCEL Z-O05.....	10 390 m ²
PLOCHA PARCEL P-O06.....	9 074 m ²
ZASTAVĚNÁ PLOCHA.....	1 995 m ²
PLOCHA KOMUNIKACÍ.....	4 900 m ²
DOPRAVA V KLIDU.....	76 MÍST
POČET REZIDENTŮ.....	32RD *4= 128






Lokalita Z0 05, Z0 06
 Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

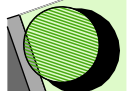
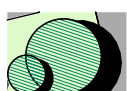
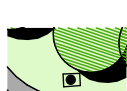
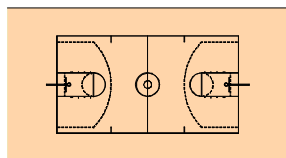
"návrhová situace"

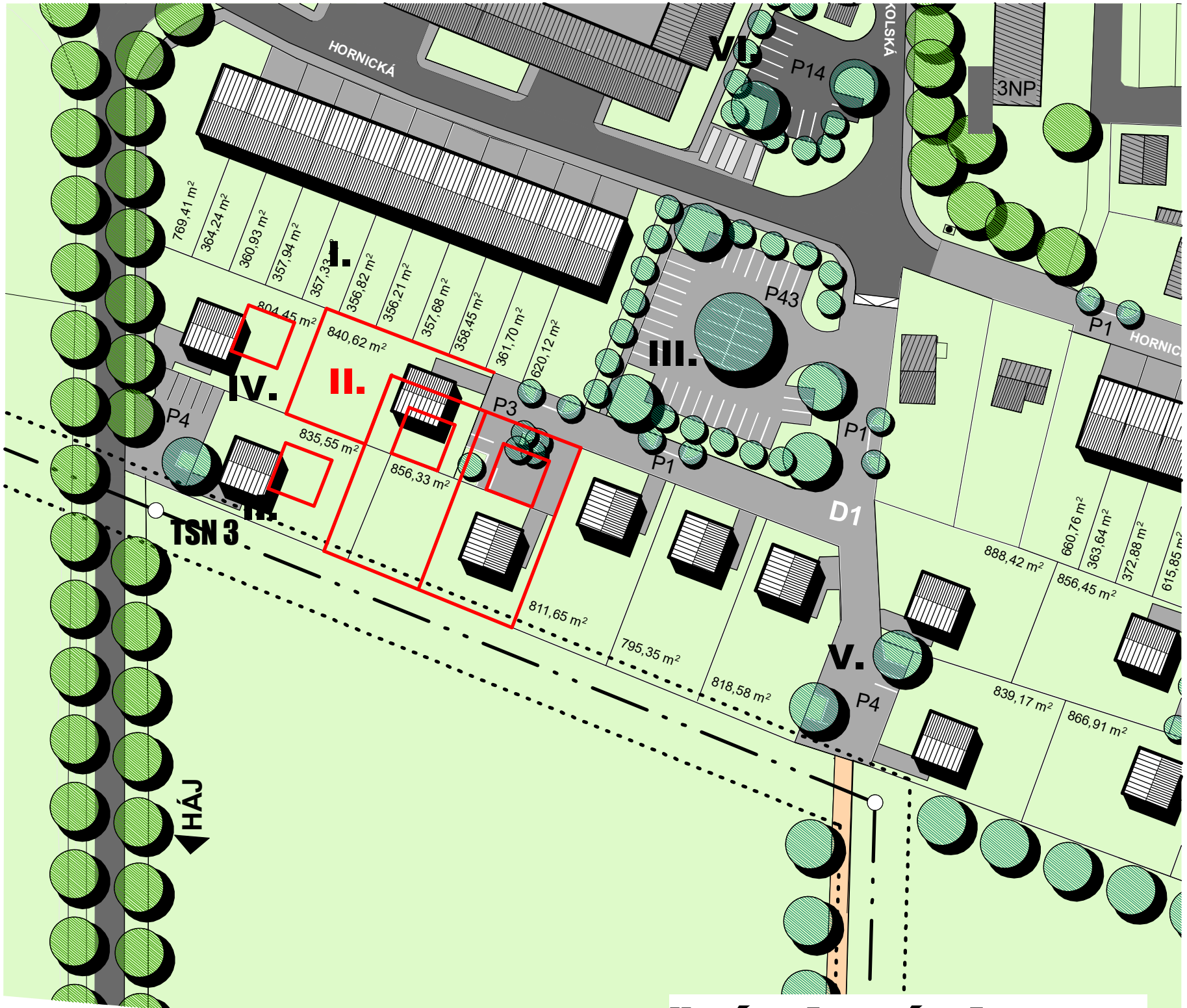
Ing.arch.Daniel Stojan

08

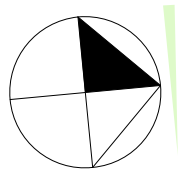
01/2024

-  STÁVAJÍCÍ OBJEKTY RD / BD
-  NAVRHOVANÉ OBJEKTY RD
-  OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE TYPU C
-  OBYTNÁ ULICE TYPU D1 (8,0 m) CHODNÍKY
-  MLATOVÉ CESTY

-  VYSOKÁ ZELEŇ STÁVAJÍCÍ
-  VYSOKÁ ZELEŇ NÁVRH
-  MARIÁNSKÝ SLOUP SE SOCHOU PANNY MARIE
-  UNIVERZÁLNÍ HŘIŠTĚ - umělý povrch



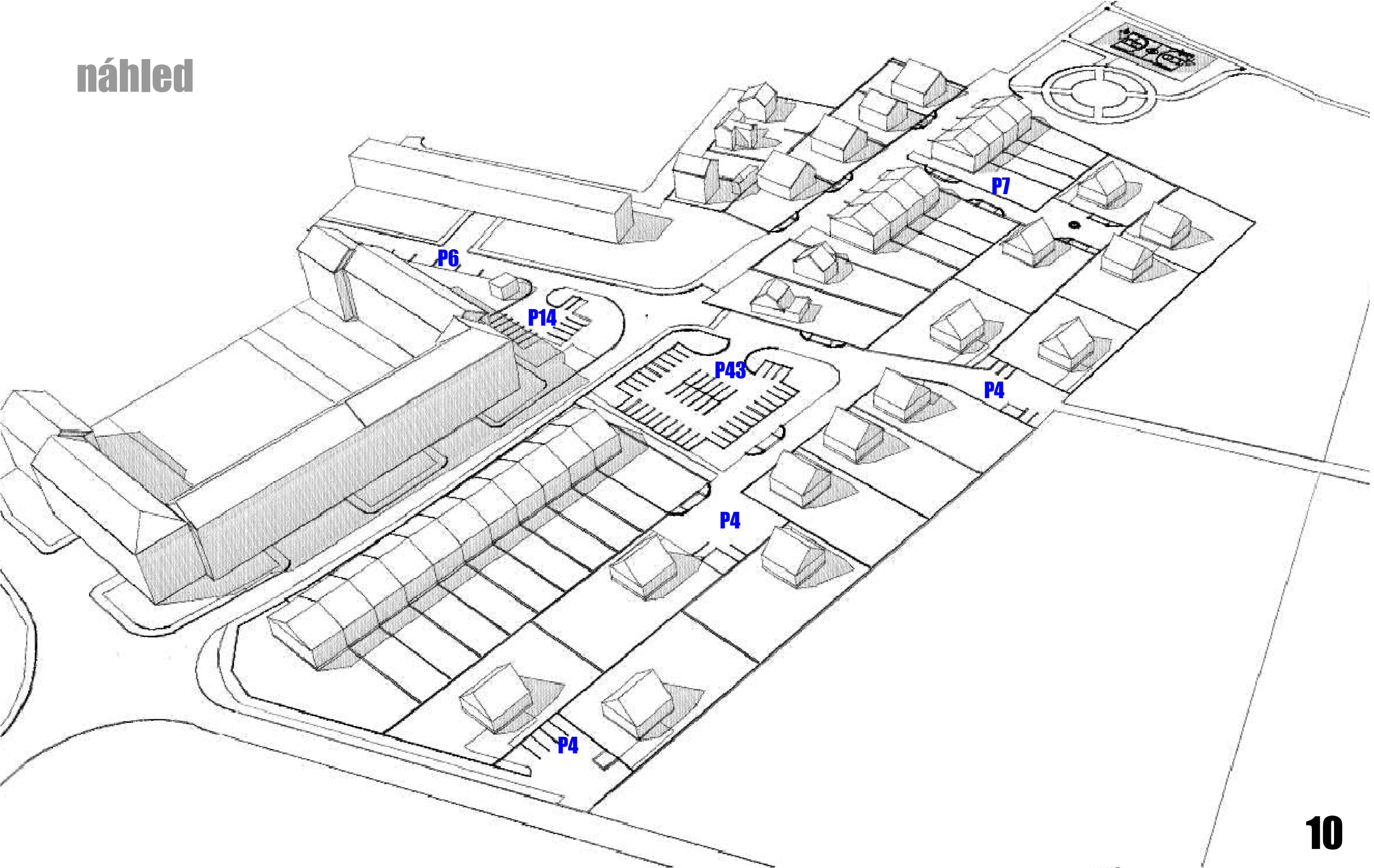
- LOKALITY:
- I. ŘADOVÉ DOMY
 - II. HNÍZDO RD
 - III. PARKOVIŠTĚ
 - IV. HNÍZDO RD
 - V. HNÍZDO RD
 - VI. PARKOVIŠTĚ
 - VII. ŘADOVÉ DOMY
 - VIII. HNÍZDO RD
 - IX. PARČÍK
 - X. UNIVERZÁLNÍ HŘIŠTĚ



Lokalita ZO 05, ZO 06
Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

**"návrhová situace
 varianta hnízdo II"**

náhled



Lokalita ZO 05, ZO 06

Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

"hmotové řešení"

Ing.arch.Daniel Stojan

10

01/2024

vizualizace - náhled - jih



Lokalita Z0 05, Z0 06

Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

"vizualizace - nadhled"

Ing.arch.Daniel Stojan

01/2024

11

vizualizace - náhled - sever



Lokalita Z0 05, Z0 06

Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

"vizualizace - nadhled"

Ing.arch.Daniel Stojan

12

01/2024

vizualizace - náhled - Z-005



Lokalita Z0 05, Z0 06

Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

"vizualizace - nadhled"

Ing.arch.Daniel Stojan

13

01/2024

vizualizace - náhled - P-006



Lokalita Z0 05, Z0 06

Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

"vizualizace - nadhled"

Ing.arch.Daniel Stojan

14

01/2024

vizualizace - náhled - hřiště, parčík



Lokalita Z0 05, Z0 06

Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

"vizualizace - nadhled"

Ing.arch.Daniel Stojan

15

01/2024

vizualizace - ul. Hornická - jih



Lokalita Z0 05, Z0 06

Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

"vizualizace - ul. Hornická"

16

01/2024

Ing.arch.Daniel Stojan

vizualizace - ul. Hornická - sever



Lokalita Z0 05, Z0 06

Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

"vizualizace - ul. Hornická"

Ing.arch.Daniel Stojan

17

01/2024



Lokalita Z0 05, Z0 06

Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

"vizualizace - VP hnízdo RD č .II"

18

01/2024

Ing.arch.Daniel Stojan



Lokalita Z0 05, Z0 06

Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

"vizualizace - VP hnízdo RD č .VIII"

19

01/2024

Ing.arch.Daniel Stojan