

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE

<b>Název:</b>	Územní studie Pod sklenským vrchem (ÚS 2)
<b>Navrhovatel:</b>	Město Rotava, určený zastupitel Ing. Jan Slíva Sídliště 721, 357 01 Rotava
<b>Pořizovatel:</b>	MÚ Kraslice, Odbor územního plánování, stav. řádu a památkové péče náměstí 28. října 1438 558 01 Kraslice
<b>Zpracovatel:</b>	Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO Vinohradská 156, 130 00 Praha 3 <b>Architekti:</b> Ing. arch. Ivan Kaplan Ing. arch. Klára Váchalová Ing. Kateřina Jelínková
<b>Datum zpracování:</b>	březen 2021
<b>Počet paré:</b>	2 výtisky včetně CD

## OBSAH DOKUMENTACE:

### TEXTOVÁ ČÁST

<b>A. Úvod, důvody zpracování .....</b>	<b>2</b>
– Atraktivnost lokality	
– Rozsah ploch lokality	
– Cíle územní studie	
<b>B. Analytická část .....</b>	<b>2</b>
– Širší vztahy lokality	
– Vztah k platnému ÚP Rotava	
– Terénní podmínky, související zástavba	
– Dopravní a Infrastrukturní návaznosti	
– Majetkoprávní podmínky v území	
<b>C. Návrhová část .....</b>	<b>3</b>
– Zásady koncepční principy	
– Charakter zástavby	
– Koncepce veřejných prostorů	
– Koncepce veřejné zeleně	
– Koncepce dopravy	
– Koncepce vybavení lokality	
– Koncepce technické infrastruktury	
– Podmínky zástavby v lokalitě	
– Orientační bilance	
<b>D. Doporučení pro následné činnosti .....</b>	<b>6</b>
– 1. Možnost etapizace	
– 2. Kapacitní důvody	
– 3. Závaznost a doporučení studie	

### GRAFICKÁ ČÁST

<b>A. Analytická část:</b>	
1. Výkres územních studií v území .....	1: 5000
2. Výkres vymezení území a majetku města .....	1: 1200
3. Výkres platného ÚP s doplněním stavu .....	1: 1200
4. Fotodokumentace	
<b>B. Návrhová část:</b>	
5. Hlavní výkres - návrh .....	1:1200
6. Hlavní výkres - organizační .....	1:1200
7. Koncepce dopravy .....	1: 1200
8. Koncepce typických uličních profilů .....	1:250
9. Koncepce technické infrastruktury .....	1: 2000
10. Vizualizace (bude ve znění pro vydání) .....	bez měřítka

## A. Úvod, důvody zpracování:

Lokalita Pod Sklenským vrchem patří mezi větší návrhové lokality pro bydlení ve městě. Disponuje územím určeným pro novou nízkopodlažní zástavbu, tedy rodinnou zástavbu. Zahrnuje především území ÚS 2 zastavitelných ploch Z Sk07, Z Sk09 a Z Sk10 dle platného územního plánu města. Dále doplňkově připojuje řešení Z Sk11, Z Sk12, Z Sk13 a část Z Sk08.

**Atraktivnost lokality** je dána svažitým terénem s převážně jižní orientací a izolovanou krajinnou severně od vlastního města Rotavy.

Disponuje rovněž docela dobře dosažitelnými lesními a dalšími přírodními podmínkami v návaznosti na lokalitu (lesy) a podmínkami stranou transnitní dopravy. Navíc pro lokalitu existují relativně příznivé vlastnické podmínky většina území ÚS 2 je ve vlastnictví města.

**Rozsah ploch lokality** je v souladu s platným územním plánem. Rozvojová část území Pod Sklenským vrchem v ÚP určeno pro zpracování územní studie ÚS 2, která řeší zastavitelné plochy Z Sk07, Z Sk09 a Z Sk10. Celková výměra plochy (čistá zastavitelná plocha v součtu všech zastavitelných ploch) je 4,33 ha – viz orientační bilance.

Hlavními důvody pro zpracování územní studie je kvalitní koncepční příprava velké lokality rodinné zástavby jako prevence jejího nekoordinovaného rozvoje.

### Cíle územní studie jsou:

Vytvořit koncept lokality skutečně kvalitního rodinného bydlení jako podklad pro rozhodování v území a jako podklad pro následné dělení pozemků, zvláště ve vztahu k veřejným prostranstvím a pro další stupně projektové přípravy.

Vyvarovat se nekoordinovaného rozvoje lokality v duchu satelitních městeček s minimalizovanými uličními profily, špatnou prostupností a bez logických pozic veřejných prostranství.

## B. Analytická část:

**Širší vztahy lokality.** Lokalita Pod Sklenským vrchem se nachází v severní části města, v blízkosti vrcholu Sklenský vrch 816 m.n.m.

Lokalita je dnes více rekreační, ale disponuje řadou objektů bydlení.

Struktura zastavění celého Sklenského vrchu je spíše rozptýlená, nepravidelná, vzniklá prostou adicí stavebních parcel bez koncepčního řešení.

Stávající, k rozvojové lokalitě přilehlá zástavba od severu, je v rodinných domech se zahradami oddělená od území ÚS 2 lokálním biokoridorem. Od jihu přiléhá stávající větší chatová osada.

Hlavním přínosem studie bude, z pohledu celoměstského, zvýšená a diverzifikovaná nabídka rodinného bydlení.

Hlavní obtíže v lokalitě jsou v oblasti návazností budoucích dopravních a infrastrukturních linií, případně z pohledu odlišných vlastnických postojů objektů v sousedství území.

**Vztah k platnému ÚP Rotava.** Rozsah ploch lokality pro územní studii ÚS 2 je v souladu s platnou verzí ÚP Rotava, přidané části jsou připojeny nad rámec ÚS 2 na žádost města a rovněž se řídí platným ÚP s náznaky možných změn ve využití, které by se musely projednat ve Změně ÚP.

### Terénní podmínky, související zástavba.

Terén území je krajinně sklonitý k jihu, odlesněný, **území nemá dosud geometrické výškové zaměření**, zpracovatel studie vycházel s výškopisem dle veřejných zdrojů.

Uvnitř návrhových ploch ÚS 2 najdeme již dnes některé stávající nemovitosti stejného nebo podobného charakteru využití BV jen s velkými zahradami. Jižně území ÚS 2 je relativně velká lokalita individuální rekreace RI.

### Dopravní a infrastrukturní návaznosti.

#### Doprava stav

Dopravní zapojitelnost lokality pro dopravní obsluhu je pouze od jihu a jihozápadu. Vstupy pro dopravní obsluhu jsou stejnými profily od města a zajištěny jsou v ÚP předpoklady i pro propojení pěšími a cyklistickými návaznostmi na město.

Většina stávajících komunikací pro obsluhu lokality není dostatečně šířkově dimenzována, nicméně jejich základní skelet je využit pro návrh.

Absentuje vymezené parkování u nemovitostí, zvláště chat, které je zatím ve veřejném prostranství živelné.

#### Inženýrské sítě stav

V sousedství lokality v západní části skrze Z Sk 11 je veden nadmístní optický kabel, pro využití parcel pro bydlení je nutná jeho místní překládka směrem ke komunikaci do veřejné části uličního profilu.

Stav kanalizace a vodovodu: v lokalitě není realizována žádná kanalizace i vodovodní řady (po okrajích řešeného území ÚS 2) – viz grafická dokumentace. Návrhová část území potřebuje navrhnout odkanalizování, odvod dešťových vod, částečně i vodovod.

V ostatních ohledech není území jakkoli nepříznivě prořazeno sítěmi infrastruktury. Dosažitelnost stávajících vodovodních sítí i městské kanalizace je možná jižním směrem, jak je uvedeno ve výkresu technické infrastruktury území (č.9).

**Majetkoprávní podmínky v území ÚS 2.** Lokalita Sklenský vrch je majetkově většinou na obecních pozemcích, což je dobrý předpoklad pro koordinovaný rozvoj lokality.

Vše znázorněno ve výkresech analytické části.

## C. Návrhová část:

### ZÁKLADNÍ KONCEPČNÍ PRINCIPY lze shrnout do těchto bodů:

Navrhované řešení formuje podmínky pro moderní **lokalitu rodinného bydlení**, pro pohodlné bydlení bez dopravního zatížení, s návaznostmi na diferencovanou síť veřejných prostorů v logických místech, dobrou orientací v lokalitě, dále dobrými vazbami na město a jeho existující hromadnou dopravu a občanskou vybavenost, dostatek a využitelnost veřejné zeleně a zřetelnými vazbami na okolí.

**CHARAKTER ZÁSTAVBY** – cílově je lokalita Pod Sklenským vrchem určena především rodinné zástavbě v izolovaných domech na větších pozemcích. Doprovodem jsou stávající původní stavby pro bydlení, enklávy rekreačních zahrádek a chat. Zástavba bude vykazovat více **venkovský charakter**, jsou v tomto smyslu nastavena omezení ve využití BV i upřesňujících regulativech viz níže. Krajinný ráz je podpořen v textaci odstavce Podmínky zástavby v lokalitě.

### KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTORŮ – založení systému diferencované sítě veřejných prostorů resp. veřejných prostranství:

Rozhodující požadavek studie a prioritní princip pro organizaci území. Přinese novou kvalitu pro život residentů celého lokality, zajistí srozumitelné a bezpečné cesty v místech vyšších koncentrací obyvatel a přispěje k územní a majetkové stabilizaci celé lokality:

- navržena síť uličních prostorů disponuje zásadní převahou dopravně zklidněných prostorů.
- uliční profily mají odlišné šířkové dimenzování a odlišný doprovod zelení, obojí se zohledněním dopravní frekvence, dále pro lepší identifikaci prostředí a lepší orientaci v území – viz výkres č.8. Na tomto výkresu jsou uvedeny **modelové příklady uspořádání** jednotlivých šířkových druhů uličních profilů, podobně v hlavním výkresu. Nelze proto chápat detaily uspořádání na výkresech (např. počty vjezdů, polohy návštěvnických stání a také počty a polohy stromů v ulicích jako závazné, ale doporučené). **Závazným je však vymezení veřejných prostranství, tedy i celkových šířek uličních profilů, funkční třída komunikace, povinnost vysoké zeleně v profilech 9m a min. kapacita návštěvnických stání v ulicích.**
- navrhovaná uliční síť je doplněna o 2 zřetelná veřejná prostranství, diferencovaná pro dobrou orientaci v území a s vyjádřením významu prostranství (západní jako prioritní pro orientaci a střetávání, východní jako přidružené ke sportovní ploše).
- způsob zápočtu podílu veřejných prostranství (bez uličních profilů), odpovídá požadavkům stavebního zákona a jeho vyhlášek – viz bilance a grafická příloha
- veřejná prostranství jsou chápána jako s převahou veřejné zeleně tedy PV. Všechna prostranství, i ta menší, jsou vícero druhů a charakterů, nicméně vždy s převahou veřejné zeleně, tedy prostranství PV.

**KONCEPCE VEŘEJNÉ ZELEŇ** – veřejná zeleň zásadně přispívá k identitě veřejných prostorů.

Návrh podporuje parkovou zeleň na 2 veřejných prostranstvích (viz výše), alejovou v uličních prostorech a identifikační zeleň na jiných místech lokality (svahy ke stávající zástavbě, solitérní stromy v průhledu, zeleň v plochách ÚSES atd.)

- Parková zeleň je navržena do všech veřejných prostranství a většinově s lokálními rekreačními možnostmi a střetáváním.
- Alejová doprovodná zeleň v uličních prostorech by měla pracovat s odlišnými druhy stromořadí v různých uličních profilech, přispívá tak k identifikaci ulic a orientaci v lokalitě, dále být přítomna ve všech profilech 9m a širších. Cílem je ochlazované mikroklima ulice. Počty stromů ani jejich přesná poloha nejsou závazné, jen doporučené, protože v územním řízení může dojít k úpravám.
- Identifikační zeleň je umístěna na dalších 2 významných místech lokality (např. velký strom v západním průhledu ulic nad zahrádkami a velký strom ve východním průhledu ulic středem lokality u sportoviště). Tato místa jsou vhodná pro stromy v plné budoucí proporci vzrostlých korun a opět v různorodosti druhů a barevnosti (strom jako poznávací znamení).

### KONCEPCE DOPRAVY – minimalizace dopravních zátěží v řešeném území, využití maxima zklidněné dopravy, prostupnost území:

Vyloučení transnitní dopravy, ale i vyloučení snadného, tedy rychlého, průjezdu residentů je dnes nezbytnou součástí „dobré adresy“. Rovněž tak návaznost dopravní obslužnosti území na stávající lokality a prostupnost území pěšími, event. cyklisty.

Prioritou je klidná lokalita, převaha uličních profilů je navržena zřetelně ve prospěch zklidněné dopravy, tedy obytných ulic či zón ve funkční třídě D1. Část uličních profilů, spíše v nástupu do lokality, zůstává ve funkční třídě C obslužná, neboť délky obytných zón jsou normativně omezené (z každého místa D1 dosažitelnost komunikace typu C Sklenský vrch cca do 200 - 250m).

Navrhované dopravní řešení fakticky vylučuje průjezdnou dopravu. To je docíleno jednak trasováním jednotlivých nových úseků obytných ulic a slepých ulic, u ostatních také doporučenými stavebními opatřeními znemožňujícími rychlý průjezd ulicemi.

Dopravní vstupy do území:

- vstup do území od J (viz výkres č.7) je umožněn rozšířeným profilem ulice Sklenský vrch s připojením ze západu spojnicí ze Sídliště. Obojí je v souladu s platným ÚP Rotava.
- V návaznosti na vstup do lokality se rozvíjí podružná síť zklidněných komunikací D1, kde základní pro investici je smyčka o převažující šíři celého uličního profilu 9m

Modelové příklady příslušných šířkových uspořádání uličních profilů jsou uvedeny v grafické části, jejich dořešení v duchu normativních předpisů je věcí dokumentace k územnímu řízení. Diferencovaná síť uličních prostranství zásadně orientuje residenty i návštěvníky.

Prostupnost území pro dopravu je realizována použitím objízdnych smyček.

Ústředním motivem pěší dopravy je propojení v severojižním směru pro dobrou dosažitelnost města. Jedná se o samostatný sdružený chodník od veřejného prostranství západního směrem do města smíšený s cyklisty podél ulice Sklenský vrch na jih. Rovněž distribuce pěších z ústředního prostoru lokality do jejích dalších částí je maximálně podporovaná, jedná se o pohyb ve zklidněných zónách bez chodníků a velmi nízké frekvenci.

Parkování residentů je nezbytné na pozemcích rodinných domů, návštěvnická stání residentů nebo parkování k rekreačním objektům budou na

- vymezených parkovacích místech nebo obecně
- ve všech uličních profilech.

Parametrem je 1 návštěvnické místo na 2 RD. Přesné počty dle aktuálních požadavků při územním řízení a na výkresu koncepce dopravy (č.7).

**KONCEPCE VYBAVENÍ LOKALITY – vybavení lokality alespoň požadovaným minimem vybavenosti je stěžejní pro její dlouhodobou přitažlivost.**

Návrh lokality předpokládá s minimální občanskou vybaveností ať už pod veřejným zřizovatelem, nebo pod s využitím komerčním.

**Navrhovaná vybavenost veřejná:**

- Veřejná vybavenost je kompletně mimo řešené území (včetně obchodu, školství, atd.) a na úrovni přijatelné dosažitelnosti umístěna ve městě jižně od řešeného území.
- Je pouze v úrovni parkové veřejné zeleně (vč. mobiliáře, dětských hřišť), dále sportoviště a technického doprovodu (osvětlení, sítě, atd.).

**Navrhovaná vybavenost komerční - doporučená:**

- Návrh nemá v obecných požadavcích na ÚS ani ve využití ploch konkrétní požadavek na komerční vybavenost.
- Podmínky pro využití ploch v ÚP umožňují v omezeném množství umístit v rodinné zástavbě a v přízemích rodinných domů občanskou vybavenost
- Prioritou je klidná lokalita.

**KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – ÚS řeší pouze strategii odkanalizování, odvodnění území a napojovací body hmotových a energetických systémů.** Vše při dodržení podmínek daných v ÚP Rotava a také podmínek projektové dokumentace pro stavební povolení p. Bovariho.

- Území má částečně vybudovanou vodovodní síť, tuto je potřebné pouze doplnit. Návrh **vedení vodovodních řadů** vychází ze čtyř napojovacích bodů veřejného vodovodu přímo v území ÚS 2 a dalších 3 v širší souvislosti – viz výkres č. 9. Dle možností v řešeném území navrženo zokruhování vodovodní sítě. Tlaková pásma by měla vyhovovat – dořeší územní řízení včetně podmínek pro požární vodu.
- Území **samospádového odkanalizování a částečně tlakového odkanalizování** (mimo území ÚS 2) do městské sítě je navrženo v grafické dokumentaci, přímo v řešeném území stávající kanalizace není, zde je pouze základní předpoklad odvedení všech splaškových vod z řešeného území ulicí Sklenský vrch (dle ÚP). Napojovací body na městskou kanalizaci daleko jižně – nelze vyjádřit v grafické dokumentaci. V celém území ÚS 2 není nutné splaškové vody čerpat – viz výkres č. 9, jižně v území navazujícím částečně ano. Dimenzování kanalizačních řadů v další stupni projektové přípravy. Každá z částí celého území řešeného ÚS 2 (tedy např. západní napojení větvenou kanalizací) může být odkanalizována nezávisle na východní části, lépe to vyhovuje i možné etapizaci výstavby, která bude respektovat odlišné časy realizací dílčích částí dílčími investory.

Není tedy podmínkou kompletní realizace kanalizace, ale kompletní v rozsahu dílčí investorské etapy, tedy třeba jedné nebo skupiny ulic. Etapizace však není podmínkou a není stanovena.

Kanalizace se předpokládá jako oddílná, přičemž **odtokové poměry dešťových vod** ze zpevněných ploch na veřejných prostranstvích lze též kombinovaně zrealizovat zasakováním do podmoků či průlehů po stranách komunikací nebo přímo jako součást zelených veřejných prostranství. Šířkové uspořádání uličních profilů to umožňuje a řešení může být i levnější. Dešťové vody na pozemcích se v likvidaci preferují zasakováním na pozemcích či retencí s využitím pro závlivku a užitkové využití v domě.

Odvodnění území dešťovou kanalizací musí být oddílné od splaškové, proretenci opatření v rámci veřejných prostranství ZV, tedy v parkové zeleni jsou vítána, konkrétní návrh a dimenzování v dalším stupni projektové přípravy.

Případná lokalizace ploch **pro retenci povrchových vod:**

- 3 pozice: na třech veřejných prostranstvích PV v řešeném území
  - další možné nezastavěné pozice mimo řešené území
- **Zásobování elektrickou energií** se navrhuje prodloužením a větvením kabelového vedení od stávající trafostanice, která se nachází jižním směrem od řešeného území (viz grafická dokumentace). Další rozvody v ulicích na trafostanici navazují. V případě potřeby je navržena pozice pro novou trafostanici na městském pozemku v severní části území. Potřebné výkony trafostanic upřesní projednání ÚS nebo územní řízení.
  - **Veřejné osvětlení** by mělo být zajištěno ve všech uličních profilech, upřesní územní řízení.
  - **Telekomunikační zajištění** lokality musí počítat s přeložením stávajícího vedení optického kabelu západně od lokality ÚS 2, a sice do uličního profilu (mimo vlastní ÚS 2 napojovací body). Dále je možné vyvést i všechny telekomunikační rozvody po lokalitě, prioritně by se jednalo o lokální optickou síť dle zájmu investora, upřesní územní řízení.
  - **Lokalizace 2 sběrných míst pro TKO** (tříděný odpad) je pouze doporučena v grafické části, byla by předmětem územního řízení. Rozhodně však nesmí snížit kvalitu veřejných prostorů, být spíše v jejich v ústraní, nikoli na příliš exponovaných místech.
  - **Ostatní** technická infrastruktura bude řešena v dokumentaci pro územní řízení, prostorové nároky pro trafostanice jsou minimální a budou řešeny operativně, jejich pozice je ve studii doporučená nikoli závazná. Rozhodně však nesmí snížit kvalitu veřejných prostorů. Podobně veřejné osvětlení.

**PODMÍNKY ZÁSTAVBY V LOKALITĚ – územní studie navrhuje následující regulační podmínky pro charakter zástavby:**

**Využití pozemků**

- Lokalita určena především pro izolované rodinné domy BV, nepovolovat bytové domy, tedy vše v souladu s ÚP. Na plochách RI (mimo území ÚS 2) možná odpovídající zástavba též v souladu s ÚP.

- Dvojdomy, trojdomy, řadovou zástavbu v souladu s předloženou územní studií rozhodně nepodporovat.
- Velikost parcel RD dle ÚP min. 1000m<sup>2</sup>. Velikosti a pozice provedených parcelací na řešeném území ÚS 2 před platností ÚP musely být korigovány právě pro nutnost navrhovat parcely min.1000m<sup>2</sup>. Zůstává dodržena maximální kapacita RD v území, tedy 1stávající + 24 nových RD (včetně nedokončeného západ), tedy celkem 25RD.

#### Charakter objektů:

- Venkovský charakter: Obdélné půdorysy stavby hlavní, u doprovodných se neurčuje, objekty zpravidla podélnou osou po vrstevnici.
- Využit doporučenou polohu z výkresu (nikoli přesný půdorysný tvar) pro pozici hlavního objektu na parcele (viz výkres č.5), neplatí pro stavby doprovodné.
- Poloha domů (stavby hlavní) na parcele. Požaduje se u pozemků RD počítat s nepřekročitelnými stavebními čarami v poloze min. 5m od hrany veřejného prostoru do hloubky parcely, a to jak pro stavby hlavní RD, tak doprovodné (např. garáže). Výjimku mohou tvořit carporty, tedy pergolové otevřené přístřešky pro auta před garážemi. Dále se požaduje u pozemků RD na okrajích lokality (tedy na dotecích s nezastavitelnými krajinnými polohami) počítat s nepřekročitelnými stavebními čarami v poloze min. 15m od těchto parcelních hrany do krajiny.
- Půdorysný rozsah objektů RD: max. 250 m<sup>2</sup> pro stavbu hlavní rozsah doprovodných staveb dle ÚP, vše při dodržení min. % zeleně na parcele.
- Střechy objektů: stavby hlavní budou mít vždy střechu, a sice o min. sklonu v rozmezí 30 – 45° nad půdorysem min. 60 m<sup>2</sup>. U doprovodných staveb se neurčuje.
- Materiálové řešení: vylučují se srubové, slaměné a hliněné konstrukce a exteriérové úpravy, pro doprovodné stavby spíše dřevěné než kovové konstrukce, upřednostňují se matné materiály a povrchy střech a fasád.
- Okenní otvory, detaily, barevnost: okna, detaily ani barevnost se neregulují, příbuznost k domům saského příhraničí možná.
- Barevnost fasád a střech: vylučují se křiklavé tóny.

#### Oplocení:

- Stabilizovat maximální výšku stavebního oplocení na hranách do veřejných prostorů na 160 cm. Volit min. průhlednost plotových polí 30%, vyloučit zároveň zcela neprůhledná stavební oplocení nebo zdi na hranicích veřejných prostorů; podpora polopropustných plotových výplní.

#### Krajinný ráz

- Územní studie ve svých požadavcích na venkovský charakter zástavby a také nastavením podmínek pro objekty, včetně usazení objektů na hranách do volné krajiny (viz výše), minimalizuje nevhodné zásahy do krajinného rázu horské krajiny. Vylučuje objekty bez sklonitých

střech, bez příliš málo sklonitých střech (bungalovy), a dále vylučuje srubové a hliněné stavby.

#### ORIENTAČNÍ BILANCE – územní studie předkládá tyto orientační bilance lokality a jejího návrhu (řeší pouze zastavitelné plochy Z Sk07, Z Sk09 a Z Sk10):

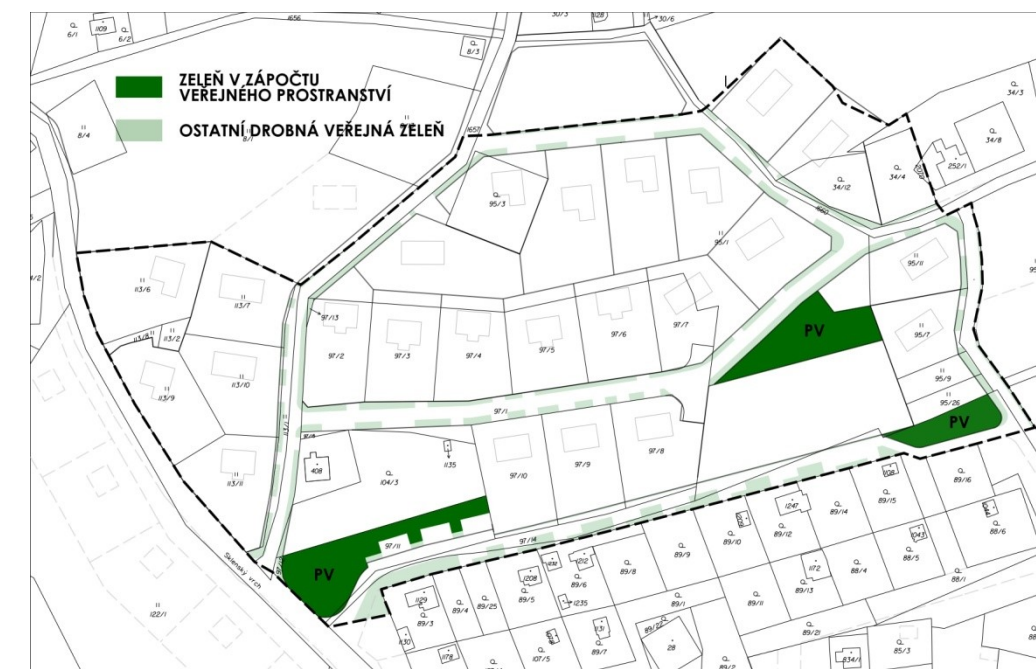
Tab.1: Tabulka bilancí

CELKOVÁ PLOCHA STUDIE ÚS 2	4,33 ha
z toho: plochy parcelní ve stavu	0,33 ha
sportovní plochy	0,26 ha
nové parcelní plochy pro RD	2,65 ha
veřejná zeleň (veřejná prostranství)	0,25 ha (tj. 5,19% z celk. plochy ÚS 2)
plochy dopravy (uliční profily)	0,84 ha
<b>Kapacita území dle ÚP</b>	<b>27 RD max.</b>
<b>Kapacita řešeného území dle ÚS 2</b>	<b>25 RD (24 nových RD+ 1 RD stávající)</b>

Z uvedené tabulky jsou patrné podíly jednotlivých využití v lokalitě ÚS 2 na celkovém řešeném území územní studie. Výpočet je proveden pouze pro vymezené území ÚS 2, tedy bez okolních návazností.

Dále je možné vysledovat plněný podíl veřejných prostranství dle §7 vyhlášky č.501/2006 Sb. (tedy min. 5%) v řešeném území (zastavitelné plochy Z Sk07, Z Sk09 a Z Sk10), návrh ustanovení vyhlášky splňuje.

Plochy použité do zápočtu viz následující schéma.



Územní vymezení zastavitelných ploch je s platným ÚP v souladu, souhrnná bilance maximálních kapacit RD v lokalitě není překročena, rozsah požadovaných veřejných prostranství je mírně překročen, požadavky města naplněny.

ÚS 2 je tedy v tomto smyslu plně v souladu s platným ÚP a připravena k projednání.

## D. Doporučení pro následné činnosti

**1. Možnost etapizace** – územní studie umožňuje časově nezávislou výstavbu různých částí řešeného území, tedy případnou etapizaci podle ucelených úseků ulic. Zároveň se však požaduje jejich navazující inženýrská provázanost a stavební ukončenost, pokud by členění na etapy nastalo.

**2. Kapacitní důvody** jsou v platném ÚP stanoveny následovně:

ÚS 2 řeší zastavitelné plochy Z Sk07 (dle ÚP max. 2 RD), Z Sk09 (dle ÚP max. 20 RD), a Z Sk10 (dle ÚP max. 5 RD), tedy na území vymezeném v ÚP pro ÚS 2 celkem max. 27 RD.

Návrh ve studii vymezuje celkově 24 nových parcel pro RD.

Orientační bilance pracuje s předpokládanou verzí v územní studii. Maximální kapacity jsou nezbytné a platné z pohledu případných následných korekcí dělení parcelace, která však nebude a nemůže být na úkor veřejných prostranství.

Pro účely studie byla volena velikost nových parcel min. 1000 m<sup>2</sup>, ale většinové jsou větší – viz orientační velikosti parcel ve výkresu č. 5.

### 3. Závaznost a doporučení studie

**Závaznými prvky územní studie jsou především:** (Jedná se o území v souladu s vymezením ÚS 2 dle ÚP):

- hranice stavebních parcel do všech veřejných prostorů, tedy pozice uličních čar
- zvolená propojení pro pěší a dopravní obsluhu a funkční třídy komunikací
- rozsah parkové zeleně a povinnost uliční zeleně u profilů šíře 9m a nad 9m
- počty návštěvnických stání k rodinným domům povinně ve vztahu 1:2 RD
- všechny regulace pro pozemky a stavby RD

**Doporučené prvky územní studie jsou:**

- Možná korekce vnitřní parcelace uvnitř bloků, tedy konkrétní geometrické dělení uvnitř bloků, dá se předpokládat podle měněných podmínek poptávky po pozemcích, nesmí však překročit celkovou maximální kapacitu území stanovenou územním plánem, snížit rozsah veřejných prostranství dle podmínek SZ ani snížit výměry pozemků pod min. výměru stanovenou v ÚP.
- upravit pozici a tvar domu dle konkrétních podmínek při zachování souladu s nastavenými regulativy pro pozemky a stavby na nich.
- upravit konkrétní pozici vjezdu na pozemek dle konkrétních podmínek
- modelovat uliční profil podle konkrétních podmínek, nikoli změnou jeho šíře, ale zpřesněním pozic vjezdů na pozemky, zeleně, parkování atd.
- všechny navržené úpravy nad rámec území ÚS 2 vymezeného v ÚP