

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE

<b>Název:</b>	Územní studie Město sever (ÚS 4) <b>Návrh pro projednání</b>
<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: 1000
3. Výkres platného ÚP s doplněním stavu .....	1: 1000
4. Fotodokumentace	
<b>B. Návrhová část:</b>	
5. Hlavní výkres - návrh .....	1:1000
6. Hlavní výkres - organizační .....	1:1000
7. Koncepce dopravy .....	1: 1000
8. Koncepce typických uličních profilů .....	1:250
9. Koncepce technické infrastruktury .....	1: 1200
10. Vizualizace (bude ve znění pro vydání) .....	bez měřítka

Textová část .....	<b>1</b>
--------------------	----------

## A. Úvod, důvody zpracování:

Lokalita Město sever je největší návrhovou lokalitou pro bydlení a vybavení ve městě. Disponuje územím výškově cca na úrovni sídlištní zástavby města nebo mírně níže mezi komunikačními spojnicemi silnice Příbramské III/21043 a Sídliště, územím určeným pro obchodní vybavenost, garážování, veřejnou zeleň a novou nízkopodlažní zástavbu, tedy rodinnou zástavbu. Zahrnuje především území ÚS 4 zastavitelné plochy Z Rm01 dle platného územního plánu města navazujícím na rekreační území Kačáku mimo ÚS 4.

**Atraktivnost lokality** je dána polohou vůči městu a mírně svažitém terénem k jihovýchodu do klidové části území a směrem k rekreačním aktivitám vnitřního města.

Disponuje rovněž docela dobře podmínkami stranou transitní dopravy nebo alespoň dopravy ze severní strany parcelace.

Navíc pro lokalitu existují mimořádně příznivé vlastnické podmínky. Celé území územní studie je ve vlastnictví města.

**Rozsah ploch lokality** je v souladu s platným ÚP. Rozvojová část území Město sever je prakticky nezastavěná. Jen v jižní části je menší enkláva zahrádek na městském pozemku a v severním cípu lokality se nachází parkoviště pro sídliště. V ÚP určeno území pro zpracování územní studie US4, která řeší jedinou zastavitelnou plochu. Celková výměra plochy (čistá zastavitelná plocha) 4,16 ha – viz orientační bilance.

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

### Cíle územní studie jsou:

Vytvořit koncept lokality skutečně kvalitního rodinného bydlení a vybavenosti, 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 Město sever se nachází jižně silnice Příbramské ve sklonité jihovýchodní expozici a v návaznosti na městské sídliště.

Lokalita je dnes zemědělsky využívána, menší část na SZ je využívána pro parkování, v jižní části území RZ – zahrádková lokalita, která ale bude výhledově nahrazena rodinným bydlením.

Hlavním přínosem studie bude, z pohledu celoměstského, zvýšená nabídka rodinného bydlení, v tomto případě na početně dobrém místě ve vztahu k městu.

Hlavní obtíže v lokalitě jsou v oblasti návazností budoucích dopravních a infrastrukturních linií, parkových úprav s prostupností pěších a cyklistů, minimální z pohledu vlastnických postojů v území.

**Vztah k platnému ÚP Rotava.** Rozsah ploch lokality pro územní studii ÚS 4 je v plném souladu s platnou verzí ÚP Rotava.

### Terénní podmínky, související zástavba.

Terén území je krajinně mírně sklonitý k východu až jihovýchodu, je volný, odlesněný, nezastavěný. **Území nemá dosud geometrické výškové zaměření**, zpracovatel studie vycházel s výškopisem dle veřejných zdrojů.

Na západním okraji návrhových ploch ÚS 4, najdeme již dnes část parkovacích ploch, v jižní části malou enklávu zahrádek.

Jižně od území ÚS 4 je stávající centrum relaxačních aktivit na Kačáku.

### Dopravní a Infrastrukturní návaznosti.

#### Doprava stav

Dopravní zapojitelnost lokality pro dopravní obsluhu je od západu z ulice Sídliště, prostorem za stávající zástavbou, a také od severovýchodu ze stávající komunikace Příbramská směr Smolná a Kraslice.

Vstupy do území pro dopravní obsluhu jsou tedy 3, předpřipraveny jsou v ÚP předpoklady i pro propojení pěšími a cyklistickými návaznostmi na město ve směru sever – jih i ze sídliště.

Základní obvodové komunikace jsou dimenzovány dostatečně, uvnitř nejsou žádné, je potřebné dopravní skelet lokality založit.

#### Inženýrské sítě stav:

V lokalitě Z Rm01 není doposud žádná zásadní inženýrská infrastruktura, tato je přítomna při obvodových stávajících komunikacích.

Stav inženýrských sítí:

- Vodovod: hlavní řad je veden od severu v ulici Sídliště, který má provázanost na řad přes lokalitu Nad městem (protíná území ÚS 4 v severní části). Další řad je v ulici Žižkova opět s provázáním na SV průběhem západně Kačáku. Nebudou pro novou zástavbu kapacitní problémy. V přípravě je překládka vodovodu protínajícího lokalitu, a sice do linií podél obvodových komunikací.
- Splašková kanalizace: při okrajových komunikacích probíhají 2 větve stávajících kanalizačních řadů. Jeden od západní spojnice - silnice na Sklenský vrch, souběžně se silnicí Příbramskou, odbočením směr Kačák a dále po uličních profilech zpět na silnici Příbramskou. Druhá stávající větev začíná u parkoviště v ulici Sídliště, pokračuje jižně s odbočením směr Žižkova ulice. Budoucí zapojitelnost pro novou výstavbu reálná.
- Stav plynofikace STL: Plynofikována je bytová výstavba Sídliště z ulice Sídliště. Další větev v souběhu s vodovodním řadem v ulici Příbramská – směr Kačák – a zpět na Příbramskou. Napojení nové zástavby je reálné právě z těchto vedení STL.

V ostatních ohledech není území jakkoli protáto sítěmi infrastruktury. Dosažitelnost vodovodních sítí i městské kanalizace je možná, jak je uvedeno ve výkresu koncepce technické infrastruktury území.

**Majetkoprávní podmínky v území ÚS 4.** Lokalita město sever má majetkově velmi příznivé vlastnické podmínky. Celá plocha území je vlastnictvím města.

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 v doteku se stávající zástavbou i budoucí obchodní vybaveností. Rovněž preferuje bydlení bez dopravního zatížení, s návaznostmi na diferencovanou síť veřejných prostorů v logických místech, dále dobrými vazbami na existující hromadnou dopravu a občanskou vybavenost v okolí, dostatek a využitelnost veřejné zeleně a zřetelnými vazbami na okolí.

**CHARAKTER ZÁSTAVBY** – cílově je lokalita Město sever určena především rodinné zástavbě v izolovaných domech na standardních městských pozemcích. Doprovodem jsou zatím enklávy rekreačních zahrádek i zahrad soukromých zvláště v návaznosti na JV pokračování řešeného území a jeden viladům jižně na využití BH. Zástavba bude vykazovat městský charakter, jsou v tomto smyslu nastavena omezení ve využití BI i BH i upřesňujících regulativech viz níže. Krajinový ráz je podpořen v textaci odstavce Podmínky zástavby v lokalitě.

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

Rozhodující požadavek řeší již ÚP vložím parkové severojižní osy územím, která protíná i řešenou lokalitu ÚS 4. ÚS 4 tuto myšlenku dále rozvíjí a zpřesňuje.

Studie stanovuje prioritní princip pro organizaci území. Přinese novou kvalitu pro život residentů celého lokality (bydlení v RD a malém bytovém domě), zajistí srozumitelné a bezpečné cesty v místech nejvyšších 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 modelově příklady uspořádání jednotlivých šířkových druhů uličních profilů s převahou šíře 9m, podobně v hlavním výkresu. Nelze proto chápat detaily uspořádání (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 a povinnost vysoké zeleně a kapacity návštěvnických stání v ulicích.**

- Navržená uliční síť je doplněna o zřetelnou parkovou osu v severojižním směru, která protíná řešené území ÚS 4, a která má celoměstské opodstatnění a významně servisuje rekreační pohyby po městě s propojením hlavních rekreačních aktivit města.
- Způsob zápočtu podílu veřejných prostranství (bez uličních profilů), odpovídá požadavkům stavebního zákona a jeho vyhlášek - viz bilance a grafická příloha.

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

Návrh podporuje parkovou zeleň na veřejných prostranstvích (viz parková osa výše), doprovodnou v uličních prostorech a identifikační zeleň na jiných místech lokality (soliterní stromy v průhledu atd.).

- Parková zeleň v parkové ose má většinou plnit lokální rekreační možnosti a střetávání nebo zprostředkovat klidnou cestu na Kačák nebo až k městskému kostelu.
- Alejová doprovodná zeleň v uličních prostorech by měla být přítomna ve všech profilech 9m a výše, pracovat s odlišnými druhy stromořadí v různých uličních profilech, přispívá tak k identifikaci ulic a orientaci v lokalitě. Cílem je ochlazované mikroklima ulice. Počty stromů ani jejich přesná poloha nejsou závazné, jen doporučené, protože v územním řízení může dojít k úpravám. Alejová doprovodná zeleň také lemuje Příbramskou a zmírňuje tak její působení od zástavby.
- Identifikační zeleň (velké stromy) je umístěna na dalších významných místech lokality:
  1. koncový průhled parkové osy sever jih – soliterní stromy v závěrech průhledů
  2. koncový průhled parkové osy východ – západ – soliterní strom v závěru průhledu od západu
  3. soliterní strom u křižovatky sever
  4. soliterní strom v průhledu vjezdu do území pod obchodním střediskem

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

Vedení málo frekventované transitní dopravy po silnici III/21043 na severním okraji lokality ÚS 4, ale i vyloučení snadného, tedy rychlého, průjezdu residentů je dnes nezbytnou součástí „dobré adresy“, proto ona klikatost vnitřní zklidněné komunikace. Rovněž tak návaznost dopravní obslužnosti území na stávající lokality a prostupnost území pěšími event. cyklisty patří do priorit dopravní koncepce lokality.

- 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 C cca do 200 m).
- Navrhované dopravní řešení ztěžuje či fakticky vylučuje průjezdnou dopravu. To je docíleno jednak záměrným trasováním jednotlivých nových

úseků obytných ulic, u ostatních také doporučenými stavebními opatřeními znemožňujícími rychlý průjezd ulicemi.

- Dopravní vstupy do území:
  - Nový vstup do území od SZ (viz výkres č. 7) je umožněn severně od posledního bytového domu na Sídlišti. Jeho poloha má výhodu v e sdružení se zásobováním budoucího obchodního objektu, v dalším průběhu pak je ve zklidněné verzi D1.
  - Další vjezd je jižněji s ulice Sídliště východním směrem,
  - Třetí od východu od příjezdu ke Kačáku od Příbramské. Případné další podmínky budou řešeny v projektových řízeních, není možné je detailně řešit na úrovni ÚS.
- 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 kombinací objízdne smyčky, klikatého průjezdu a s minimalizací nebo zákazem přejezdu parkové osy.
- Ústředním motivem pěší dopravy je propojení v severojižním směru parkovou osou dle ÚP, a také průběžným chodníkem po ulici Sídliště. Rovněž distribuce pěších z ústředního rekreačního prostoru lokality do jejích dalších částí je maximálně podporovaná – probíhá zklidněnými profily nebo i samostatnými pěšími prostupy – příčný jižní prostup parkovou osou vedle plochy sportu a velký parkový pás od Sídliště ke jmenované S-J parkové ose v jižní části ÚS4.
- Parkování residentů je nezbytné na pozemcích rodinných domů a vymezených parkovištích při ulici Sídliště, pro řešení deficitu parkování residentů sídliště je určena plocha parkoviště v severním konci ulice Sídliště, kde je možné uvažovat s patrovým uspořádáním v budoucnosti.  
Návštěvníká stání residentů budou na vymezených parkovacích místech nebo obecně ve všech uličních profilech. Parametrem je 1 návštěvnícké místo na 2 RD. Přesné počty dle aktuálních požadavků při územním řízení a na výkresu dopravy.  
Parkování návštěvníků obchodního centra je navrženo též v severním cípu lokality, jeho navržena organizace není závazná.

#### **KONCEPCE VYBAVENÍ LOKALITY – vybavení lokality je stěžejní pro její dlouhodobou přitažlivost.**

Návrh lokality předpokládá pozici pro obchodní vybavenost největší ve městě v severní části řešeného území, ať už pod veřejným zřizovatelem, nebo s využitím privátním.

#### **Navrhovaná vybavenost veřejná:**

- Parkovací objekt pro deficit parkování residentů na sídlišti.
- Sportovní plocha při jižní části řešeného území (mimo řešené území).
- Dále je pouze v úrovni parkové veřejné zeleně, technického doprovodu.

#### **Navrhovaná vybavenost komerční - doporučená:**

- V severním území lokality je pozice vhodná pro obchodní centrum menší velikosti, přesto největší ve městě.
- Podmínky pro využití ploch v ÚP umožňují v omezeném množství umístit v rodinné zástavbě a v přízemích rodinných domů občanskou vybavenost.

#### **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.**

- Rozšíření vodovodní sítě pro rozvoj lokality je vyznačeno v grafické dokumentaci, průběh nových řadů vždy ve veřejných prostorech. Vyznačena nutná, ale již připravovaná překládka úseky stávajícího řadu přes severní cíp řešeného území do nového obvodového chodníku – v důsledku přípravy území pro obchodní vybavenost.
- Území samospádového odkanalizování do městské sítě je vyznačeno v grafické dokumentaci, zde je základní (z kapacitních hledisek) předpoklad odvedení všech splaškových vod z řešeného území. Napojovací body na městskou kanalizaci v grafické dokumentaci. V celém řešeném území není nutné splaškové vody čerpat – viz výkres č. 9. Dimenzování kanalizačních řadů v další stupni projektové přípravy.
- Každá z částí celého území řešeného ÚS 4 (tedy např. vybavenost a rodinné bydlení) může být odkanalizována nezávisle na dalších dílčích částech, 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.
- Odvodnění území dešťovou kanalizací musí být oddílné od splaškové, protetenční opatření v rámci veřejných prostranství ZV, tedy v parkové zeleni jsou vítána, konkrétní návrh a dimenzování v dalším stupni projektové přípravy.
- Zásobování lokality Z Rm01 elektrickou energií se návaznostmi na stávající trafostanice a kabelová vedení v ulici Sídliště. Možnost nové trafostanice v oblasti obchodní vybavenosti v poloze skryté pohledům z bytových domů ( za zelení). Další rozvody v ulicích navazují na trafostanice.
- Telekomunikační zajištění lokality Z Rm01 může počítat s připojením na rozvody v ulici Sídliště. Odtud v připojovacích bodech je pak možné vyvést i všechny rozvody po lokalitě – dořeší 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 podmínky pro charakter zástavby:**

**Využití pozemků**

- Lokalita určena především pro izolované rodinné domy a občanskou vybavenost včetně garážování, povolit bytový dům jen na ploše BH, tedy vše v souladu s ÚP. Na plochách RZ ve výhledu (po změně ÚP) možná odpovídající zástavba BI.
- Dvojdomy, trojdomy, řadovou zástavbu v souladu s předloženou územní studií rozhodně nepodporovat.
- Velikost parcel RD dle ÚP min. 700m<sup>2</sup>.  
Zůstává dodržena maximální kapacita 20 RD v území, návrh má pouze 12 nových RD.

**Charakter objektů:**

- Městský charakter: podmínky pro stavby hlavní ani u doprovodných se neurčují.
- Využití 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. Odstupy domů od sousedů se řídí podmínkami stavebního zákona.
- 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 nemají stanovenou regulaci pro střechy, rovněž platí pro doprovodné stavby.
- Materiálové řešení: vylučují se srubové, slaměné a hliněné konstrukce a exteriérové úpravy, pro doprovodné stavby se podmínky neurčují.
- Okenní otvory, detaily, barevnost: okna, detaily ani barevnost se neregulují, příbuznost k domům saského příhraničí možná.

**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 zdí na hranicích veřejných prostorů, podpora polopropustných plotových výplní.

**ORIENTAČNÍ BILANCE – územní studie předkládá tyto orientační bilance lokality a jejího návrhu: (řeší pouze zastavitelná plocha Z Rm01)**

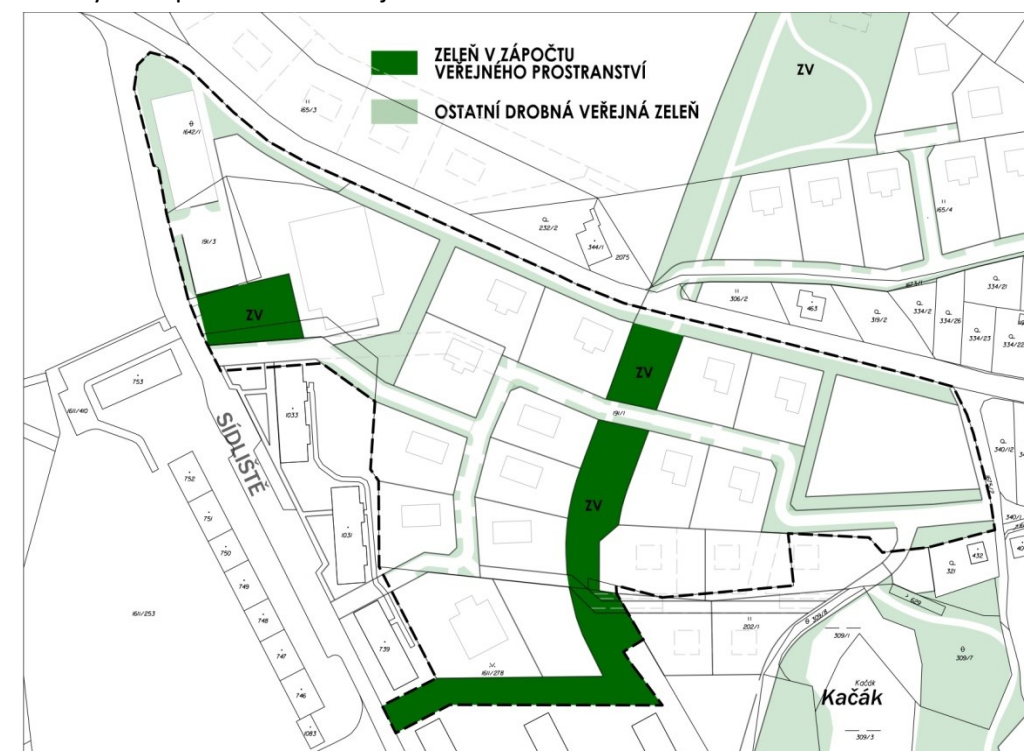
**Tab.1:** Tabulka bilancí

CELKOVÁ PLOCHA STUDIE ÚS 4	4,16 ha
z toho: plochy parcelní ve stavu (zahradky)	0,21 ha
nové parcelní plochy pro RD	1,46 ha
nové parcelní plochy pro bytový dům	0,19 ha
nové obchodní středisko	0,44 ha
sportovní plochy	0,37 ha
garážový dům	0,09 ha
veřejná zeleň (veřejná prostranství)	0,51 ha (tj. 12,2% z celk. plochy ÚS 4)
plochy dopravy (uliční profily)	0,89 ha
<b>Kapacita území dle ÚP</b>	<b>20 RD max.</b>
<b>Kapacita řešeného území dle ÚS 4</b>	<b>12 nových RD + 1nový BD, obchodní středisko, garáž. dům, sportoviště</b>

Z uvedené tabulky jsou patrné podíly jednotlivých využití v lokalitě ÚS 4 na celkovém řešeném území územní studie. Výpočet je proveden pouze pro vymezené území ÚS 4, tedy bez okolních návazností.

Z uvedené tabulky je možné vysledovat celkově plněný podíl veřejných prostranství dle §7 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. (tedy min. 5%) na celek území ÚS 4. Výpočet je proveden pouze pro vymezené území ÚS 4, tedy bez okolních návazností. Návrh ustanovení SZ splňuje.

Plochy 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 překročen, požadavky města naplněny.

ÚS 4 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 odlišných částí řešeného území (např. obslužnou smyčku při sídlišti), tedy případnou etapizaci podle logiky odkanalizování. Zároveň však požaduje jejich budoucí provázanost a prostupnost v duchu zmiňovaných kvalit prostředí.

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

ÚS 4 řeší zastavitelnou plochu Z Rm01 (dle ÚP max. 20 RD).

Návrh ve studii vymezuje celkově 12 nových parcel pro RD + 1 bytový dům na BH.

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. 700 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 4 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
- zásady organizace pozemku a staveb obchodního centra
- 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.
- možnost upravit pozici a tvar domu dle konkrétních podmínek při zachování souladu s nastavenými regulativy pro pozemky a stavby na nich.
- možnost upravit konkrétní pozici vjezdu na pozemek dle konkrétních podmínek
- možnost 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 4 vymezeného v ÚP
- návrh organizace parkování návštěvníků obchodního centra