

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

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

OBSAH DOKUMENTACE:

TEXTOVÁ ČÁST

A. Úvod, důvody zpracování	2
– Atraktivnost lokality	
– Rozsah ploch lokality	
– Cíle územní studie	
B. Analytická část	2
– Širší vztahy lokality	
– Vztah k platnému ÚP Rotava	
– Terénní podmínky, související zástavba	
– Dopravní a Infrastrukturní návaznosti	
– Majetkoprávní podmínky v území	
C. Návrhová část	3
– 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	
D. Doporučení pro následné činnosti	6
– 1. Možnost etapizace	
– 2. Kapacitní důvody	
– 3. Závaznost a doporučení studie	

GRAFICKÁ ČÁST

A. Analytická část:	
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. Návrhová část:	
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

A. Úvod, důvody zpracování:

Lokalita Nad městem patří mezi větší návrhové lokality pro bydlení ve městě. Disponuje územím výškově nad městem s vyhlídkou na město, územím určeným pro veřejnou zeleň novou nízkopodlažní zástavbu, tedy rodinnou zástavbu. Zahrnuje především území ÚS 3 zastavitelné plochy Z Rs09 dle platného územního plánu města. Dále doplňkově připojuje řešení v jižní návaznosti až k silnici na Smolnou a Kraslice.

Atraktivnost lokality je dána svažitým terénem k jihu s převážně jižní orientací s krásným výhledem na vlastní město Rotavu.

Disponuje rovněž docela dobře podmínkami stranou transitní dopravy.

Navíc pro lokalitu existují relativně příznivé vlastnické podmínky. Menší polovina území ÚS 3 je ve vlastnictví města, většina pak v rukou jednoho vlastníka.

Rozsah ploch lokality je v souladu s platným ÚP. Rozvojová část území Nad městem je prakticky nezastavěná. V ÚP určeno území pro zpracování územní studie US3, která řeší jedinou zastavitelnou plochu. Celková výměra plochy (čistá zastavitelná plocha) 3,11 ha – viz orientační bilance.

Hlavními důvody pro zpracování územní studie je kvalitní koncepční příprava velké lokality rodinné zástavby a parkové úpravy s vyhlídkou na město jako prevence jejího nekoordinovaného rozvoje.

Cíle územní studie jsou:

Vytvořit koncept lokality skutečně kvalitního rodinného bydlení, možná nejlepšího ve městě, 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 nad městem se nachází severně silnice III/21043 Příbramská ve sklonité jižní expozici a zmíněnými výhledy.

Lokalita je dnes zemědělsky využívána, menší část na SV je parcelována pro účely výstavby rodinných domů. Jižně k silnici území RZ – zahrádková lokalita, která ale bude tlumit nepříznivé vlivy z komunikace.

Hlavním přínosem studie bude, z pohledu celoměstského, zvýšená nabídka rodinného bydlení, v tomto případě na výjimečném krajinném místě.

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

Vztah k platnému ÚP Rotava. Rozsah ploch lokality pro územní studii ÚS 3 je v plném souladu s platnou verzí ÚP Rotava.

Terénní podmínky, související zástavba.

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

Na západním okraji návrhových ploch ÚS 3, najdeme již dnes část jediné stávající nemovitosti charakteru využití BV. V severovýchodní části je připravená parcelace pro rodinnou výstavbu, která je v prodeji.

Jižně území ÚS 3 je relativně velká stávající lokalita individuální rekreace RZ.

Dopravní a infrastrukturní návaznosti.

Doprava stav

Dopravní zapojitelnost lokality pro dopravní obsluhu je od jihu zúženým prostorem mezi zástavbou a zahrádkami od silnice Příbramské, a také od severovýchodu ze stávající komunikace směr Sklenský vrch.

Vstupy do území pro dopravní obsluhu jsou 2, zajištěny jsou v ÚP předpoklady i pro propojení pěšími a cyklistickými návaznostmi na město ve směru sever – jih.

Severovýchodní komunikace pro obsluhu lokality není dostatečně šířkově dimenzována, nicméně jejich základní skelet je využit pro návrh a prostor je možné dle ÚP rozšířit.

Absentuje vymezené parkování u nemovitostí, zvláště chat, které je zatím na okraji pole živelné.

Inženýrské sítě stav:

V lokalitě Z Sk 11 není doposud žádná zásadní inženýrská infrastruktura, tato je přítomna při obvodových stávajících komunikacích Sklenský vrch a Příbramská.

Stav kanalizace a vodovodu:

– Vodovod:

Vodovodní řad je ve stavu v ulici Sklenský vrch až k přečerpávací stanici do VDj Glasberg při ulici Sklenský vrch severně lokality. Druhá větev vodovodu krátce přetíná východní roh řešeného území os SV k JZ. Třetí větev přetíná řešené území v jižní části ve směru Z –V. Kapacitní problémy se neočekávají, překládky vybraných úseků ano

– Splašková kanalizace:

Kanalizační řad ve stavu se nachází v ulici Sklenský vrch a v profilu silnice Příbramské. Napojitelnost řešeného území tedy možná.

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

Majetkoprávní podmínky v území ÚS 3. Lokalita Nad městem je majetkově rozdělena na dvě části. Pro lokalitu existují relativně příznivé vlastnické podmínky. Menší polovina území ÚS 3 (jih) je ve vlastnictví města, většina pak v rukou jednoho vlastníka.

Vše znázorněno ve výkresech analytické části.

C. Návrhová část:

ZÁKLADNÍ KONCEPČNÍ PRINCIPY lze shrnout do těchto bodů:

Navrhované řešení formuje podmínky pro menší 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 existující hromadnou dopravu a občanskou vybavenost v okolí, dostatek a využitelnost veřejné zeleně a zřetelnými vazbami na okolí.

CHARAKTER ZÁSTAVBY – Lokalita Nad městem je zatím nezastavěná, cílově je určena především rodinné zástavbě v izolovaných **domech městského typu BI**. Doprovodem je jižní enkláva rekreačních zahrádek i zahrad RZ a jeden stávající objekt při silnici Příbramská (mimo řešené území).

Zástavba bude vykazovat více **městský charakter**, jsou v tomto smyslu nastavena omezení ve využití BI 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 lokality a okolí, zajistí srozumitelné a bezpečné cesty v místech nejvyšších koncentrací obyvatel a přispěje k územní a majetkové stabilizaci celé lokality:

- Navržena síť uličních prostorů disponuje úplnou 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, 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, povinnost vysoké zeleně v profilech 9m a min. kapacita návštěvnických stání v ulicích.**
- Navržená uliční síť je doplněna o zřetelné velké veřejná prostranství, které je parkem proti svahu v souladu s ÚP. Tento prostor s vyhlídkou na město a do krajiny a možnými aktivitami v parku je mimořádnou kvalitou pro lokalitu i pro město. Neplní jen formálně min. veřejné prostranství, ale bude velmi navštěvovaným místem. V horních partiích parku je v místě vyhlídky možná menší stavba v parku (altán, cukrárna atd.), níže pak dětská hřiště, sáňkování atd. prochází jím i úsek velké severojižní městské osy pro smíšený provoz cyklistů a pěších, v kopci je možné je oddělit.
- 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 veřejném parkovém prostranství po svahu dolů pro vyjádření volného pohledu a výhledu na město a krajinu, podporuje i další alejovou zeleň v uličních prostorech a identifikační zeleň na jiných místech lokality (solitérní strom v průhledu atd.)

- Parková zeleň je navržena do všech veřejných prostranství a většinově s lokálními rekreačními možnostmi a střetáváním. Největší ústřední prostor veřejné zeleně by měl umožnit veškeré činnosti pro park typické.
- Alejová doprovodná zeleň v uličních prostorech by měla 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 a jejich posunům.
- Identifikační zeleň je umístěna na dalších významných místech lokality (koncový průhled od města cestou vzhůru parkem nebo koncový průhled jižní ulicí směrem k západu). 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 bez ohledu na současnou potřebu neprovázanosti území, vznesenou některými vlastníky pozemků:

- Prioritou je klidná lokalita, všechny uliční profily jsou navrženy zřetelně ve prospěch zklidněné dopravy, tedy obytných ulic či zón ve funkční třídě D1. Délky obytných zón jsou normativně omezené (z každého místa D1 dosažitelnost C cca do 200 m).
- Navrhované dopravní řešení fakticky vylučuje průjezdnou dopravu. To je docíleno jednak trasováním nových úseků obytných ulic a slepých ulic, u ostatních také doporučenými stavebními opatřeními znemožňujícími rychlý průjezd ulicemi.
- Dopravní vstupy do území:
 - stávající upravený vstup do území od silnice Příbramská SZ je umožněn a připraven platným ÚP. Jeho poloha má poziční důvody **v místě jediného možného odbočení** ze silnice Příbramská do nezastavěné části lokality Z Rs09, vyjadřuje jeho zásadní význam pro orientaci v území v návaznosti na komunikace uvnitř lokality. Toto odbočení v návrhu je rámcově založeno na dodržování přehlednosti odbočení (pravděpodobně opatření pouze pro vjezd a jednosměrné pokračování do lokality),

rámcové konzultováno s dopravním inženýrem. 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 na jižní hraně řešeného území po zklidněné komunikaci D1 kombinací se slepým úsekem ulice, který je však pro pěší průchozí.
- Ústředním motivem pěší dopravy je propojení v severojižním směru pro dobrou dosažitelnost města. Jedná se o návaznost na chodník smíšený pro pěší a 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 nebo o pěší průchod do slepé ulice.
- Parkování residentů je nezbytné na pozemcích rodinných domů, 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.

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 komplet mimo řešené území (včetně obchodu, školství, atd.) a na úrovni velmi dobré pěší dosažitelnosti umístěna ve městě jižně od řešeného území.
- Je pouze v úrovni parkové veřejné zeleně, technického doprovodu.

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.
- Návrh přesto doporučuje jednu pozici při vrcholu ústředního veřejného parkového prostranství, tedy přímo na vyhlídce. Neoplocenou pozici pro nespécifikovanou vybavenost v rozsahu max. velikosti rodinného domu. Využití může oscilovat mezi komunitním centrem, restaurací, osvětovou činností i sportem – návrh ÚS neurčuje využití, ale pozici v lokalitě s přístupem od ulice Sklenský vrch.
- Alternativní využití kteréhokoli odprodávaného pozemku do soukromých rukou pro využití smíšené, tedy mimo bydlení i pro vybavenost - jen dle podmínek územního plánu. 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.

- Území má vybudovanou vodovodní síť, tuto je potřebné pouze upravit a doplnit. Návrh **vedení vodovodních řadů** vychází ze dvou napojovacích bodů veřejného vodovodu přímo v území ÚS 3 a dalších 2 souvisejících překládek úseků vodovodů, které v současnosti přetínají nevhodně řešené území - viz výkres č. 9. Dle možností v řešeném území navrženo zokruhování vodovodní sítě (vyjma slepé ulice). Tlaková pásma by měla vyhovovat – dořeší územní řízení včetně podmínek pro požární vodu.

Překládky úseků stávajících vodovodů:

- přeložení části větve Z-V do nového uličního profilu jižněji.
- zrušení protnutí východního rohu lokality

Vybudování výtaku v profilu ulice Sklenský vrch dle platného ÚP

- 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 bod 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 3 (tedy např. SV napojení parcelace při ulici Sklenský vrch přípojkami) může být odkanalizována nezávisle, 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 realizovat 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 závlaku a užitkové využití v domě i na zahradě.

Odvodnění území dešťovou kanalizací musí být oddílné od splaškové, proretenční 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**:

- celá parková plocha dle grafické dokumentace
- podmok v rozšířeném uličním profilu ulice Sklenský vrch

- **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 možná pozice pro novou trafostanici na městském pozemku ve východním cípu řešeného území. Potřebné výkony trafostanic upřesní projednání ÚS nebo územní řízení.
- **Veřejné osvětlení** by mělo být zajištěno ve všech uličních profilech, napojovací body budou upřesněny v územním řízení.
 - **Telekomunikační zajištění**
Je možné vyvést i všechny telekomunikační rozvody po lokalitě, prioritně by se jednalo o lokální optickou síť dle zájmu investorů – upřesnění v územním řízení.
 - **Lokalizace sběrných míst pro TKO** (tříděný odpad) je pouze doporučena v grafické části (1 místo ve východním cípu lokality označeno grafickou značkou), 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 doporučena 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 BI, nepovolovat bytové domy, tedy vše v souladu s ÚP. Na plochách RZ (mimo území ÚS 3) možná jen 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. 700 m². Velikosti a pozice provedených parcelací na řešeném území ÚS 3 před platností ÚP musela být v jednom případě korigována právě pro nutnost navrhovat parcely min. 700 m². Zůstává dodržena maximální kapacita 21 RD v území, návrh má tedy 1 rozšíření pozemku stávajícího + 16 nových RD, tedy celkem 16 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 a č. 6), 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 m² 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 160cm. Volit min. průhlednost plotových polí 30%, vyloučit zároveň zcela neprůhledná stavební oplocení nebo zdi 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 Rs09),

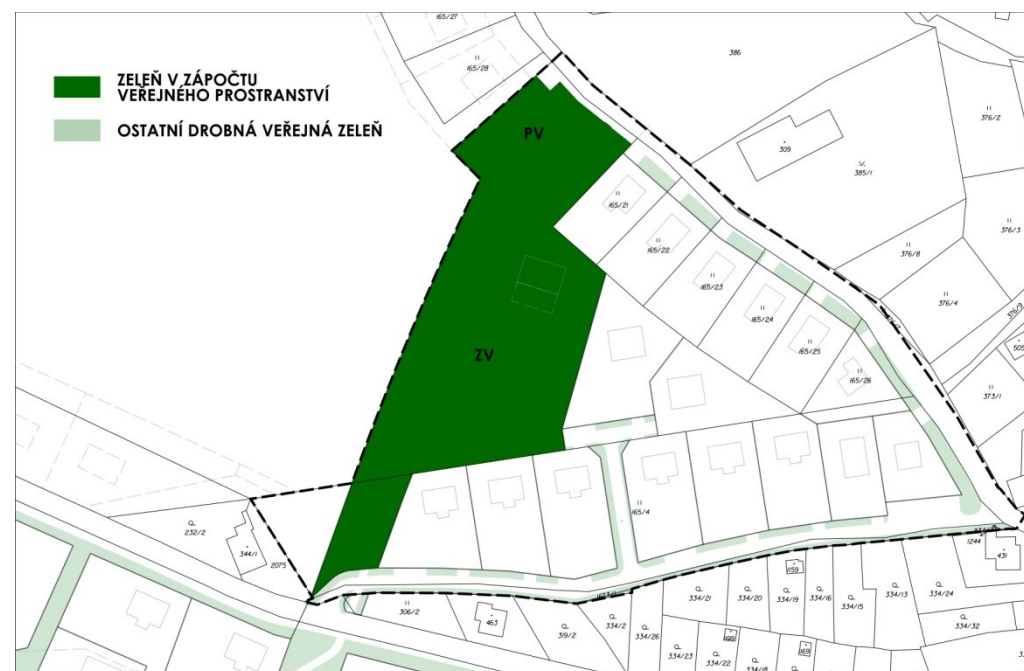
Tab.1: Tabulka bilancí

CELKOVÁ PLOCHA STUDIE ÚS 3	3,11 ha
z toho: plochy parcelní ve stavu	0,00 ha
nové parcelní plochy pro RD	1,61 ha
veřejná zeleň (veřejná prostranství)	0,88 ha (tj. 28,3% z celk. plochy ÚS 3)
plochy dopravy (uliční profily)	0,62 ha
Kapacita území dle ÚP	21 RD max.
Kapacita řešeného území dle ÚS 3	16 nových RD + 1x rozšíření pozemku stávajícího domu na SM

Z uvedené tabulky jsou patrné podíly jednotlivých využití v lokalitě ÚS 3 na celkovém řešeném území územní studie. Výpočet je proveden pouze pro vymezené území ÚS 3, 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 3. Výpočet je proveden pouze pro vymezené území ÚS 3, 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 3 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 spíše neumožňuje časově nezávislou výstavbu různých částí řešeného území, tedy případnou etapizaci podle ucelených úseků ulic. Požaduje se jejich navazující inženýrská provázanost a stavební ukončenost.

2. Kapacitní důvody jsou v platném ÚP stanoveny následovně:

ÚS 3 řeší zastavitelnou plochu Z Rs09 (dle ÚP max. 21 RD).

Návrh ve studii vymezuje celkově 16 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. 700 m², 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 3 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 vymezení pozemků pod min. vymezení 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 3 vymezeného v ÚP