

Územní studie

Nepomuk – Pod Vinicí

textová část



Název: Územní studie Nepomuk – Pod Vinicí

Etapa: podklad k pořízení územního plánu nebo jeho změny

Datum: 08 / 2016

Objednatel: Město Nepomuk
Nám. A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk
určený zastupitel: PhDr. Pavel Kroupa, místostarosta

Pořizovatel: Městský úřad Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí
Nám. A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk
odpovědná osoba: Bc. Jaroslav Samek

Zhotovitel: Ing. arch. Marek Bečka
Plzeňská 3102, 272 01 Kladno
autorizovaná osoba: Ing. arch. Jan Červený, číslo autorizace ČKA 3896

Aut. kolektiv: Ing. arch. Jan Červený, Ing. arch. Marek Bečka

Úvod

Územní studie Nepomuk – Pod Vinicí je zpracována na základě požadavku města Nepomuku, v souladu s odsouhlaseným zadáním. Studie prověřuje možnosti využití lokality s ohledem na aktuální a předpokládané potřeby města a navrhuje pro tato využití vhodné rozmístění a uspořádání.

Do přípravy studie byla zapojena nepomucká veřejnost (v rámci projektu Kompas), a to ve třech fázích – při formulaci zadání studie, při výběru preferované varianty a při připomínkování finálního návrhu. Cílem bylo nalézt vyvážené řešení, které bude dlouhodobě přijímáno veřejností i vlastníky dotčených pozemků, bude zohledňovat specifické potřeby školy a místních spolků, jež toto území využívají, a které bude možné realizovat postupně podle potřeby a finančních možností investorů.

Zpracování územní studie pro řešenou lokalitu požadoval také Územní plán města Nepomuk (ÚPM), který zde v rámci změny č. 1 vymezil rozsáhlou zastavitelnou plochu pro bydlení a při jihovýchodním okraji řešeného území navrhl trasu pro silniční obchvat města. Ze strany veřejnosti však vyplynul jednoznačný požadavek na odlišné řešení, zejména na rozšíření možností sportovního a rekreačního využití a na zachování části stávající louky. Tento požadavek byl promítnut do zadání studie. Územní studie je proto zpracována jako podklad pro pořízení územně plánovací dokumentace nebo její změny dle §25 stavebního zákona, nikoli jako podklad pro rozhodování v území. Do doby pořízení nového územního plánu (nebo změny stávajícího ÚPM) lze tedy v řešené lokalitě realizovat pouze ty záměry, které nejsou s ÚPM v rozporu.

Studie je zpracována nad digitální katastrální mapou, případně doplněnou o ortofotomapu z roku 2011 (oba podklady poskytl Geoportál Plzeňského kraje). Dále je využito polohopisné a výškopisné zaměření, které pokrývá většinu řešené lokality (poskytnuto městem). Pro zobrazení širších územních vztahů je využito screenshotů Letecké mapy z portálu Mapy.cz.

Stávající stav, limity

Lokalita Pod Vinicí se nachází východně od historického jádra města na mírném jižním svahu a je ze tří stran obklopena stávající zástavbou. Přímou navazuje na zástavbu rodinných domů, na sídliště a na celoměstsky významnou občanskou vybavenost (základní škola, zdravotní středisko, areál sokolovny, městské bazény), stejně jako na silnici II. třídy č. 191 směrem k nádraží, která je jednou z hlavních městských os. Lokalita má výbornou pěší dostupnost z většiny území města a dobré dopravní napojení individuální i veřejnou dopravou. Jihovýchodním směrem se lokalita otevírá do volné krajiny a nabízí pěkné výhledy na vrcholky Blatenské pahorkatiny, směrem na severozápad je výhled na zámek Zelená Hora. S ohledem na uvedené návaznosti jde v rámci města o cennou lokalitu, která má do budoucna velký rozvojový potenciál.

V současnosti je více využívána především severozápadní část lokality – jsou zde městské bazény, dětské hřiště a především základní škola, která poskytuje prostor i pro řadu dalších aktivit, jako je ZUŠ, prostor pro sportovní a kulturní akce na hřišti apod. Volný prostor louky je dnes využíván především pro rekreaci (venčení psů, pouštění draků, ...).

Řešené územní má rozlohu 22,63 ha. Z toho 4,65 ha leží v zastavěném území (jde o areál ZŠ, městské bazény a silnici II/191) a většina zbývajících rozlohy (17,14 ha) je ÚPM vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení.

Ze sítí technické infrastruktury zasahuje do okraje řešeného území sdělovací vedení, plynovod a vodovod - jejich vedení je bezkolizní. Přes území dále prochází hlavní kanalizační sběrač od lokality V Korýtkách, jehož součástí je i čerpací stanice umístěná severovýchodně od budovy ZŠ - tento sběrač komplikuje možné využití západní části řešeného území, neboť jej nelze s ohledem na sklonové poměry přeložit a v současné době je pro lokalitu V Korýtkách nenahraditelný. Další ze sítí technické infrastruktury, která do určité míry komplikuje využití řešeného území, je nadzemní vedení vysokého napětí 22kV, které prochází severojižním směrem v západní části lokality. Všechny uvedené sítě jsou zakresleny v Koordinačním výkrese, přičemž východiskem pro zákres byla data z Územně analytických podkladů ORP Nepomuk 2014, zpřesněná dle informací správce sítí.

Z ÚAP vyplývá ještě několik dalších limitů využití území. Jde o kvalitní zemědělskou půdu (I. třída ochrany v celé jihozápadní polovině území), vodoteč při východním okraji řešeného území a plošné odvodnění, jež zasahuje většinu řešeného území. Funkčnost odvodnění je však diskutabilní, neboť zejména část louky u městských bazénů je dlouhodobě podmáčena. Všechny tyto limity byly v návrhu územní studie přiměřeně zohledněny a jsou rovněž zakresleny v Koordinačním výkresu.

Východiska řešení

V reakci na potřeby města, jež vyplynuly z plánovacích setkání s veřejností, navrhuje územní studie především zachování a další rozvoj sportovně-rekreačního charakteru lokality, přiměřený rozvoj obytné zástavby (zejména na pozemcích soukromých vlastníků) a posílení městského charakteru prostředí ve vazbě na příchod ke škole a Nádražní ulici.

Jednotlivá využití jsou situována tak, aby byla dobře vzájemně provázána a mohlo docházet k žádoucím synergickým efektům. Mnoho ploch je navrženo polyfunkčních, aby v různém čase umožňovaly různá využití a jejich realizace i provoz tak byly ekonomičtější. Studie zachovává co největší prostupnost a volnou přístupnost lokality, ale zároveň umožňuje uzavírání těch areálů, kde je to s ohledem na jejich údržbu a bezpečnost žádoucí. S důrazem na bezpečný provoz jsou navrženy i všechny komunikace v lokalitě, stejně jako pěší a cyklistické vazby ve směru do města i do volné krajiny.

Koncepce prostorového, funkčního a provozního uspořádání

Koncepce uspořádání řešeného území vychází především z polohy jeho jednotlivých částí vůči městu a volné krajině, vůči městským osám a trasám pohybu, vůči ohniskům dění a samozřejmě také z morfologie terénu. Zjednodušeně lze území rozdělit na tři základní části:

- severozápadní část území (mezi kruhovým objezdem a novým vstupem do školy) přímo navazuje na důležité občanské vybavení, na sídliště Na Vinici i na jednu z hlavních městských os, ulici Nádražní - proto je tato část navržena s nejvíce městským charakterem, je sem situována zastávka autobusů, nová ZUŠ, nový hlavní vstup do školy, kavárna, jsou zde koncentrovány volnočasové aktivity (skatepark, dětská hřiště, školní atletické a fotbalové hřiště) i jejich zázemí;
- střední část území (louka, univerzální zpevněná plocha a nové koupaliště) vytváří pozvolný přechod z města do krajiny ve směru na Třebčice – je zachována louka, jako jedna z největších současných hodnot řešeného území, a je dále rozvíjena její rekreační atraktivita a využitelnost; snahou je vytvořit zde pomyslné zelené srdce lokality s přímou návazností na sídliště, kde je velká koncentrace obyvatel města;
- jižní a východní okraj území váže na logické rozvojové osy města, ulice Nádražní a Třebčickou, ale zároveň je v relativně klidné poloze v návaznosti na zahrádky a volnou krajinu, je zde dobrá návaznost na sítě technické infrastruktury i na hlavní městské komunikace – to všechno jsou předpoklady pro rozvoj obytné zástavby, kterou zde územní studie navrhuje.

V rámci těchto tří částí je vytvořen plnohodnotný prostor nejen pro všechny aktivity, které se v řešeném území odehrávají v současnosti, ale i pro řadu nových využití, pro které dnes nejsou podmínky. Zároveň je možné tyto tři části realizovat nezávisle na sobě, podle aktuálních potřeb a finančních možností města a dalších investorů (totéž platí i pro značnou část dílčích ploch v jejich rámci).

Plochy navržené územní studií:

Základní škola

- Je navrženo přemístění hlavního vstupu do školy na severovýchodní stranu. Důvodů pro tuto změnu je několik – zejména jde o zlepšení přístupu ke škole ve směru od sídliště, dále o lepší obslužnost veřejnou dopravou z nové zastávky u kruhového objezdu, kde zastavují všechny autobusy, projíždějící městem (nevyhovující zastávka v Třebčické ulici bude moci být zrušena), zlepšení podmínek pro přivážení dětí do školy auty a vytvoření vyhovujícího předprostoru školy. Nový vstup je navržen s ohledem na stávající dispozici školy v takové poloze, aby jeho vybudování nevyžadovalo mnoho

stavebních úprav a aby logicky navazoval jak na hlavní atrium, tak na šatny žáků. Po realizaci nového hlavního vstupu bude moci být ten dosavadní změněn na vstup pro zaměstnance, případně vyhrazen pouze pro žáky prvního stupně. V souvislosti s novým vstupem je také navrženo doplnění a rozšíření chodníku podél západní strany školy, aby byl nový vstup snadno a bezpečně dostupný i z rodinných domů jižně od školy.

- Ve vazbě na nový hlavní vstup je navržena piazzeta (školní náměstí) – blíže viz kapitola Veřejná prostranství a systém zeleně.
- Jsou vytvořeny podmínky pro návoz dětí do školy systémem Kiss and Ride – to znamená přijet nedaleko vstupu do školy, nechat dítě vystoupit a zase odjet. Výhodou tohoto systému je velký obrat vozidel a tedy malá potřeba parkovacích stání. Stání typu Kiss and Ride jsou navržena severozápadně od školní budovy v prodloužení ulice Sportovní.
- Územní studie navrhuje rozšíření plochy školní zahrady směrem na východ, čímž vznikne prostor pro venkovní učebny, více prostoru pro družinu a další volnočasové aktivity a prostor pro pěstitelské práce. V rámci nových výsadeb bude možné v zahradě vytvořit arboretum. Při realizaci výsadeb doporučujeme využít principů permakulturního designu.

Sportovní zázemí školy

- Školní hřiště je oproti stávajícímu stavu mírně pootočeno a jsou zlepšeny jeho parametry a možnosti využití – je možné zde umístit atletický ovál o 4 drahách pro běh a 4 drahách pro sprint, prostor pro skok daleký, skok vysoký a pro vrh koulí; uprostřed oválu je navrženo fotbalové hřiště s povrchem z umělé trávy, které svými parametry vyhoví standardům FAČR; počítá se s doplněním umělého osvětlení pro celoroční provoz. Stávající víceúčelové hřiště je zachováno. Celé sportoviště je navrženo jako uzavíratelný areál, který bude mít správce.
- Východně od stávajícího víceúčelového hřiště je vytvořen prostor pro výstavbu nové tělocvičny, pokud by ji škola v budoucnu potřebovala (ve výkresech naznačena čárkovaně). V případě její realizace by bylo nutné zrušit navržený travnatý trojúhelník při ulici Sportovní a rozšířit chodník ve vazbě na stání Kiss and Ride.
- Počítá se s využitím školních sportovišť nejen školou samotnou, ale i dalšími subjekty. Proto jsou do areálu navrženy dva vstupy – jeden od jihovýchodu, který navazuje na vstup do školy u tělocvičny a potažmo i na šatny žáků, a jeden od severu, který navazuje na stávající objekt zázemí městských bazénů. Tento objekt bude rozšířen a nabídne plnohodnotné zázemí (WC, sprchy, šatny, prostor pro kola a kočárky) jak pro mimoškolní provoz školních sportovišť, tak pro přilehlá volně přístupná sportoviště.

ZUŠ

- Ve vazbě na piazzetu a nový hlavní vstup do školy je navržena nová budova Základní umělecké školy (ZUŠ), která by této škole poskytla odpovídající zázemí z hlediska kapacity i vnitřního uspořádání. ZUŠ má v současnosti 330 žáků a fungování v budově ZŠ je pro ni nevyhovující. Zásadní je umístění všech vyučovaných oborů v jedné budově (aby mohly existovat přesahy a výuka byla celostní); optimální by bylo ke stávajícímu dramatickému, výtvarnému a hudebnímu oboru doplnit ještě obor taneční. Budova je navržena v blízkosti základní školy z několika důvodů – jednak pro snadný přechod dětí po skončení vyučování do ZUŠ, dále je zde možné sdílení parkovacích kapacit (a tedy jejich optimálnější využití v průběhu dne), sdílení školního náměstí a dobrá dostupnost veřejnou dopravou (z nově navržené zastávky u kruhového objezdu).
- Exteriérové prostory pro ZUŠ nejsou třeba – pro případná vystoupení lze využít aulu základní školy, případně další prostory ve městě.

Volně přístupná hřiště a sportoviště

- V návaznosti na navrženou cestu od kruhového objezdu k louce a univerzální zpevněné ploše a zároveň ve vazbě na přístup od sídliště a nové autobusové zastávky ke škole je navrženo několik volně přístupných hřišť a sportovišť pro děti i dospělé – skatepark, lezecké prvky na workout, posilovací stroje, dětské hřiště, volně přístupné hřiště na kopanou apod.. Mimo dobré polohy by měla k jejich atraktivitě přispět i navazující kavárna/občerstvení a sociální zázemí (vytvořené přebudováním a rozšířením stávajícího zázemí městských bazénů).

- Skatepark je navržen jako soustava betonových skořepin/oblouků, které nabízí větší možnosti využití než stávající kovové rampy a přitom nejsou hlučné; konkrétní vzhled a uspořádání skateparku bude předmětem podrobnější dokumentace. Předpokládá se, že skatepark bude poměrně dost využíván a oživí tak přilehlé náměstíčko u kruhového objezdu (více o tomto náměstíčku v kapitole Veřejná prostranství a systém zeleně).
- Vedle skateparku je navržena venkovní posilovna, sestávající z hřiště na workout a posilovacích strojů pro všechny věkové kategorie. Posilovna využívá přímé vazby na objekt zázemí a rovněž přispěje k oživení navazujícího prostoru.
- Volně přístupné hřiště na kopanou (určené spíše pro starší děti a dospělé), je umístěno v blízkosti chráněného přechodu přes ulici Nádražní a zároveň blízko autobusové zastávky, čímž bude dobře využitelné jak pro obyvatele sídliště, tak pro školáky čekající na autobus. Hřiště je navrženo zhruba na výškové úrovni stávající louky (tedy ne na navázce, jako výše uvedená sportoviště), takže bude možné využít svah navazující na západní a severní straně pro zřízení jednoduchého hlediště (např. tři řady dřevěných prachů, částečně zapuštěných do svahu).
- Dětské hřiště je navrženo v bezpečné poloze dále od silnice, přičemž zde lze s výhodou využít přilehlého svahu navázky pro vytvoření různých kopečků, dílčích zákoutí, skluzavek, průlezných tunelů, apod. Konkrétní vzhled a uspořádání hřiště budou předmětem podrobnější dokumentace, přičemž doporučujeme hřiště navrhnout v přírodním stylu, kde hlavní roli nehrají typizované prolézačky a další víceméně umělé prvky, ale v maximální míře se využívá morfologie terénu, rostliny, stromy, vodní prvky, apod.
- V případě přemístění vedení vysokého napětí (viz kapitola Technická infrastruktura) je možné pro výše uvedené aktivity využít také trojúhelníkový prostor mezi školním sportovištěm a ulicí Za Školou (pozemek H03). To by umožnilo například další rozšíření dětského hřiště, anebo přesun dětského hřiště na pozemek H03 a vytvoření univerzální zpevněné plochy na pozemku H02 – ta by v sobě zahrnovala i hřiště na kopanou a sloužila jako doplněk k velké univerzální zpevněné ploše, případně jako komornější prostor pro akce menšího rozsahu.

Univerzální zpevněná plocha

- Územní studie navrhuje zpevněnou a odvodněnou travnatou plochu pro konání nejrůznějších kulturních a společenských akcí, hasičských soutěží, Nepomuckého trojúhelníku, postavení cirkusu, apod., ale také pro odpočinek a relaxaci. Plocha je koncipována jako parkově upravený prostor, obkroužený in-line dráhou a stromy; v její jižní části je navrženo rybníček, zadržující vodu z odvodnění. Pro plochu je navrženo samostatné sociální zázemí při ústí ulice Za Školou na ulici Nádražní, případně lze využívat přebudované zázemí stávajících městských bazénů nedaleko kruhového objezdu.
- Poloha plochy je volena tak, aby byla dobře dostupná jak pěšky z města a ze sídliště, tak veřejnou dopravou, aby v její blízkosti byly dostatečné parkovací kapacity (parkovací stání podél ulice Za Školou), aby k ní byl přívod elektrické energie i vodovodu (hydrant) a aby splňovala další požadavky subjektů, které ji budou využívat (vzdálenost od nadzemního elektrického vedení, možný příjezd hasičské techniky, možnost přístupu bez využití ulice Nádražní pod sídlištěm, apod.). Vzhledem k této poloze má šanci se stát při uvedených akcích skutečným centrem dění.

Louka

- Ve velkém rozsahu je zachována stávající louka, jakožto volný otevřený prostor pro nejrůznější využití – pohybové hry, pouštění draka, venčení psa, procházky, relaxaci, apod. Louka dále navazuje na volnou krajinu a vytváří tak jakýsi přechodový článek mezi ní a městem.
- Přes louku jsou navrženy dvě zpevněné cesty, propojující nové přírodní koupaliště se sídlištěm a s se sportovním vybavením ve vazbě na kruhový objezd, a po obvodu louky dráha pro jízdu na in-line bruslích, na kole, procházky s kočárkem apod., lemovaná stromy. Mimo to je v louce umístěn již jen rybníček (napájený vodou, odvedenou z univerzální zpevněné plochy) a v remízu na jihu je uvažováno s realizací bike dráhy se štěrkovým povrchem; zbytek louky zůstává volný.

Koupaliště

- V jihovýchodní části stávající louky je navržen prostor pro nové přírodní koupaliště, které by svou kapacitou i vzhledem lépe vyhovovalo představám obyvatel Nepomuku. Stávající městské bazény,

jejichž plošný rozvoj není v zásadě možný a které kvůli své kapacitě a poloze slouží převážně jen pro děti z blízkého sídliště, jsou navrženy ke zrušení.

- Přírodní koupaliště (tzv. biotop) je uvažováno o ploše cca 1700 m² a hloubce až 3,5 m (hloubka nutná pro stabilizaci kvality vody), což znamená objem 2 až 2,5 tisíce m³ vody. Pro určení nevhodnějšího zdroje vody bude nutné provést hydrogeologické posouzení. V úvahu připadá jak vodoteč, která prostorem koupaliště prochází (postačí-li svou kvalitou a vydatností), tak hloubkový vrt, popřípadě veřejný vodovod. Na koupaliště naváží regenerační laguny (čistící zóna) na pozemku K02, jejichž objem i hloubka by měly být stejné nebo větší než objem samotného koupaliště a je nutné je od koupaliště důsledně oddělit; ideálně by měly být osazeny rostlinstvem z okolních rybníků či fungujících biojezírek.
- V areálu koupaliště se počítá s travnatým povrchem, po jeho obvodu s doplněním stromořadí ze středně velkých stromů (javory apod.). Kromě nezbytného objektu zázemí je vhodné zde vybudovat i plochy pro další související aktivity, například pískové hřiště na beachball.
- Pro parkování návštěvníků koupaliště je navržena zpevněná štěrková plocha ve vazbě na vstup do areálu.

Rodinné domy

- Jsou navrženy dvě lokality pro výstavbu rodinných domů – na severovýchodě řešeného území je to lokalita A „Na Vinici“ o výměře 2,5 ha (zde je uvažováno i s polyfunkčními domy), na jihu pak lokalita B „V Korýtkách“ o výměře 3,3 ha. Konkrétní počty parcel v jednotlivých lokalitách a další údaje o těchto parcelách jsou shrnuty v kapitole Bilance výměr. Při vymezování obou lokalit byly zohledněny majetkové poměry (lokality jsou vymezeny převážně na soukromých pozemcích), dále přibližná potřeba nových parcel pro rodinné domy na nejbližších 10 až 20 let a také přiměřená míra rozsahu obytné zástavby v rámci řešeného území.
- Výstavbu v obou lokalitách je možné realizovat bez vzájemné časové i prostorové závislosti. Omezením je pouze trasování a stav některých sítí – viz kapitola Technická infrastruktura.
- Při výstavbě rodinných a polyfunkčních domů je třeba dodržet dále stanovené podmínky pro jejich umístování a prostorové uspořádání.

Z hlediska provozního uspořádání území jsou rozvíjeny především vazby mezi souvisejícími využitími a vazby k okolnímu území. Klíčové jsou především:

- pěší trasa od kruhového objezdu přes louku k novému koupališti a dále do volné krajiny směrem k Třebčicím, která vytváří logické propojení města a krajiny ve směru, kde dnes chybí; mimo to umožňuje rozvinout prostor u kruhového objezdu a vytvořit pomyslnou vstupní bránu ke sportovištím,
- zlepšení vazby města a základní školy, a to vytvořením nového přístupu ke škole, který bude více odpovídat jejímu významu, a navázáním volnočasových aktivit pro děti na tuto přístupovou trasu,
- zlepšení návaznosti města a sídliště posílením městského charakteru ulice Nádražní, konkrétně jde o doplnění bezpečných přechodů, chodníku po jižní straně ulice, aktivit jež na ulici navazují (kavárna, volně přístupná hřiště, parkově upravená univerzální zpevněná plocha, polyfunkční domy, ...),
- nová ulice Za Školou, která nabídne nové severojižní propojení v této části města a umožní obsluhu převážně části řešeného území.

Podrobněji jsou tato propojení popsána v následujících kapitolách, zejména kapitole Veřejná prostranství a systém zeleně a kapitole Dopravní infrastruktura.

Podmínky pro umístování a prostorové uspořádání staveb

Cílem níže stanovených podmínek je přispět k vytvoření harmonického prostředí, kde umístění a vzhled staveb nebudou ani nahodilé a v důsledku toho nesourodé, ani uniformní a fádní. Je proto snaha, aby podmínky nebyly ani zbytečně přísné, ani vágní.

Stavební čáry jsou stanoveny jako vzdálenost od uličního prostoru, případně od hranice pozemku, a jejich smyslem je zajistit, aby stavby nebyly umístěny na pozemcích v příliš odlišných polohách. Stavební čáry směrem do ulice zajišťují, aby stavby spoluutvářely uliční prostor a chovaly se k němu podobně; přiměřená variabilita je zde zajištěna vymezením stavebních čar jako rozmezí pro umístění uliční fasády hlavní stavby. Směrem do zahrady jsou stavební čáry nepřekročitelné a zajišťují vytvoření souvislého zeleného pásu (resp. nezastavěného „vnitrobloku“), probíhajícího přes všechny pozemky. S ohledem na to jsou stavební čáry stanoveny jen v místech, kde je vytvoření uvedených kvalit důležité (ulicová zástavba rodinných či polyfunkčních domů), zatímco v ostatních případech (solitérní stavby anebo stavby v rámci větších areálů) stanoveny nejsou.

Maximální koeficient zastavění vyjadřuje poměr zastavěné části pozemku k jeho celkové ploše; tedy koeficient 0,25 znamená, že lze zastavět maximálně ¼ plochy pozemku. Důvodem pro jeho vymezení je jednak snaha o omezení velkých objemů staveb, které by narušovaly ráz lokality, a především nutnost zajistit však dešťových vod v rámci pozemku (bez odvádění do kanalizace), což vyžaduje dostatečný rozsah vodopropustných ploch.

Maximální podlažnost je stanovena u těch staveb, kde je s ohledem na ráz lokality žádoucí regulovat výšky zástavby. V lokalitě V Korýtkách (B01 – B30) je s ohledem na okolní zástavbu a přímý přechod do volné krajiny požadována výška do dvou podlaží, v lokalitě Na Vinici (A01 – A23) je s ohledem na vytvoření více městského prostředí umožněno přidání podkroví nebo ustupujícího podlaží. Za podkroví se považují místnosti, vestavěné do krovu šikmé střechy. Ustupující podlaží je takové, jehož uliční fasáda je ustoupena oproti fasádě v nižších podlažích a zároveň jeho půdorysná plocha činí maximálně 60% půdorysné plochy nižších podlaží.

Podmínky pro výstavbu na pozemcích pro rodinné a polyfunkční domy (A, B, P):

- maximální koeficient zastavění pozemku (všemi stavbami) je 0,25 pro pozemky rodinných domů a 0,35 pro pozemky polyfunkčních domů; mimo stavby musí být plocha pozemku (včetně zpevněných ploch) propustná pro vsak dešťové vody,
- v rámci pozemku musí být v souladu s normovými požadavky vyřešeno odstavování vozidel, a to pro všechny stavby, které se na pozemku nacházejí,
- hlavní stavba (tj. rodinný nebo polyfunkční dům) musí být umístěna v souladu se stavebními čarami, (polohy staveb zakreslené ve výkresech jsou pouze ilustrativní); maximální podlažnost hlavní stavby je stanovena ve výkresech; tvar stavby musí být jednoduchý a pokud možno kompaktní a stavba musí svým vzhledem reagovat na okolní stavby rodinných/polyfunkčních domů,
- další stavby (garáž, přístřešek na auto, altán, bazén, kolnu, apod.) lze umísťovat bez ohledu na stavební čáry; jejich vzhled musí reagovat na hlavní stavbu,
- oplocení pozemku směrem do veřejných prostranství musí být poloprůhledné (aby byly zachovány pohledové vazby), maximálně 1,6 m vysoké a smí mít podezdívku do maximální výšky 0,6 m (případně může být bez podezdívky),
- rozvodné skříně a jiné technické objekty smí být vysoké maximálně 1,6 m a jejich vzhled musí být sladěný s navazujícím plotem nebo s hlavní stavbou.

Podmínky pro výstavbu na ostatních vymezených pozemcích:

- maximální koeficient zastavění pozemku není stanoven, je však třeba dbát na zachování dostatečného rozsahu ploch propustných pro vsak dešťové vody,
- stavby – jejich doporučené polohy jsou zakreslené ve výkresech (v odůvodněných případech se lze od těchto poloh odchýlit); u některých staveb jsou ve výkrese Prostorového uspořádání rovněž stanoveny maximální podlažnosti,
- případné oplocení pozemku směrem do veřejných prostranství musí být poloprůhledné (aby byly zachovány pohledové vazby), maximálně 1,6 m vysoké a smí mít podezdívku do maximální výšky 0,6 m (případně může být bez podezdívky).

Veřejná prostranství a systém zeleně

Územní studie vymezuje pestrou škálu veřejných prostranství, od malých náměstí, jež jsou vázána na občanskou vybavenost a jež budou ohnisky dění, přes ulice a cesty, které sledují důležité trasy pohybu a propojují jednotlivé části řešeného území mezi sebou i s okolím, až po rozlehlá prostranství s přírodním charakterem, určená především k rekreaci a příležitostným větším akcím. Dále vyjmenovaná prostranství jsou důležitá nejen jako komunikační prostory či místa setkávání, ale hrají významnou roli také z hlediska celkového vnímání města a orientace v něm; jejich provedení je tedy třeba věnovat zvýšenou pozornost.

V rámci veřejných prostranství navrhuje územní studie výsadbu různých druhů zeleně, od travnatých ploch přes plochy s půdopokryvnými rostlinami či drobnými keři až po remízy a stromořadí, vždy s ohledem na charakter daného veřejného prostranství. Je doporučeno vysazovat především listnaté dřeviny místně původních druhů, které nejlépe snášejí místní klimatické podmínky a které lze v létě s výhodou využít pro clonění před sluncem.

Důležitá veřejná prostranství jsou:

Náměstíčko u kruhového objezdu

- prostor s městským charakterem (dlážděný povrch, kavárna s předzahrádkou a případně s venkovním tanečním parketem, autobusová zastávka, dvouřadá alej se stromy osazenými ve stromových mřížích, ...), jehož živost by měly zajistit navazující aktivity (skatepark s venkovní posilovnou, již zmíněná kavárna či občerstvení, školní hřiště) a také jeho poloha (návaznost na hlavní příchod k základní škole a vazba na jeden z hlavních přístupů do historického jádra města),
- důležitým prvkem je alej od kruhového objezdu směrem k louce, která logicky navazuje na alej v ulici U Sokolovny, zdůrazňuje trasu z města do jeho rekreačního zázemí a do volné krajiny a vytváří důstojný přístup na louku; předpokládá se výsadba středních nebo vyšších listnatých stromů (javor babyka, lípa srdčitá, apod.).

Piazzeta (školní náměstí)

- vytváří adekvátní předprostor základní škole a nové ZUŠ, který bude nejen bezpečný a přiměřeně velký, ale nabídne také místa k sezení a odpočinku (např. o polední přestávce) či vybavení pro hry (stoly na ping-pong apod.),
- ze tří stran je prostor lemován zelenými pruhy pro zatravnění, záhony či půdopokryvné porosty, které budou mít nejen estetickou funkci, ale nabídnou také prostor pro zasakování dešťových vod (swale) a spolu s dvěma řadami nízkých či středně vysokých stromů (třešeň mahalebka, javor babyka, jeřáb, apod.) zajistí přiměřený odstup od školních budov a vytvoří na piazzetě vhodné mikroklima,
- na piazzetu přímo navazuje nový přístup od sídliště, který překonává výškový rozdíl na úroveň hřiště pomocí jezdeckých schodů a na ně navazujících zatravněných stupňů pro sezení, a pokračuje dále přímo k nové autobusové zastávce, resp. k novému přechodu pro chodce ve směru do sídliště.

Univerzální zpevněná plocha

- prostor pro konání větších kulturních, společenských a dalších akcí je řešen jako zpevněná plocha s travnatým povrchem, lemovaná stromořadím a několika remízami (parkový charakter),
- odvodnění bude svedeno do nového rybníčku v jižní části plochy, který přispěje ke ztraktivnění místa, zlepšení mikroklimatu a v zimě nabídne prostor pro bruslení.

Louka

- louka vytváří postupný přechod ze sídla do krajiny a je určena pro nejrůznější využití – pohybové hry, pouštění draka, venčení psa, procházky, relaxaci, apod.; pro zachování lučních porostů je uvažováno se sečením 1 – 2x ročně,
- nepočítá se s budováním odvodnění, přes louku však bude veden odtok z rybníčku u univerzální zpevněné plochy a v jihovýchodní části louky bude vytvořen další rybníček, který zadrží dešťové vody a zbrzdí jejich odtok,
- okolo louky jsou navržena stromořadí a remízy, přičemž půjde o mix malých, středních i velkých stromů různých druhů.

Ulice Nádražní

- prostor s městským charakterem (na několika místech obchody a služby v parteru, oboustranný chodník, autobusové zastávky, bezpečné přechody pro chodce, dvě stromořadí podél jižní strany ulice), který propojuje historické jádro města s těžištěm vybavenosti u polikliniky,
- stávající stromořadí bříz bude doplněno tak, aby došlo k zacelení mezer, a bude doplněno další stromořadí při jižní straně nového chodníku – buď také břízy, anebo jiné středně vysoké stromy (javory, lípy apod.); obě stromořadí budou sloužit k částečnému pohledovému oddělení prostoru hřišť a univerzální zpevněné plochy od vozovky ulice Nádražní,
- zelený pruh pod oběma stromořadími je určen jak pro zvýšení estetických kvalit prostředí (osázení půdopokryvnými rostlinami či nízkými keři, které umožní pohledové vazby s druhou stranou ulice), tak pro zasakování dešťových vod a potažmo zlepšení mikroklimatu.

Ulice Za Školou

- nová ulice, která umožní obsluhu velké části řešeného území, ve své severní a střední části navazuje na parkově upravené plochy a svým charakterem se jim přizpůsobuje – její trasa se vine v zeleni, chodník a parkování je navrženo jen po jedné straně ulice, zatímco na druhé je navrženo stromořadí ze středních či vyšších stromů (javory, lípy, apod.), které ulici částečně pohledově odděluje od louky a univerzální plochy; v travnatém pruhu pod stromy je umožněno pouze příležitostné parkování,
- ve své jižní části prochází ulice Za Školou lokalitou rodinných domů – zde je navržen oboustranný chodník, ovšem bez stromořadí (předpokládá se pohledově uplatnění zeleně ze zahrad rodinných domů), a bez parkovacích stání (jsou situována do navazujících obytných ulic); podmínky pro umístování rodinných domů jsou přitom nastaveny tak, aby ulice měla v této části více urbánní charakter.

Obytné ulice

- v obou lokalitách bydlení jsou navrženy obytné ulice, které mimo přístupu a příjezdu k rodinným domům a míst pro krátkodobé parkování budou sloužit také jako prostor pro setkávání a příležitostné hry dětí,
- v ulicích jsou navrženy oboustranné zelené pruhy o šířce 2,25 m, které mimo zkrášlení uličního prostoru a zlepšení mikroklimatu poslouží také pro zasakování dešťových vod; na straně bez sítí technické infrastruktury je zde mimo to možná výsadba malých nebo středně velkých stromů (libovolné druhy listnáčů, pokud možno místně původních – např. javory, třešně, jeřáby), na straně s podzemním vedením sítí TI lze uplatnit drobné keře nebo půdopokryvné rostliny,
- vzhledem k tomu, že lokality jsou určeny k nízkopodlažní zástavbě samostatných RD, bude se na veřejných prostranstvích pohledově uplatňovat také zeleň umístěná na soukromých pozemcích,
- každá z lokalit pro bydlení má výměru přes 2 ha a je tedy nutné respektovat §7 vyhlášky 501/2006Sb. o obecně technických požadavcích na výstavbu ve znění pozdějších předpisů, který stanoví, že „pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“; tato podmínka je bohatě splněna celou řadou veřejných prostranství, jež územní studie navrhuje, především parkově upravenou univerzální zpevněnou plochou a plochou louky.

O veřejných prostranstvích, jejichž součástí je komunikace, je psáno také v následující kapitole Dopravní infrastruktura.

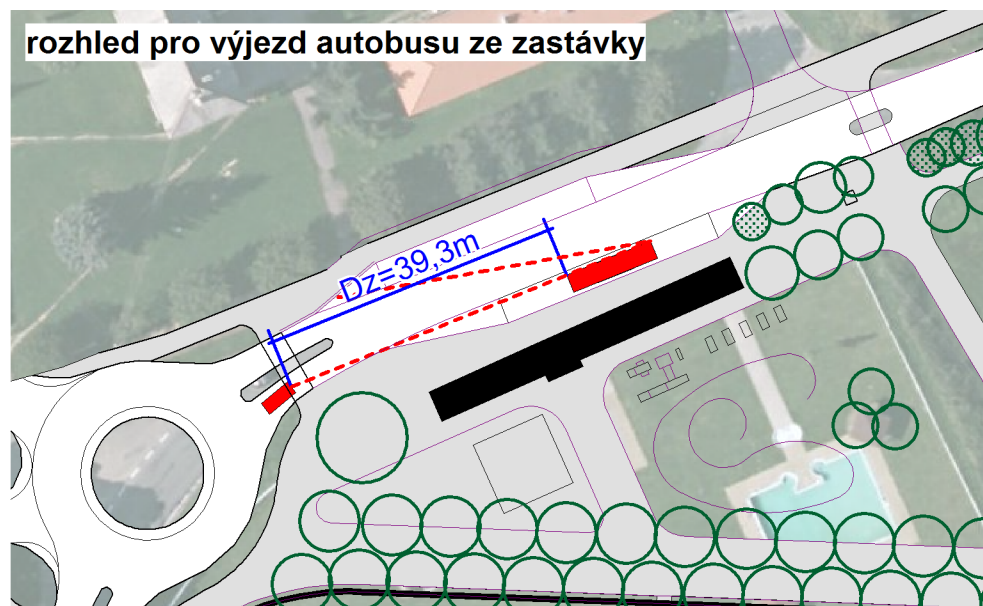
Systém zeleně mimo veřejná prostranství zahrnuje především areál základní školy a areál koupaliště – v obou případech jde o převážně travnaté plochy s výsadbou malých, středních i velkých stromů různých druhů, a to jak v podobě stromořadí po obvodu areálu, tak v podobě soliterních stromů a remízů. Doplnkovou úlohu v systému zeleně budou mít výsadby na pozemcích rodinných a polyfunkčních domů, u kterých není stanoveno druhové ani velikostní omezení, doporučeny jsou však především listnaté dřeviny místně původních druhů.

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury je navržena tak, aby do území nebyla zbytečně zatahována motorová doprava, ale přitom byla zajištěna dobrá dopravní obsluha individuální i veřejnou dopravou, aby byl v rámci celé lokality zajištěn bezpečný pohyb chodců, cyklistů i vozidel, aby byl vytvořen přiměřený počet parkovacích stání a aby byly rozvíjeny možnosti pěší a cyklistické dopravy ve směru do města i do volné krajiny. Silniční obchvat, navržený dosavadním ÚPM, není v souladu se zadáním zohledněn.

Nově navržené místní komunikace i úpravy komunikací stávajících jsou řešeny tak, aby jejich parametry splňovaly normové parametry, zejména požadavky na příjezd hasičských vozidel, vozidel záchranné služby a svoz komunálního odpadu. Navržené dopravní řešení je vidět ve výkrese Dopravní infrastruktura a v typických řezech ulicemi, které jsou přílohou tohoto textu.

Stávající Nádražní ulice (silnice II/191) bude i nadále sloužit jako sběrná komunikace, ve většině jejího průběhu je zachováno stávající šířkové uspořádání. Pro zlepšení propojení ze sídliště do řešeného území jsou zde navrženy dva nové přechody pro chodce a tři místa pro přecházení; ve všech případech jsou doplněny středovými ostrůvky o šířce 2,0 m, které zajistí větší bezpečnost chodců a usnadní jim přecházení v případě většího provozu. Zúžení jízdních pruhů v místech těchto ostrůvků na 3,0 m zároveň přispěje k dodržování nejvyšší povolené rychlosti projíždějícími automobily. Ve vazbě na kruhový objezd a stávající zázemí městských bazénů budou vybudovány v obou směrech nové autobusové zastávky se zastávkovým zálivem o šířce 3,5 m a délce 30 m, jež umožní současné zastavení dvou autobusů. Tyto zastávky zlepši díky své poloze obsluhu sídliště a základní školy veřejnou dopravou, neboť jsou navrženy v návaznosti na přístupovou cestu k novému vstupu do školy a v docházkové vzdálenosti ze západní části sídliště. Poloha zastávek byla konzultována s Dopravním inspektorátem Plzeň-venkov a je navržena tak, aby vyhověla z hlediska normových požadavků. Doplněn bude také chodník podél celé jižní strany ulice. Všechny tyto úpravy ve svém důsledku přispějí k rozvoji městského charakteru ulice Nádražní.



Nově jsou navrženy dvě obslužné komunikace. První z nich je východně od školy vedená propojka od sídliště směrem na jih k ulici Třebčické (pracovně nazvaná „Za Školou“); tato propojka je navržena jako obousměrná komunikace o šířce 6,0 m, ve většině své délky s jednostranným chodníkem, na jižním konci s chodníkem obousměrným. Druhou z těchto komunikací je ulice Sportovní, u níž je navrženo prodloužení k severovýchodu až k ulici Za Školou a zavedení jednosměrného provozu s vjezdem ve směru od sokolovny. Šířka nového úseku ulice Sportovní má být 3,5 m. Pro bezpečný pohyb chodců bude tato ulice na dvou místech zvýšena na úroveň chodníku – jednak u vjezdu z ul. Nádražní (zde je částečné zvýšení provedeno již v současné době) a jednak v prostoru severně od ZŠ, kde je uvažováno se vznikem nové piazzety (školního náměstí) a kde bude docházet ke křížení s hlavním příchodem ke škole od zastávek autobusu a od sídliště.

Parkování pro potřeby školy a pro další aktivity v území (ZUŠ, přilehlá sportoviště, vyzvedávání obědů, akce) je nově navrženo v návaznosti na ulice Za Školou a Sportovní. Jde o:

- klasická parkovací stání s neomezenou dobou stání (celkem 73 podélných či kolmých stání při západní straně ulice Za Školou) – při jejich návrhu byl brán v potaz jak počet zaměstnanců školy (54 osob, z nichž odhadem necelá polovina přijíždí do školy autem), tak počet návštěvníků ostatních zařízení, které jsou v provozu souběžně se školou,
- místa „Kiss and Ride“ pro návoz dětí do školy, která umožní jen krátké zastavení (celkem 14 podélných stání v ulici Sportovní) – pro jejich návrh byla východiskem kapacita školy cca 600 žáků, z nichž max. polovinu přivázejí rodiče (v mnoha případech přítom rodič přiveze dvě děti, takže stačí počítat s cca 200 - 250 auty) a předpokládané zastavení je max. 2 minuty (ve většině případů spíše kolem 1 minuty); pokud uvažujeme s nejvytíženějším časem 7:30 až 8:00, stačí pro "odbavení" 250 aut systémem "Kiss and Ride" cca 10 stání,
- možnost dočasného parkování na zeleném pruhu pro případ velkých akcí (celkem cca 57 podélných stání podél východní strany ulice Za Školou).

Výhodou takto situovaného parkování je, že může být v různých časech využito pro různé aktivity – dopoledne a časně odpoledne pro ZŠ, později odpoledne pro ZUŠ a školní sportoviště, o víkendech pro akce. Navržené počty parkovacích stání by tedy měly být vyhovující.

Samostatně je navrženo parkoviště pro nové koupaliště ve formě jednoduché šterkové plochy ve vazbě na vstup do areálu. Jeho kapacita je 55 parkovacích stání, počítá se s jeho sezónním využitím v letních měsících.

V lokalitách obytné zástavby jsou vzhledem k předpokládané malé intenzitě dopravy navrženy zklidněné komunikace, tedy obytné ulice bez chodníků s postranními zelenými pásy a se smíšeným provozem automobilové a pěší dopravy s předností chodců. Šířka uličního prostoru je 10,0 m (s výjimkou ul. Školní, kde bylo navázáno na stávající šířku 8,5 m), komunikační prostor je široký 3,5 m + 2,0 m parkování, resp. v místě výhyben 5,5 m bez parkování, po obou stranách komunikačního prostoru jsou zelené pruhy. Parkovací stání jsou navržena střídavě na levé a pravé straně ulice, což přispěje k dodržování nejvyšší povolené rychlosti v obytné zóně, a jejich počet přibližně odpovídá počtu parcel v obou lokalitách pro bydlení (25 stání v lokalitě A „Na Vinici“ a 36 stání v lokalitě B „V Korytkách“). Tato stání jsou určena pouze pro krátkodobé parkování – odstavování vozidel je nutné zajistit na vlastních pozemcích rodinných resp. polyfunkčních domů. Pod komunikačním prostorem a pod jedním ze zelených pásů jsou vedeny sítě technické infrastruktury, v tomto zeleném pásu je také navrženo umístění lamp veřejného osvětlení. Ve druhém zeleném pásu je prostor pro keře a pro vzrostlé stromy. V místě vjezdů do všech zklidněných ulic z obslužných/sběrných komunikací jsou navrženy zpomalovací prvky – stavebně provedené zpomalovací prahy nebo zvýšené přejezdy, které zdůrazní změnu dopravního režimu. Komunikace v lokalitě A „Na Vinici“ je zakončena slepě, pročež jsou na ní navržena dvě obratiště – jednak na jejím konci obratiště pro osobní automobily ve tvaru L, a jednak ve cca 2/3 její délky okružní obratiště, jež vyhoví i pro automobily na svoz komunálního odpadu.

Pěší prostupnost územím bude zajištěna navrženou sítí chodníků a pěších cest. Šířky chodníků jsou odstupňovány podle jejich významu od 1,5 m u chodníků, zpřístupňujících parkovací místa, až po více než 4,0 m u hlavních pěších tras; předpokládá se dlážděný povrch chodníků. U pěších cest je uvažováno s šířkou okolo 2,5 m, u drobnějších pěšin případně méně, jejich povrch je uvažován šterkový resp. pískový. V místech křížení pěších tras s obslužnými a sběrnými komunikacemi jsou navrženy přechody a místa pro přecházení, v některých případech i zvýšené přejezdy.

Specifickým případem komunikace je dráha pro jízdu na in-line, na kole apod., navržená okolo louky a univerzální zpevněné plochy. Dráha je uvažována jako obousměrná o šířce 3,0 m s hladkým asfaltovým povrchem. Mimo bruslařů a cyklistů se předpokládá i její využití pro chodce, jako procházkový okruh k novému koupališti a zpět.

Při zpracování projektových dokumentací pro všechny navržené komunikace je třeba zohledňovat požadavek na zasakování dešťových vod v místě jejich spadu, případně jejich odvod do recipientu; odvádění dešťových vod z povrchu komunikací do kanalizace je s ohledem na kapacity kanalizace i na vodní režim v krajině nepřipustné. Vhodným řešením jsou zejména různé druhy zasakovacích příkopů (swale) k zadržování dešťové vody, které lze budovat v souběhu s komunikacemi, a které jsou při osázení rostlinstvem zároveň vhodným estetickým prvkem.

Technická infrastruktura

Územní studie v souladu se zadáním stanoví podmínky pro umístování technické infrastruktury; podrobné řešení jednotlivých sítí bude předmětem následujících stupňů projektové dokumentace. Pro všechny trubní a kabelové sítě technické infrastruktury platí, že budou přednostně ukládány v uličních profilech. Doporučené polohy vedení jednotlivých sítí jsou patrné z příčných řezů, jež jsou přílohou tohoto textu. Stávající sítě jsou zakresleny v Koordinačním výkrese, a to na základě dat z ÚAP ORP Nepomuk 2014, zpřesněných dle informací správce sítí.

Odkanalizování

- Plochy vybavenosti v západní části území, stejně jako obytná lokalita B „V Korýtkách“, budou odkanalizovány stávajícím kanalizačním sběračem, který odvádí splaškové vody z obytné zástavby jižně od řešeného území a z budovy ZŠ. Jde o kameninový sběrač DN300, vedený gravitačně v poměrně velké hloubce (cca 2,25 až 3,15 m) až k čerpací stanici severně od budovy ZŠ, odkud jsou odpadní vody dále vedeny pod stávajícím hřištěm směrem ke kruhovému objezdu a dále na městskou ČOV. Podle vyjádření provozovatele kanalizace je sice provoz čerpací stanice poměrně poruchový, ovšem kapacitně sběrač postačí i pro napojení splaškových vod (nikoli dešťových!) z nově navržené obytné zástavby. Výhledově se pro tuto oblast počítá s vybudováním nové ČOV u Třebčic, která by odstranila nutnost využívat stávající sběrač a čerpací stanici a tím by mj. zjednodušila situaci navrhovaných pozemků RD, školního hřiště a části školní zahrady, přes které je trasa sběrače vedena.
- U nového koupaliště je uvažováno s odvodem splaškových vod do jímky, která bude pravidelně vyvážena; případně je možné napojení na výše uvedený kanalizační sběrač.
- Splaškové vody z obytné lokality A „Na Vinici“ by bylo vhodné čerpat do kanalizace, vedené souběžně s ulicí Nádražní, která by je odvedla na městskou ČOV. Podle vyjádření provozovatele kanalizace je ovšem nejprve nutné provést posouzení stavu této kanalizace, a to v úseku od zdravotního střediska pokud možno až ke kruhovému objezdu. Napojení lokality Na Vinici je možné až v okamžiku, kdy bude stav této kanalizace shledán jako vyhovující.
- Dešťové vody z řešeného území není možné odvádět do kanalizace. Na soukromých pozemcích budou likvidovány zasakováním na místě, případně zachycovány do nádrže a následně využity pro závlivu. Dešťové vody z veřejných prostranství budou rovněž zasakovány (zejména v rámci zelených pruhů), případně odváděny do recipientů.

Zásobování pitnou vodou

- Navržená zástavba bude napojena na vodovod prodloužením stávajících vodovodních řadů; nová vedení budou uložena v rámci uličních profilů. Pro spolehlivější zásobování ZŠ bude vybudován nový přívod DN80 podél ulice Sportovní; následně bude ZŠ napojena také z nového vodovodu, vedeného ulicí Za Školou.
- Stávající vodovodní řady, které kolidují s nově navrženými stavbami, budou přeloženy. Přeložení (či případně zrušení) stávajícího vodovodu, trasovaného přes jihovýchodní okraj školního hřiště, je možné až po realizaci nového napojení ZŠ z ulice Za Školou – do té doby je nutné tento vodovod zachovat pro případ poruchy nebo požáru.

Zásobování elektrickou energií

- Navržená zástavba bude napojena kabelovým vedením, uloženým v rámci uličních profilů, ze stávajících trafostanic, jejichž výkon bude v případě potřeby posílen.
- Nadzemní vedení vysokého napětí 22 kV, vedené v západní a jižní části lokality, je v souvislosti se zvyšováním příkonu pro novou zástavbu doporučeno kabelizovat. Kabelové vedení bude možné vést ulicí Za Školou a dále v souběhu s novým pěším přístupem ke škole od sídliště. Kabelizace umožní jednak plnohodnotné využití všech pozemků v lokalitě B „V Korýtkách“ (některé RD jsou zde umístitelné až po odstranění nadzemního elektrického vedení) a jednak lepší využití prostoru hřišť (hřiště jsou realizovatelná i při zachování vedení, ale za cenu některých omezení).

Veřejné osvětlení

- Stožáry veřejného osvětlení budou umístovány v souběhu s komunikacemi, zpravidla v rámci zelených pruhů, napájecí kabely budou uloženy v zemi. Konkrétní rozmístění svítidel a jejich parametry budou navrženy v dalším stupni dokumentace.

Zásobování zemním plynem

- Nově navržená zástavba bude napojena na zemní plyn prodloužením stávajících plynovodů, vedení budou uložena v uličních profilech.

Telekomunikace

- Sdělovací vedení budou umístována v uličních profilech a budou řešena jako podzemní.

Bilance výměr

Územní studie vymezuje celkem 64 nových pozemků (viz tabulka níže). Z toho je 9 pozemků pro občanskou vybavenost nebo venkovní sportovně-rekreační a kulturní aktivity (pozemky H01 – H03, K01, K02, S01 – S03 a U), jejich celková výměra je 6,41 ha. Další dva pozemky jsou určeny pro polyfunkční domy, konkrétně bydlení s občanskou vybaveností v parteru (pozemky P01 a P02), celkem 0,24 ha.

Zbývajících 53 pozemků je určeno pro výstavbu rodinných domů. Jde o 23 pozemků v lokalitě Na Vinici (parcely A01 – A23) a 30 pozemků v lokalitě V Korýtkách (B01 – B30), celkem 4,58 ha. Jsou navrženy různé výměry, tvary a orientace parcel, aby měli budoucí stavebníci možnost výběru, zabránilo se přílišné uniformitě výstavby a byla zajištěna přiměřená sociální pestrost budoucích obyvatel. Výměry parcel se pohybují od 600 m² do cca 1700 m², přičemž cca polovina parcel je do 800 m² a většina parcel (cca 80%) do 1000 m². Při vymezení parcel byly v přiměřené míře zohledněny vlastnické poměry.

<i>označení parcely</i>	<i>využití parcely</i>	<i>stávající pozemky, na které parcela zasahuje</i>	<i>výměra parcely</i>
A01	bydlení v RD	323 (573 m ²), 324 (4 m ²), 325/68 (457 m ²)	1 034 m ²
A02	bydlení v RD	323 (564 m ²), 325/68 (279 m ²)	843 m ²
A03	bydlení v RD	323 (148 m ²), 325/68 (608 m ²)	756 m ²
A04	bydlení v RD	325/68	806 m ²
A05	bydlení v RD	323 (1 m ²), 325/68 (679 m ²)	680 m ²
A06	bydlení v RD	325/68	799 m ²
A07	bydlení v RD	325/68	662 m ²
A08	bydlení v RD	325/68	914 m ²
A09	bydlení v RD	325/68	679 m ²
A10	bydlení v RD	325/68	1 007 m ²
A11	bydlení v RD	325/68	658 m ²
A12	bydlení v RD	325/68	1 215 m ²
A13	bydlení v RD	325/68	683 m ²
A14	bydlení v RD	325/68	1 083 m ²
A15	bydlení v RD	325/68	757 m ²
A16	bydlení v RD	325/68	951 m ²
A17	bydlení v RD	325/68	754 m ²

A18	bydlení v RD	325/68 (420 m ²), 325/71 (284 m ²)	704 m ²
A19	bydlení v RD	325/68 (138 m ²), 325/70 (505 m ²)	643 m ²
A20	bydlení v RD	325/71	746 m ²
A21	bydlení v RD	325/70	601 m ²
A22	bydlení v RD	325/71	830 m ²
A23	bydlení v RD	325/70	722 m ²
B01	bydlení v RD	325/58 (46 m ²), 346/3 (299 m ²), 346/31 (730 m ²)	1 075 m ²
B02	bydlení v RD	346/31	648 m ²
B03	bydlení v RD	346/31	775 m ²
B04	bydlení v RD	346/31 (621 m ²), 346/32 (186 m ²)	807 m ²
B05	bydlení v RD	346/31 (378 m ²), 346/32 (397 m ²)	775 m ²
B06	bydlení v RD	325/72 (205 m ²), 346/31 (92 m ²), 346/32 (487 m ²)	784 m ²
B07	bydlení v RD	325/72 (176 m ²), 325/73 (43 m ²), 341 (20 m ²), 346/32 (343 m ²), 346/33 (155 m ²), 367 (23 m ²)	760 m ²
B08	bydlení v RD	325/73 (174 m ²), 341 (10 m ²), 346/33 (642 m ²), 367 (40 m ²),	866 m ²
B09	bydlení v RD	346/3 (49 m ²), 368/17 (314 m ²), 368/18 (449 m ²), 368/19 (35 m ²)	847 m ²
B10	bydlení v RD	346/3 (26 m ²), 368/17 (325 m ²), 368/18 (367 m ²), 368/19 (19 m ²), 368/27 (125 m ²)	862 m ²
B11	bydlení v RD	346/3 (5 m ²), 368/20 (13 m ²), 368/21 (305 m ²), 368/22 (283 m ²), 368/27 (304 m ²),	910 m ²
B12	bydlení v RD	368/20 (30 m ²), 368/21 (447 m ²), 368/22 (494 m ²)	971 m ²
B13	bydlení v RD	368/22 (17 m ²), 368/23 (664 m ²)	681 m ²
B14	bydlení v RD	368/21 (26 m ²), 368/22 (13 m ²), 368/23 (231 m ²), 368/24 (413 m ²)	683 m ²
B15	bydlení v RD	368/20 (21 m ²), 368/21 (38 m ²), 368/24 (471 m ²), 368/25 (178 m ²)	708 m ²
B16	bydlení v RD	368/20 (74 m ²), 368/25 (636 m ²)	710 m ²
B17	bydlení v RD	368/26	775 m ²
B18	bydlení v RD	368/19 (873 m ²), 368/20 (710 m ²), 368/26 (89 m ²), 368/27 (82 m ²)	1 754 m ²
B19	bydlení v RD	346/26 (celý)	1 030 m ²
B20	bydlení v RD	346/25 (celý)	870 m ²
B21	bydlení v RD	346/24 (celý)	866 m ²
B22	bydlení v RD	346/23 (celý), 346/32 (124 m ²)	850 m ²
B23	bydlení v RD	346/2 (442 m ²), 346/21 (405 m ²), 346/22 (416 m ²), 346/32 (33 m ²)	1 296 m ²
B24	bydlení v RD	346/21 (638 m ²), 346/22 (716 m ²)	1 354 m ²
B25	bydlení v RD	346/33	716 m ²
B26	bydlení v RD	346/33	698 m ²

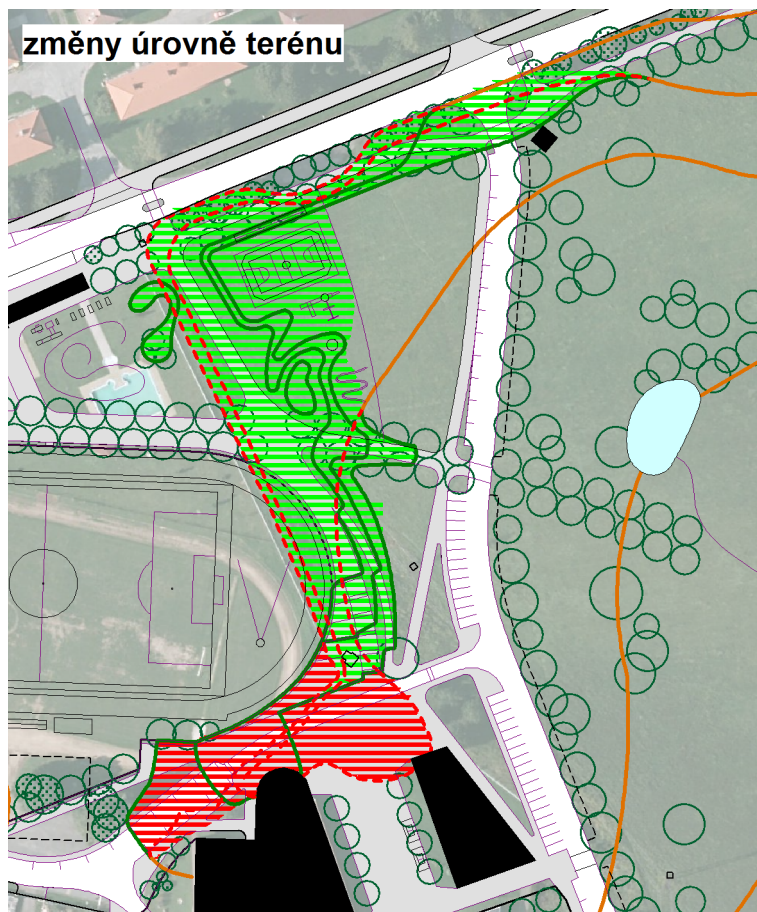
B27	bydlení v RD	346/33	733 m ²
B28	bydlení v RD	346/33	862 m ²
B29	bydlení v RD	346/20 (630 m ²), 346/27 (616 m ²)	1 246 m ²
B30	bydlení v RD	346/2 (493 m ²), 346/20 (405 m ²), 346/27 (425 m ²)	1 323 m ²
H01	skatepark, workout	325/59 (37 m ²), 325/84 (1261 m ²), 326 (315 m ²)	1 613 m ²
H02	dětská hřiště	325/59 (327 m ²), 325/60 (1218 m ²), 325/67 (1939 m ²), 325/74 (782 m ²), 1568/3 (13 m ²),	4 279 m ²
H03	alternativní poloha dětského hřiště	325/58 (1 m ²), 325/60 (383 m ²), 325/67 (1 m ²), 325/74 (6 m ²), 325/75 (431 m ²), 325/76 (16 m ²)	838 m ²
K01	přírodní koupaliště	343 (6211 m ²), 345 (1030 m ²), 346/1 (522 m ²), 361 (471 m ²), 1529 (2 m ²)	8 236 m ²
K02	čistící zóna koupaliště	325/70 (129 m ²), 345 (2631 m ²)	2 760 m ²
P01	polyfunkční dům	323 (1317 m ²), 324 (34 m ²)	1 351 m ²
P02	polyfunkční dům	323 (875 m ²), 325/5 (99 m ²), 325/68 (70 m ²)	1 045 m ²
S01	základní škola	st. 1153 (celý), 325/58 (5702 m ²), 346/31 (2923 m ²), 361 (528 m ²), 362 (369 m ²), 363 (834 m ²)	16 755 m ²
S02	základní škola - sportoviště	325/58 (2405 m ²), 325/60 (23 m ²), 325/61 (60 m ²), 325/62 (138 m ²), 325/74 (42 m ²), 325/75 (170 m ²), 325/80 (8392 m ²), 325/84 (1067 m ²), 325/85 (818 m ²), 326 (8 m ²), 327/1 (19 m ²), 346/12 (17 m ²)	13 159 m ²
S03	základní umělecká škola	325/58 (257 m ²), 346/11 (327 m ²)	584 m ²
U	univerzální zpevněná plocha	323 (4 m ²), 324 (1533 m ²), 325/1 (2181 m ²), 325/67 (4471 m ²), 325/69 (1882 m ²), 327/3 (3584 m ²), 328 (1165 m ²), 346/1 (1023 m ²)	15 843 m ²

Mimo těchto samostatně vymezených pozemků navrhuje územní studie veřejná prostranství (tedy především ulice, náměstí, chodníky a parkoviště) o celkové výměře 4,26 ha. Stávající louka je navržena k zachování na 7,15 ha řešeného území.

Terénní úpravy

V souvislosti s budováním nového školního hřiště, nového přístupu ke škole a prodloužení ulice Sportovní bude nutné provést některé terénní úpravy. Jde jednak o odtěžení části stávajícího terénu, aby bylo možné plynule sklesat s ulicí Sportovní na úroveň nové piazzety, tedy asi o 1,5 m – celkem jde o odtěžení objemu kolem 800 až 1000 m³ (na obrázku na další straně vyznačeno červenou šrafovou). A dále o vytvoření navážky o výšce mezi 1,0 a 1,5 m pod východním koncem nového školního hřiště a pod novou přístupovou cestou ke škole – to znamená v nejušpornější variantě navedení cca 2500 až 3000 m³ zeminy, v rozsáhlejší variantě (se kterou je počítáno ve výkresech a na obrázku na další straně je vyznačena zelenou barvou) však může jít až o trojnásobek tohoto objemu.

Pro přesnější vyčíslení objemů by bylo nutné provést výškové zaměření severozápadního cípu louky, které při zpracování zemní studie nebylo k dispozici.



Závěr

Jak již bylo řečeno, je územní studie zpracována jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace nebo její změny dle §25 stavebního zákona. Do nového územního plánu (nebo změny stávajícího ÚPM) doporučujeme převzít z územní studie především:

- celkovou koncepci uspořádání území, tedy rozmístění ploch pro bydlení (RD a polyfunkční domy), ploch pro vzdělávání (ZŠ včetně hřiště, ZUŠ), ploch pro sportovní a herní zařízení (skatepark, workout, dětská hřiště), plochy pro přírodní koupaliště, plochy pro kulturně-rekreační využití (univerzální zpevněná plocha) a ploch nezastavěného území (volná plocha louky a navazující zelené pásy);
- trasování hlavních komunikací, tedy zejména nové obslužné komunikace za školou, prodloužení ulice Sportovní a všech obytných ulic, a dále trasování hlavních pěších prostupů, tedy spojnice od kruhového objezdu přes louku k novému koupališti, přístupu od sídliště ke škole a cesty po obvodu louky;
- podmínky pro umísťování staveb, a to v takové míře, kterou územní plán umožní (v ostatních případech odkázat na tuto územní studii); jde především o maximální koeficienty zastavění, maximální podlažnost a stavební čáry;
- logiku systému zeleně, tedy především v územním plánu formulovat podmínky využití a prostorového uspořádání ploch tak, aby byl podpořen vznik navržených alejí, stromořadí a remízů.

Mimo to je územní studie důležitým podkladem pro koordinaci jednotlivých záměrů v území, neboť v přiměřené podrobnosti řeší jejich umístění i vzájemné vazby. U většiny těchto záměrů proto bude možné na studii navázat rovnou dokumentací pro územní rozhodnutí. U některých záměrů, jako je například konkrétní řešení skateparku, dětského hřiště či piazzety před školou, však bude vhodné ještě předtím zpracovat architektonickou studii, která dořeší zejména umístění, parametry a vzhled jednotlivých navržených prvků a ploch.

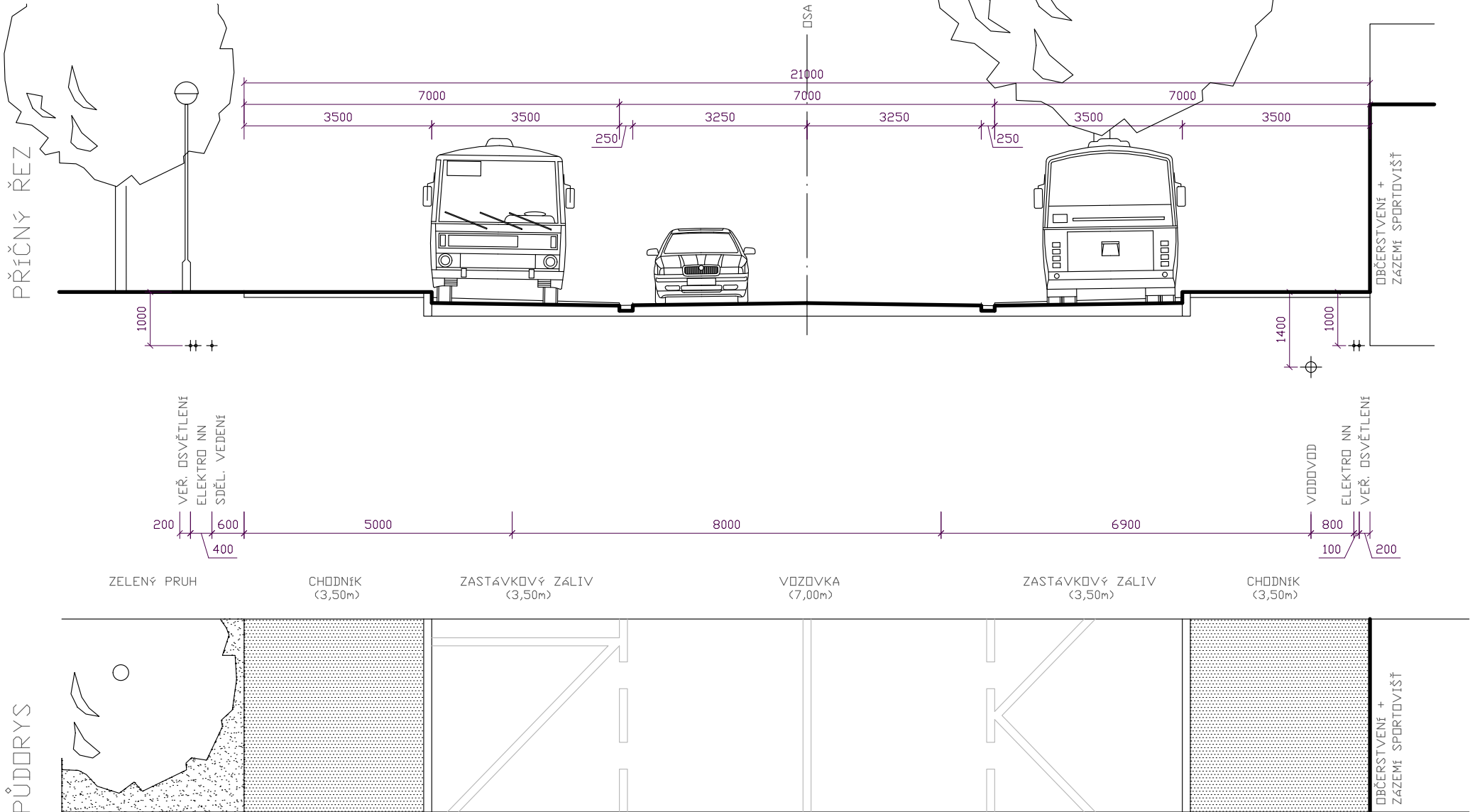
příloha

příčné řezy ulicemi

a1

ULICE NÁDRAŽNÍ - ZÁPAD (21,0m)

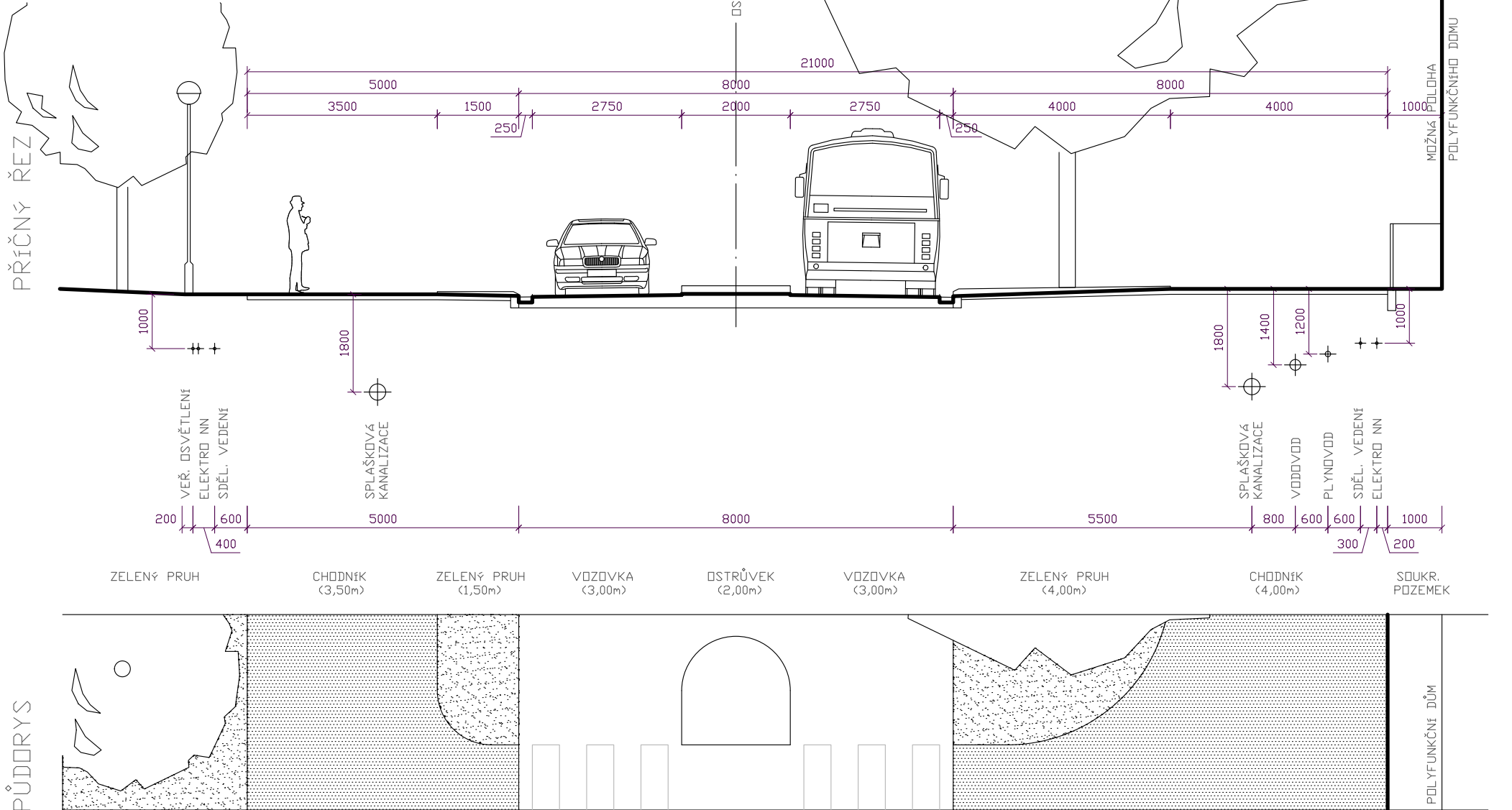
1 : 100



a2

ULICE NÁDRAŽNÍ - VÝCHOD (21,0m)

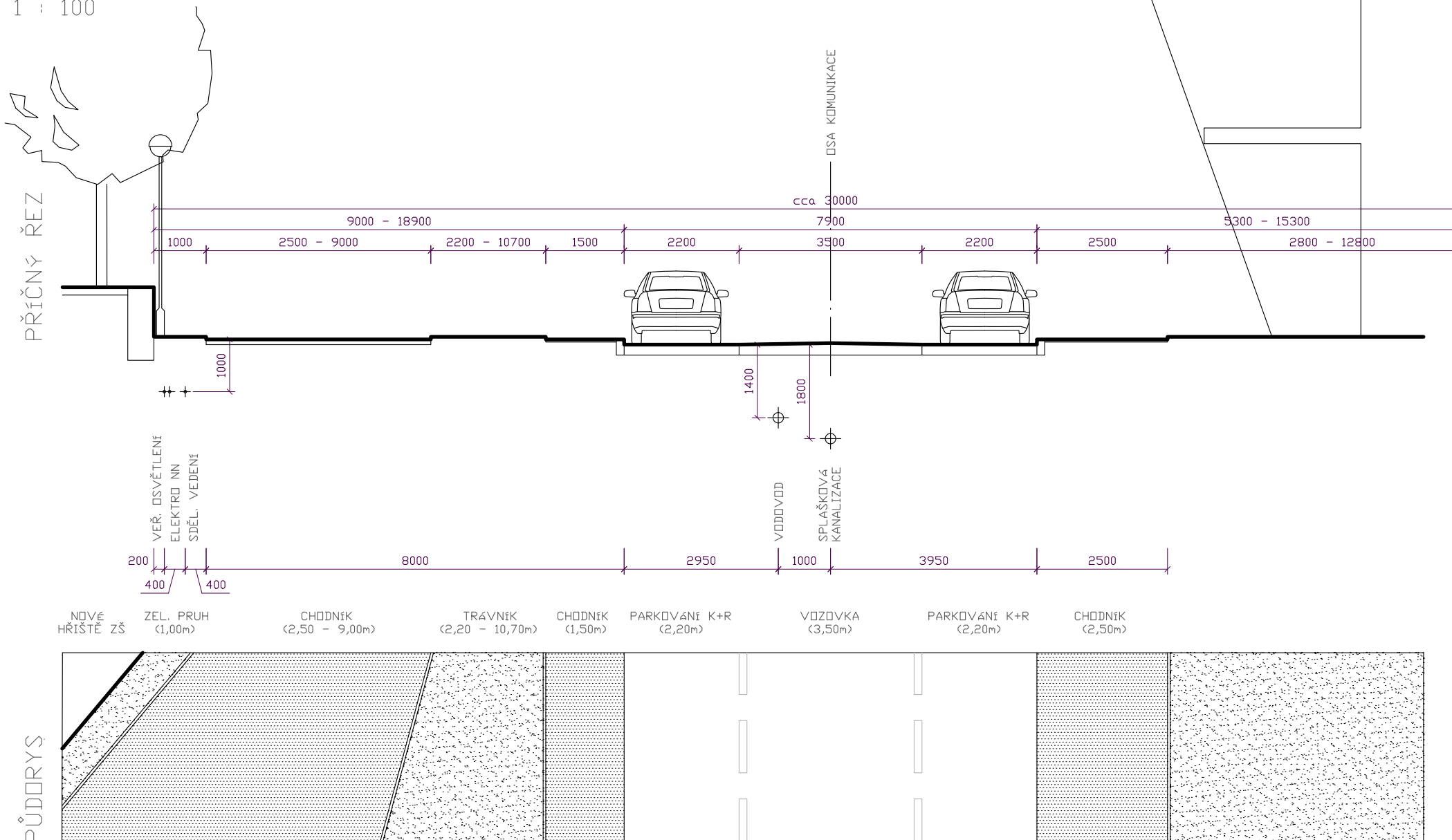
1 : 100



b1

ULICE SPORTOVNÍ - U TĚLOCVIČNY (cca 30,0m)

1 : 100

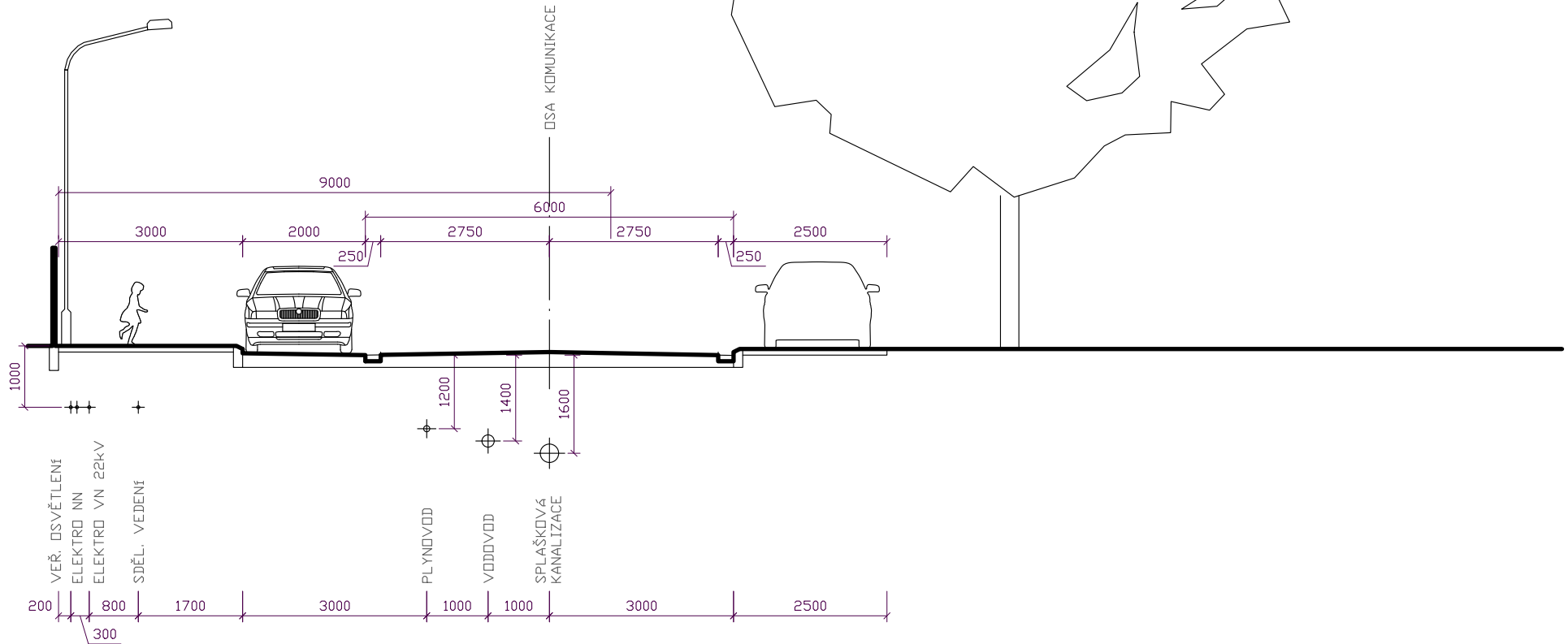


c1

ULICE ZA ŠKOLOU - STŘED (14,0m)

1 : 100

PŘÍČNÝ ŘEZ



ZAHRADA ŠKOLY

CHODNÍK (3,00m)

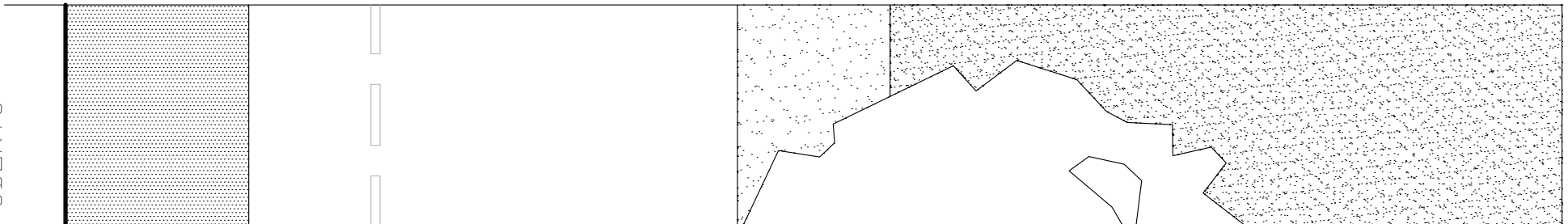
PARKOVÁNÍ (2,00m)

VOZOVKA (6,00m)

ZELENÝ PRUH (PŘÍLEŽITOSTNÉ PARKOVÁNÍ) (2,50m)

LOUKA

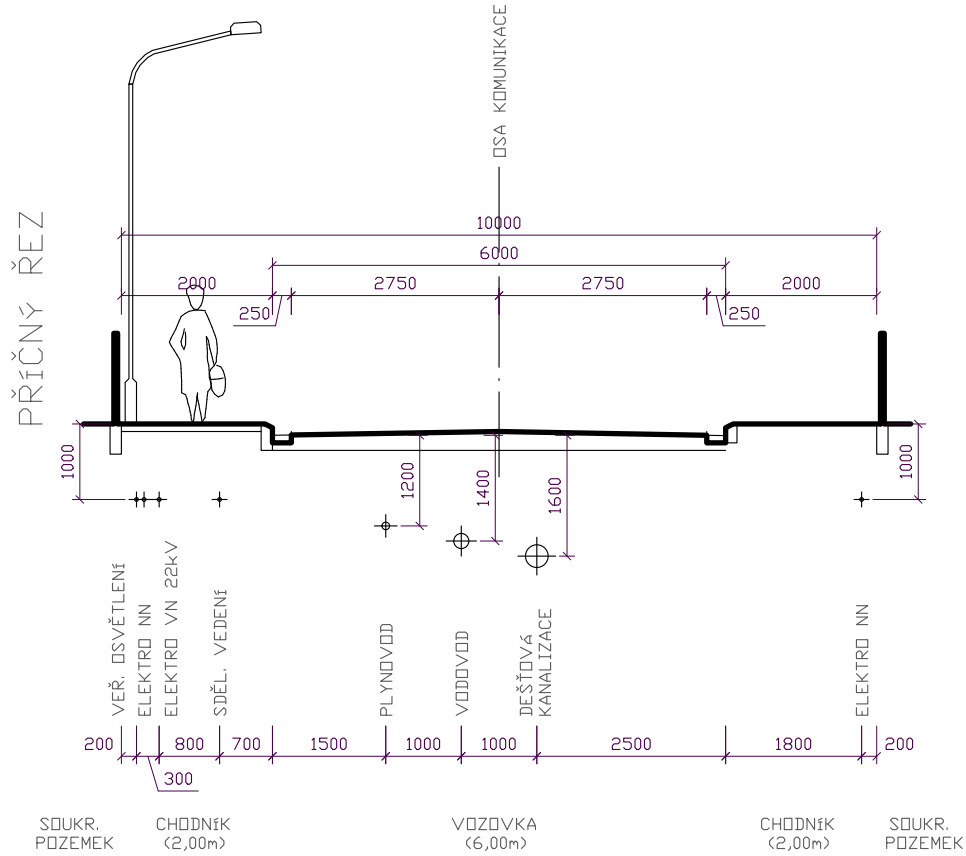
PŮDORYS



c2

ULICE ZA ŠKOLOU - JIH <10,0m>

1 : 100



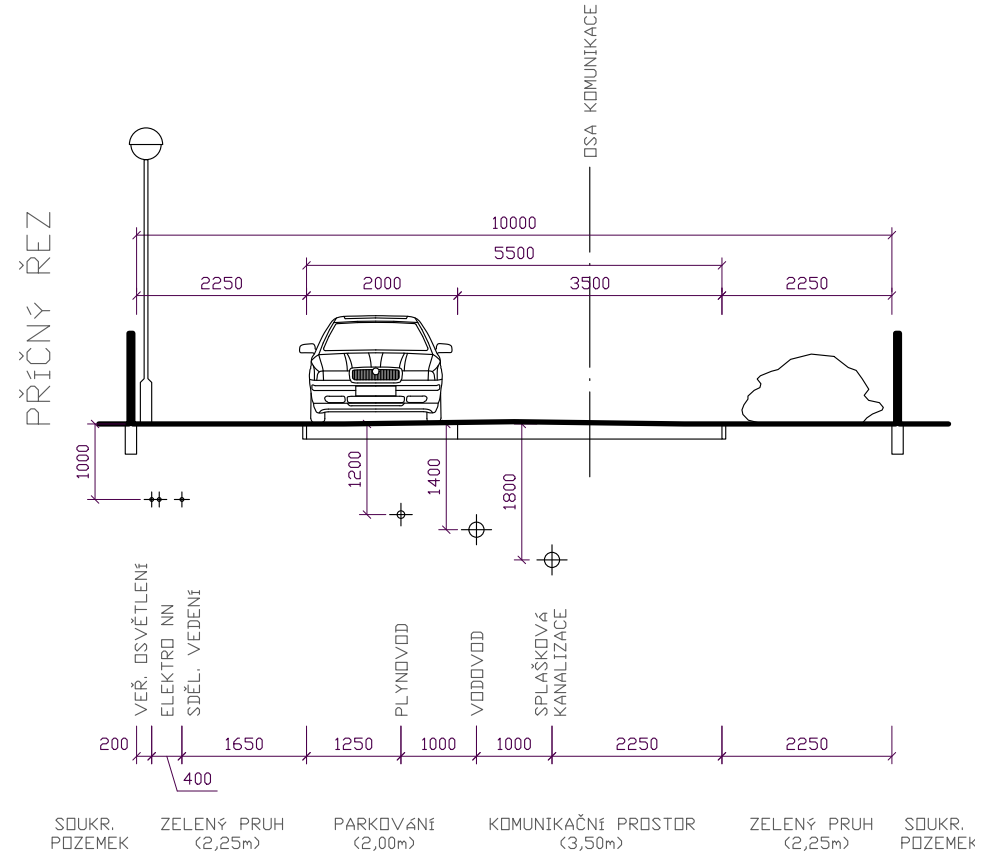
PŮDORYS



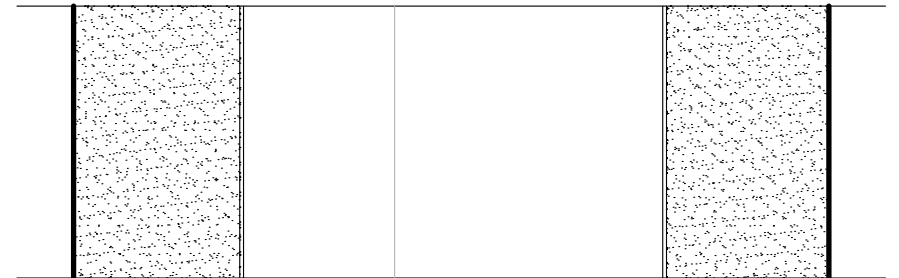
d1

OBYTNÁ UL. <10,0m> - PARKOVÁNÍ VLEVO

1 : 100



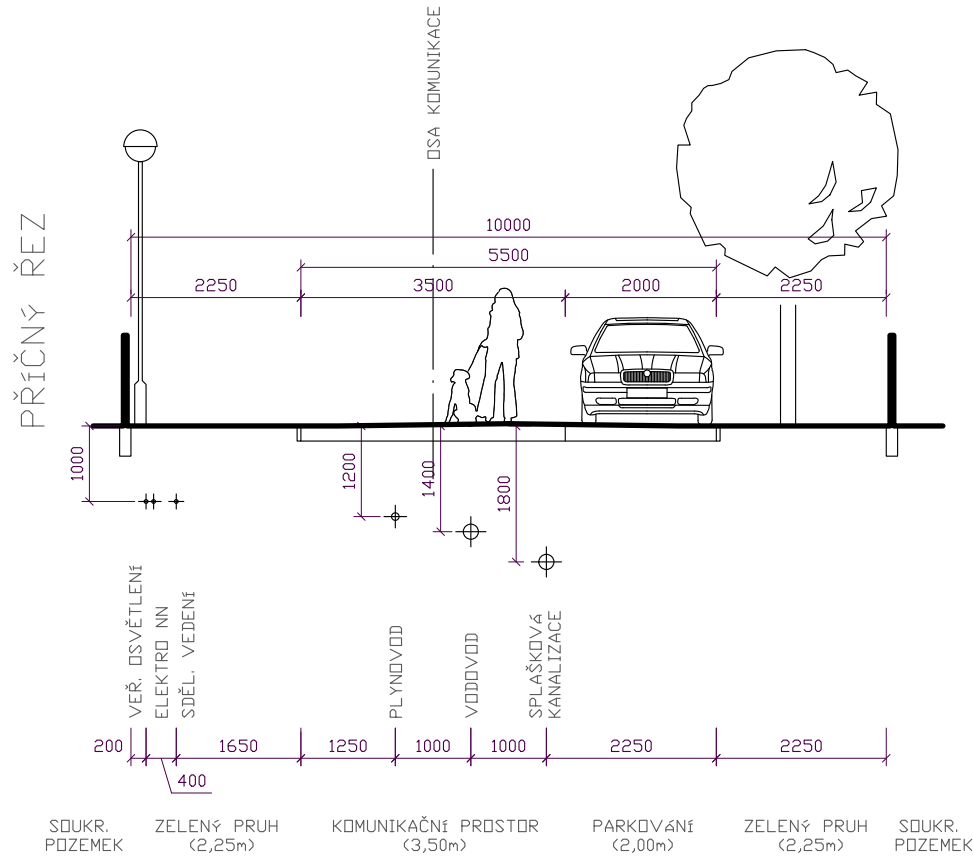
PŮDORYS



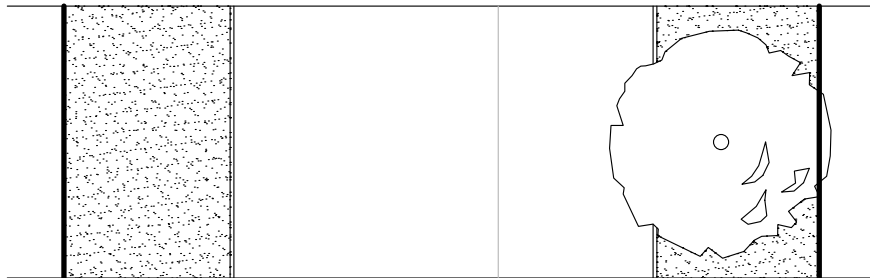
d2

OBYTNÁ UL. (<10,0m) - PARKOVÁNÍ V PRAVO

1 : 100



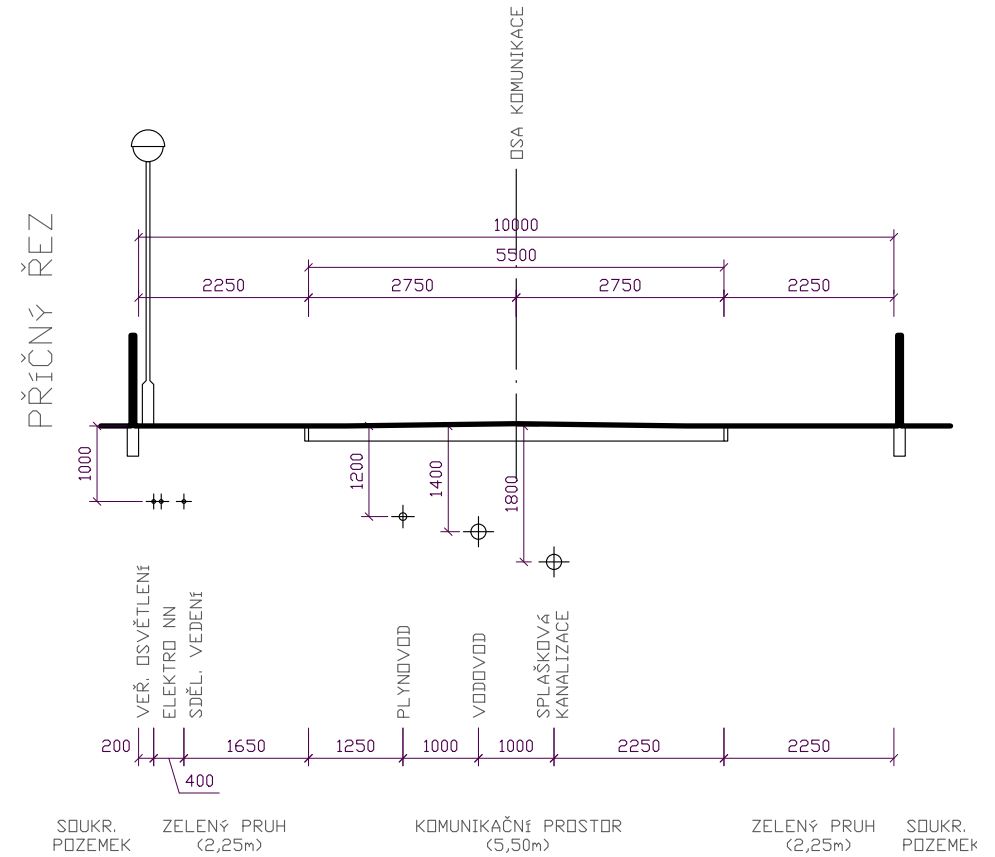
PŮDORYS



d3

OBYTNÁ UL. (<10,0m) - ÚSEK S VÝHYBNOU

1 : 100



PŮDORYS

