5. ÚS - SMETANOVA

ÚZEMNÍ STUDIE
VODŇANY

Název projektu:

Zpracování územně plánovacího podkladu - Územní studie

Vodňany - bytové domy Smetanova - 5. ÚS

Stupeň dokumentace:

Územní studie

Místo:

na pozemcích parc. č. 1042/53, 1042/1, 1039/1, 1039/3,

1042/24, 1042/54, 1780/3 v katastrálním území Vodňany

Investor:

Město Vodňany

náměstí Svobody 18/1, 389 01 Vodňany

zastoupené Martinem Macháčem, starostou obce

IČO 251 984

Autor:

studio Virtua s.r.o.

Kropáčkova 562/12,

Háje, 149 00 Praha 4

www.studiovirtua.cz

info@studiovirtua.cz

Ing. arch. Jakub Marek, ČKA 03698

tel. +420 728 458 312

Ing. arch. Marek Janota, ČKA 04660

tel. +420 778 703 766

Obsah dokumentace

	Textová část	
	Výkresová část :	
01	širší vztahy	1 : 7000
02	ortomapa	1 : 2500
03	koordinační výkres	1 : 1200
04	hlavní výkres	1 : 1200
05	výkres urbanistické koncepce	1 : 2500
06	výkres prostorového uspořádání	1 : 1200
07	výkres dopravní infrastruktury	1 : 1200
08	výkres technické infrastruktury	1 : 1200
09	výkres veřejných prostranství	1 : 500
10	prostorové náhledy	

TEXTOVÁ ČÁST

A VYMEZENÍ ÚZEMÍ A ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

A.1 – Lokalita, urbanistické vazby, kontext

Předmětné území se nachází při západním okraji Vodňan (asi 600 metrů od centra města) a má přibližně tvar trojúhelníku. Ze severu je vymezené koridorem, který tvoří koryto vodního toku (respektive poldru) a k němu se přimykající nově vybudovaná cesta pro pěší a cyklisty. Cesta začíná v ulici Míru, stáčí se kolem zadních – v současné době spíše zanedbaných – pavilonů školního areálu a pokračuje diagonálně k železniční trati Číčenice – Prachatice (č. 197). Jihozápadní hranice řešené lokality je od této trati vzdálená 60 – 90 m (liší se dle jejího průběhu) a opisuje hranici dvou dlouhých úzkých parcel, patrně pozůstatku

pořádání polností do lánů. Třetí stranu trojúhelníkového území vymezuje stávající zástavba podél ulic Petra Chelčického a Smetanova.

Z hlediska kapacity, prostorových parametrů i urbanistické struktury je pro hlavní dopravní napojení nejvhodnější Smetanova ulice: prodloužení její severní větve dělí řešenou lokalitu na dvě zhruba stejné poloviny. Komunikace se tedy dostane přímo do těžiště budoucí zástavby. Smetanova ulice je zároveň připomínkou toho, jak důležité je řešení parkování v intenzivní rezidenční zástavbě. Doprava v klidu je v místě stávajících čtyř až pětipodlažních bytových domů poddimenzovaná a její potřebu se nepodařilo saturovat ani výstavbou rozlehlých (a esteticky sporných) objektů hromadných garáží.

Oblast lze dopravně obsloužit také z ulice Míru. Vzhledem k šířkovým parametrům i existenci nové stezky je tento vstup do území vhodný pro pěší, cyklisty a vozidla integrovaného záchranného systému (IZS). S provozem osobních aut lze uvažovat pouze v omezené míře – například pro příjezd k části nadzemních či podzemních parkovacích ploch.

Nejbližší autobusová zastávka je umístěna na ulici Bavorovská. Odjíždí odsud přímé linky do Prachatic, Českých Budějovic nebo do Strakonic. Autobusové nádraží je pak situované při Zeyerově ulici v návaznosti na historické centrum. Ve stejné oblasti se nalézá také vlakové nádraží.

Z hlediska občanské vybavenosti se území nachází v docházkové vzdálenosti od několika mateřských škol a menších dětských hřišť. Mezi ulicemi Míru a Bavorovská leží areál základní školy a gymnázia. Na pavilonově uspořádané školní budovy, běžecký ovál a multifunkční hřiště navazuje samostatné fotbalové hřiště s vlastním objektem tribuny a zázemí pro sportovce. Lokalita nenabízí prakticky žádné možnosti k nákupům. Větší obchody s potravinami jsou situované v jižní a východní části Vodňan, drobnější obchody (oblečení, drogerie, spotřební zboží aj.) nebo restaurace lze pak nalézt především v historickém centru a jeho nejbližším okolí.

A.2 – Platný územní plán

Lokalita územní studie US.5 (Z.31) zahrnuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití: veřejná prostranství všeobecná (PU) a smíšené obytné všeobecné (SU).

PU: veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

Veřejný prostor nezastavěný budovami související s dopravním systémem sídel s převládající funkcí zeleně, parky, veřejná zeleň, ostatní prostranství přípustné bez omezení.

Přípustné využití:

Osazovat prvky drobné architektury (např.: odpočívadla, altány, pergoly, schodiště, sochy, pomníky, památníky, kašny, fontány apod.), vysazovat aleje, výsadba a údržba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), kryté sezení, lavičky, sociální zařízení pro rekreanty, dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, autobusové zastávky, parkovací stání, cyklostezky, cyklotrasy, turistické stezky, in-line dráhy, pěší propojení), technická infrastruktura, menší vodní plochy, požární nádrže, hřiště.

Rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic I. až III. tříd, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů.

Stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny.

Podmínečně přípustné využití:

Dočasné a účelové stavby, které nejsou spojené se zemí pevným základem (předzahrádky, stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy a nenarušena plynulost a bezpečnost silničního provozu.

V případě návaznosti plochy veřejných prostranství na stavbu nebo zastavěné území musí být provedeno odnětí této plochy současně s navazující zastavitelnou plochou tak, aby nevznikaly zbytkové plochy ZPF, které nelze obhospodařovat.

V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy, nesmí být umisťovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v zákoně o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q100 je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy

případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správci povodí.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení mimo hřišť), trvalé stavby pro soukromé či komerční využití, výstavba mobilních domů a mobilních chatek, stavby pro výrobu a skladování, a dále veškeré provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem, častým dopravním provozem nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.

SU: smíšené obytné všeobecné

Hlavní využití:

Bydlení s podílem občanské vybavenosti, doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami.

Přípustné využití:

Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, výstavba doplňkových objektů pro zajištění údržby zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, chov drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu, stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. pergoly, skleníky, zimní zahrady, altány, rodinné bazény, apod.).

Provozovny občanského vybavení a služeb, stavby a zařízení pro obchodní prodej do 500 m2, stravování, ubytování, zařízení domovů důchodců a domů s pečovatelskou službou, zdravotnických zařízení, zařízení péče o děti, školská zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, zařízení pro denní rekreaci (hřiště max. 200 m2), církevní stavby.

Stavby a zařízení podnikatelských aktivit a drobné výroby lokálního významu (např. pekařství, samotné výrobny potravinářských produktů, krejčovství, opravny obuvi, sběrny a čistírny prádla, výroba drobných předmětů apod.), zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (např. klempířství, stolařství, truhlářství, kovoobrábění, lisovny apod.).

Parkovací stání a garáže související s využitím funkční plochy na vlastním pozemku, dopravní a technická infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic I. až III. tříd, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické a turistické trasy, veřejná zeleň, veřejná prostranství, menší vodní plochy, protipovodňová opatření.

Podmínečně přípustné využití:

Pro nově vystavěné objekty i změny staveb na stávajících plochách na území Městské památkové zóny Vodňany, Vesnické památkové zóny Křtětice, Krajinné památkové zóny Libějovicko - Lomecko, místní části Vodňanské Svobodné Hory a ve vymezených urbanisticky hodnotných území je stanovena podmínka, že budou důsledně respektovat charakter stávající zástavby, tj. výškovou hladinu, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (charakteristický půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, štíty a jejich orientaci, historické architektonické detaily). Hmotové řešení nové výstavby a změn staveb nesmí vybočovat zásadním způsobem z kontextu řešení staveb v okolním prostředí. - viz Ochrana hodnot pro plochy architektonicky a urbanisticky cenné.

Na územích sídel s plošnou památkovou ochranou (MPZ Vodňany, VPZ Křtětice, KPZ Libějovicko-Lomecko) a v areálech kulturních památek lze měnit intenzitu využití pozemků pouze na základě historických souvislostí vycházejících z archivních dokladů (obnova zaniklých staveb). V některých částech území je naopak žádoucí rehabilitace či revitalizace, tj. odstranění stávajících nevhodných, rušivých staveb z pozemků a památkovou ochranou. Takové pozemky není možné znovu zastavovat. Totéž platí i v případě nevhodného navýšení staveb.

Změny staveb a výstavba nových bytových domů je možná pouze za splnění podmínky parkování v rámci vlastnického celku u nebo v rámci bytového domu.

Na plochách, které jsou soustředěny podél silnic I. až III. tříd a železniční tratě, které jsou zatíženy hlukem, bude možné umístění ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku (např. nadlimitním hlukem z dopravy). V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.

Realizace staveb pro umístění ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb na plochách, které jsou v návaznosti na stávající nebo navržené plochy výroby a skladování, je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb ze stávajících nebo navržených ploch výroby a skladování.

V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy, nesmí být umisťovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v zákoně o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q100 je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správci povodí.

Nepřípustné využití:

Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, výrobní a průmyslové provozovny, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot, zařízení dopravních služeb, nákupní zařízení, autoservisy, pneuservisy a autobazary, velkoplošná komerční zařízení přízemního typu supermarket nad 500 m2.

Výstavba mobilních domů a mobilních chatek, výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.) a veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů, apod.), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.

Na území Městské památkové zóny Vodňany a Vesnické památkové zóny Křtětice je nepřípustné umisťovat fotovoltaické systémy na objektech.

Podmínky pro výstavbu – pro plošné využití území

Intenzita využití stavebního pozemku:

stávající nebo max. 65 % (pro hlavní stavbu max. 35 %, pro doplňkové stavby max. 30 %),

pro zeleň musí být zachováno min. 35 %

(je-li stávající zastavěnost větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat).

Velikost stavebních pozemků:

stávající parcelace nebo min. 800 m², v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m2, doplňkové stavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální celkové zastavěnosti 35 % plochy pozemku určeného ke stavbě

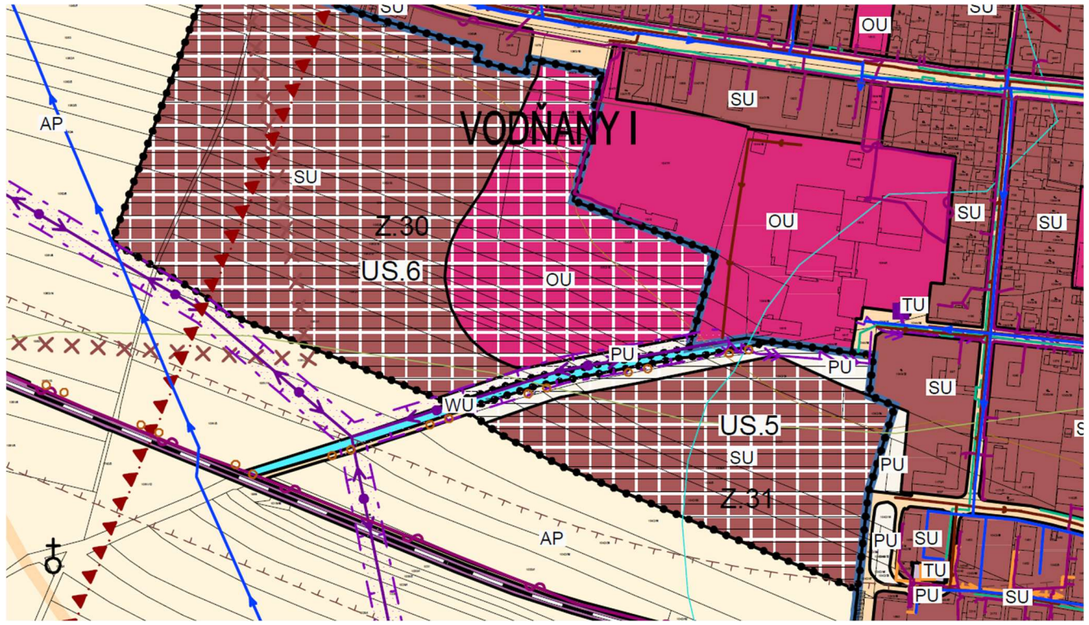
Podmínky pro výstavbu – pro výškové využití území

Výšková hladina zástavby: stávající nebo

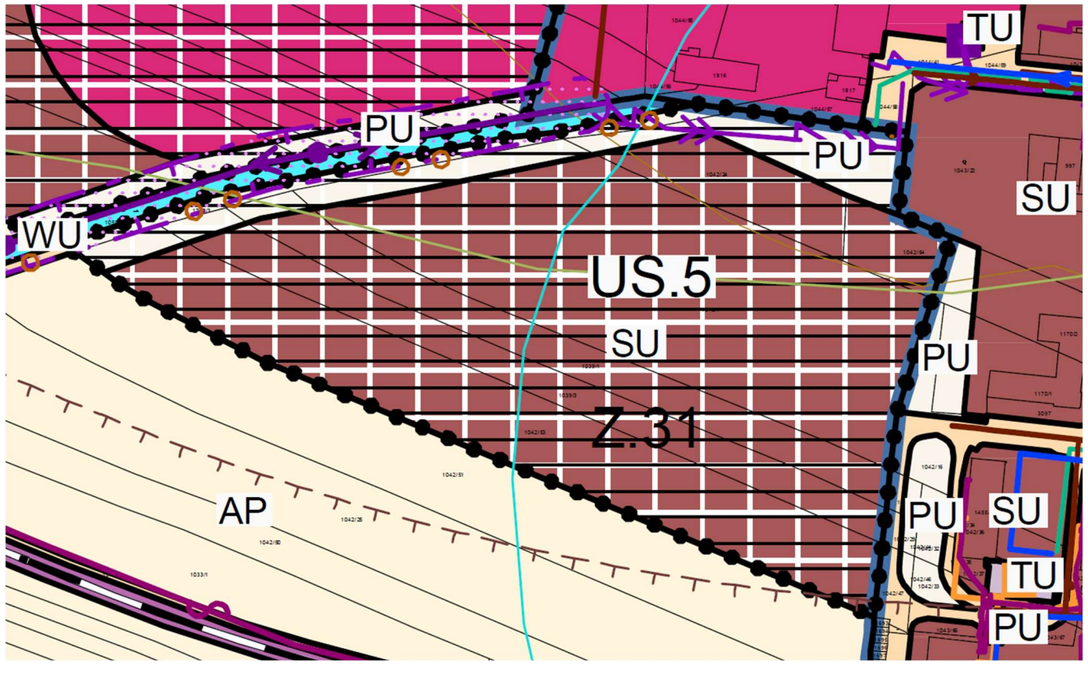
- sídliště bytové zástavby 1 – 5 NP max. však 15 m;

Vodňany: 2 NP s možností využití podkroví

Výšku zástavby přizpůsobit výšce stávajících objektů, je-li stávající výška větší, lze ji ponechat, avšak nelze ji zvyšovat.



stávající ÚP (koordinační výkres): širší vztahy 5.ÚS a navazující 6.ÚS



stávající ÚP (koordinační výkres): výřez 5.ÚS

A.3 – Majetkové vztahy

Řešené území se nachází na pozemcích, které jsou v majetku města Vodňany i v soukromém vlastnictví. Pozemky zahrnuté v územní studii **5. ÚS Smetanova** jsou vyjmenované níže. Všechny se nacházení v katastrálním území (KÚ) Vodňany.

parc. číslo	výměra (m²)	způsob využ.	druh poz.	vlastník
1042/53	8213	-	orná půda	Město Vodňany
1042/1	13212	-	orná půda	Město Vodňany
1039/1	3498	-	orná půda	AGRO Vodňany a.s. Matějková Libuše Mgr. Strnad František Strnad Jiří Strnad Petr Strnadová Anna
1039/3	3506	-	orná půda	Město Vodňany
1042/24	3597	-	orná půda	Město Vodňany
1042/54	1223	-	orná půda	Šnajberková Renáta
1780/3	1814	ostatní komunikace	ostatní pl.	Město Vodňany

B NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ PODMÍNEK PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

B.1 – Urbanistické řešení

Koncepce územní studie je založena na třech hlavních pilířích.

Prvním je snaha o doplnění sídelní struktury tak, aby se oblast stala **kompaktní městskou čtvrtí**, která vedle funkce bydlení nabízí širokou škálu dalších aktivit. Součástí navrženého celku jsou tak vyjma bytových domů rovněž obchodní jednotky, dětská hřiště, plochy veřejné zeleně, místa pro sport (například stezka pro pěší a cyklisty s možností výletů do nedaleké přírody – jižní větev) nebo lokality alokované pro zahrádkaření či komunitní život.

V návaznosti na stávající zástavbu vyroste několik bytových domů uspořádaných do formy polouzavřených bloků, kdy blok vytváří volné (nesouvislé) seskupení objektů kolem vnitřního dvora (polosoukromé zahrady). Bytové domy jsou s ohledem na principy městotvornosti i platnou legislativu navrženy s podzemním nebo částečně podzemním parkováním. Většinou tak hmoty vyrůstají ze společné suterénní podnože. Pokud parter (respektive první nadzemní podlaží) sousedí v exponovaným veřejným prostorem, je alespoň jeho část určena i pro nebytové funkce. Záměrem je v území podpořit vznik drobných obchodů, nerušících provozoven nebo komornějších restauračních zařízení typu cukrárna či pizzerie – ideálně s vazbou na veřejný prostor. V ostatních případech se v přízemí nacházejí bytové jednotky s výstupem na soukromé předzahrádky.

Lokalita není chápána jako izolovaná entita. Z východu navazuje na stávající zástavbu při ulici Smetanova, ze severu na areál škol a sportovišť a na západě dojde k propojení s územím definovaným v územní studii 6.ÚS (obě územní studie jsou koordinovány). Kompaktní a funkční čtvrtí se území stane propojením všech těchto dílčích lokalit – ve fyzické i mentální rovině (lokální obchod, sdílení dětských hřišť, komunita zahrádkářů bydlících v různých částech čtvrti aj.).

Druhým pilířem urbanistického řešení je **propojení stávající zástavby při ulici Smetanova s ulicí Bavorovská**. Kolem nově navržené tepny jsou situovány blokově uspořádané bytové domy v lokalitě US.5 a dále veřejný park s enklávou sportovišť a převážně rodinného bydlení v navazující US.6. Z hlediska struktury města vznikne významnější ulice, která má potenciál kolem sebe soustředit část veřejného dění: podél dvoupruhové komunikace šířky sedm metrů je navržena alej stromů, kombinace kolmého a podélného parkování a po obou stranách chodníky (šířky až 3 m). K centrální ulici se na několika místech přimyká veřejné prostranství parkových ploch či malý veřejný prostor s obchodními jednotkami. Na „prodlouženou“ Smetanovu ulici dále navazují komunikace obslužného charakteru nebo vjezdy do podzemních a nadzemních parkovišť. Nové kapacitní propojení (včetně adekvátní dopravy v klidu) bude benefitem i pro veřejná sportoviště a jejich zázemí – podrobněji zpracované v US.6.

Třetím nosným pilířem návrhu je **fungující sousedství** – tzv. sousedské bydlení. Urbanistický návrh reflektuje základní kvality prostředí jako lidské měřítko, hierarchii míry soukromí a sociální kontrolu. K blokově uspořádaným bytovým domům vedou z ulic cesty (chodníky), jejichž šířka i charakter (jiný typ dlažby, bohatší řešení zeleně, blízkost od domova) mění jejich povahu na tzv. „poloveřený“ prostor – tedy místo, kde již existuje nějaká identifikace obyvatel a alespoň základní vizuální kontrola.

Z poloveřejných cest je navržen vstup do objektů nebo do vnitřních, parkově upravených dvorů, kde se charakter mění na polosoukromý. Každý dvůr je oplocen (s uzamykatelnou nebo neuzamykatelnou brankou) a slouží pouze pro obyvatele bloku. Jedná se o sdílený prostor s bohatou zelení a mobiliářem jako lavičky nebo odpadkové koše. Dvůr slouží k setkávání a odpočinku obyvatel a navazují na něj předzahrádky jednotlivých bytů. Předzahrádky a terasy dále pokračují téměř po celém perimetru bloku a jsou již soukromým prostorem majitelů bytů. Pro obyvatele, kteří nevlastní byt v přízemí nebo v ustupujícím patře (terasa), je v území navrženo několik oblastí pro zahradničení. Společné zahrádky jsou zamýšleny spíše intimnějšího – drobnějšího charakteru, bez možnosti výstavby chatek. Část oblastí (při perimetru vymezeném územní studií) lze využít alternativně i jako komunitní zahradu, kde participanti pečují o úrodu společně, nebo si pronajímají pouze velikostně omezený záhon. Zahrádky tohoto typu lze chápat opět jako polosoukromý prostor.

Hierarchie (a existence) veřejných – poloveřejných – polosoukromých a soukromých prostor prohlubuje vztah obyvatel k místu a pomáhá vzniku pevnějších sousedských vztahů. S fungujícím sousedstvím se pojí i sociální kontrola, která pozitivně ovlivňuje vnímání vlastního bezpečí. Řešení konkrétních prostorově architektonických detailů jde již za rámec územní studie, nicméně v grafické části 5.ÚS jsou naznačeny některé směry tvorby prostor tak, aby každé místo mělo svůj charakter a lidské měřítko – vedle architektonického konceptu je nezbytná i správná volba materiálů, řešení výškových návazností a zeleně.

Nově formovaná ulice – prodloužená Smetanova – dělí území na dvě části, obdélnou jižní a trojúhelníkovou severní. V jižní oblasti je navrženo menší měřítko a vyšší bytový standard. Pro severní oblast je charakteristické větší meřítko domů s bytovými jednotkami spíše nižších velikostních parametrů (převaha bytů 1kk a 2kk). Z hlediska návazností je pro severní oblast klíčové napojení na US.6, respektive na sportovní a školský areál.

Zástavba jižní oblasti

Základním stavebním kamenem struktury bytových domů (v ploše s rozdílným způsobem využití SU) – navržených rovnoběžně s hlavní uliční tepnou – je blok. Blok se skládá ze tří sekcí, které svým rozestavěním umožňují, aby měla většina bytů výhled do volné krajiny na jihozápadě. Výhledy, orientace ke světovým stranám (primárně k jihu) a existence automobilové dopravy na severu formují prostorové uspořádání bytových domů, kdy bloky jsou vždy jižním směrem otevřené, s nezastavěnou jižní frontou. Obdobným principem jsou řečena i ustupující patra: hmota domů je ubírána na jihu, čímž výška domu směrem k okraji zástavby klesá a vznikají uživatelsky atraktivní terasy. Oblast se svažuje od jihu k severu v mírném spádu, nejnižším místem je vyústění ulice Míru u zadního vjezdu do areálu škol. Rozdílu výšek bylo využito při zasazení domů do terénu. Blok je u hlavní ulice výškově posunutý o půl podlaží: do suterénu (parkování) se tedy vjíždí po rampě, která překonává pouze 1.5 – 2 m. Tím, že terén stoupá směrem na jih, ocitá se úroveň 1. NP u volné krajiny (hranice US.5) již v úrovni rostlého terénu, rovněž vstupy do krajních sekcí jsou bezbariérové. Severní sekce bytového domu má vstup přímo do 1. NP ze dvora. Z ulice, odkud se vchází v polovině výšky 1. PP, je bezbariérovost zajištěna nástupem do mezi stanice výtahu (standardní technické řešení).

Zástavbu jižní oblasti tvoří celkem 4 bloky, z nichž každý obsahuje tři sekce. I přes snahu umístit všechna parkovací stání do podzemního podlaží bylo nutné alokovat vedle každého bloku ještě jedno malé venkovní parkoviště. Jsou na něm vedle standardních stání také parkovací místa pro osoby se zdravotním postižením a přímý vstup do dvora. V západním a východním cípu oblasti jsou navrženy lokace pro zahradničení – drobné zahrádky bez přístřešků. Na rozhraní US.5 a ulice Smetanova je potencionálně zbytkové území využité pro několik zálivů parkování mezi stromy. Nově vzniklé parkoviště mohou využívat obyvatelé ze stávající zástavby – a může se tím částečně vylepšit nedostatek volných parkovacích míst v oblasti.

Zástavba severní oblasti

V severní části území (v ploše s rozdílným způsobem využití SU) jsou umístěné dva bloky bytových domů, které jsou vůči sobě i vůči ulici posunuté. Urbanistickým posunem vzniká mezi prodloužením Smetanovy ulice a blokem malý veřejný prostor. Veřejný prostor tvoří kombinace zpevněných ploch a prvků zahradní architektury. Do vzniklého zákoutí jsou orientovány obchodní jednotky.

O poznání větší veřejný prostor vznikne na sever od obytných bloků. Jedná se o lokalitu zahrnující stávající areál škol a území vymezené v US.5 a US.6 – z tohoto důvodu bylo nezbytné obě akce koordinovat a výstupy konzultovat se zástupci Města. Vlastní veřejný prostor je obdélného tvaru a rozkládá se na plochách s rozdílným způsobem využití OU (areál škol), PU a SU. Do jeho formování se promítly nejen širší urbanistické souvislosti, koordinace obou studií, ale i plány Města Vodňany zlepšení fungování této části města, zejména areálu škol. Vzhledem k neuspokojivému stavebně technickému stavu i spornému využití je navržen k odstranění jeden menší pavilon při jižním okraji školního areálu. Současně se ruší (přemisťuje) sousední běžecký ovál (výhled). Na jejich místě vznikne sportovní hala s důstojným veřejným před-prostorem, sadové úpravy a dojde k rozšíření parkování pro potřeby škol i nové haly. Sportovní hala urbanisticky navazuje na zástavbu navrženou US.5 a pohledově uzavírá ulici Míru. Na západní straně pak vymezuje sportoviště – vzhledem k příznivé lokaci lze halu využívat i jako zázemí sportovců z exteriérových hřišť (sociální zařízení, sprchy, šatny). Veřejné prostranství, které je vklíněné mezi 5. a 6. US má potenciál stát se živým uzlem mezi novou bytovou zástavbou, školami a sportovním vybavením této čtvrti. V rámci obytných bloků jsou do něj orientovány obchodní plochy. Potřeba parkovacích stání vyplývající ze zmíněných obchodních ploch je saturována v rámci malého parkoviště s příjezdem z ulice Míru.

Samotné obytné bloky vycházejí z principů popsaných v blocích jižní oblasti. Bloky se skládají ze čtyř sekcí umístěných na společné podnoži. Podnož tvoří zapuštěné nebo polozapuštěné podlaží vyhrazené parkování pro rezidenty, sklípky a technické místnosti. Tam, kde ze suterénu nevyrůstají bytové sekce, je jeho střecha pokryty extenzivní zelení nebo jinak parkově upravena. Bytové domy severní oblasti se ocitají blíže stávající zástavby (a logicky dále od volné krajiny) – jsou navrženy jako objemově mohutnější, s větším množstvím bytů standardních velikostí 1kk, 2kk, 3kk a výjimečně 4kk. Opět je zde uplatněn princip hierarchie prostor. Z veřejných prostranství se vstupuje do polosoukromých parkově upravených dvorů, na než navazují soukromé předzahrádky jednotlivých bytových jednotek. Ploveřejný prostor je v lokalitě situován ve východním cípu, kde je plocha navazující na stávající zástavbu určena pro zahrádkaření nebo komunitní využití. Na rozhraní 5. a 6. US vede v upravené poloze cyklostezka, která v místě doteku s prodlouženou Smetanovou ulicí vymezuje přibližně trojúhelníkový pozemek. Protože místo nenavazuje bezprostředně na bytovou zástavbu (hluk), a zároveň se ocitá v blízkosti centrálního parku, bylo vyhrazeno pro umístění dětského hřiště. Poloha hřiště byla zvolena tak, aby jej mohli využívat obyvatelé z oblasti 5. i 6 .US.

B.2 – Podmínky plošného a prostorového uspořádání

Z hlediska plošného a prostorového uspořádání je lokalita územní studie dělena na zastavěné plochy (možná zástavba), dopravní infrastrukturu a nezastavěné plochy. V nezastavěných plochách je v souladu s územním plánem vymezeno lokalitní náměstí, několik typů ploch souvisejících se zelení (včetně zahrádkových osad a koridorů určených pro stromořadí) a plochy sportovní. V rámci nezastavěných ploch jsou definovány tři nestavební bloky, určené pro sady a zahrádkové osady.

Zastavěné plochy jsou rozděleny do šesti stavebních bloků, jenž podléhají těmto regulativům zástavby:

Uzavřená stavební čára: vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku. Zástavba nesmí nikde ustupovat a musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěna.

Otevřená stavební čára: vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku. Zástavba nesmí nikde ustupovat a nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěna.

Volná stavební čára: vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku. Zástavba může libovolně ustupovat a může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěna.

Uzavřená nebo otevřená stavební čára s možností ustoupení zástavby až o 5 m od stavební čáry.

Dále je v rámci stavebních bloků definován aktivní parter pro umístění veřejné vybavenosti typu pizzerie, menší restaurace, cukrárna nebo obchod.

Každý blok je popsán z hlediska předpokládané plochy a maximální výšky zástavby – viz výkresová část.

C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

C.1 – Koncepce řešení dopravy

Území je dopravně napojeno na stávající obslužnou komunikaci ulice Smetanova, která probíhá severozápadně v mírném směrovém oblouku. Tato komunikace bude propojena s již napojenou částí na příjezdovou komunikaci ulice Bavorovská (průtah silnice II/141). Dané území bude průjezdné a napojeno na ulici Bavorovská. V zájmovém území je navržena stykovou křižovatka hlavní navrhované komunikace s obslužní místní komunikací, která bude v severní části území zaslepena.

Objekty daného území budou napojeny vjezdy na pozemní parkovací stání formou samostatných sjezdů či nájezdů pomocí přejezdových chodníků. Půjde o účelové komunikace veřejné či neveřejné.

Šířkové uspořádaní komunikací:

Obslužné místní komunikace:

- Šířka jízdního pruhu 2,75 m
- Vodící proužky 0,25 m
- Parkovací stání kolmé 5,00 m, podélné 2,00 m
- Chodník s min. 2,00 m

Účelové komunikace:

- Šířka chodníkových přejezdů 6,00 m (min. 4,50 m)

C.2 – Doprava v klidu

Návštěvnická stání jsou umístěna při hlavních komunikacích v podélném nebo kolmém uspořádání. Z důvodů městotvornosti a lepšího začlenění zastavěného území do krajiny jsou stání doplněna stromořadími – zálivy parkujících automobilů se v pravidelném rytmu střídají se stromy. Nad rámec parkování v uličním profilu je navrženo samostatné parkoviště v návaznosti na budoucí park, který je řešen v ploše sousední územní studie US.6. Další parkovací kapacita je umístěna v návaznosti na Smetanovu ulici a stávající panelové domy a měla by vylepšit nedostatek míst v této oblasti.

Dlouhodobá parkovací stání pro rezidenty (budoucí obyvatele bytových domů) jsou situována v rámci stavebních bloků. Jedná se v převážné míře o podzemní parkování – vždy dopravně napojené na komunikaci samostatným sjezdem. Bloky v jižní oblasti mají vyjma podzemního parkingu rovněž několik stání na terénu.

D NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

D.1 – Splašková kanalizace a likvidace dešťových vod

Množství splaškových vod vychází ze spotřeby pitné vody. Roční množství splaškových vod z celého území je přibližně 27 000 m3, tj. 74,5 m3/den. Toto množství bude odvedeno na centrální ČOV.

Blok E a F bude napojen na jednotnou kanalizaci v ulici Míru a na splaškovou kanalizaci v ulici Smetanova. Blok A, B, C, D bude napojen na splaškovou kanalizaci v ulici Smetanova.

Vzhledem ke konfiguraci terénu bude potrubí DN 300 vedeno v minimálním spádu.

Likvidace dešťových vod

Dešťové vody ze střech objektů, ze zpevněných ploch, z nezpevněných ploch a z komunikací budou svedeny do retenčních nádrží. Voda z retenčních nádrží může být využívána např. pro zálivku zelených ploch. Z nádrže bude bezpečnostní přepad zaústěn do dešťové kanalizace, která bude zaústěna do obecní kanalizace.

V době zpracování studie nebyly známy hydrogeologické poměry v území. Předpokládá se, že po podrobném zpracování inženýrsko geologického posudku, bude možnost část vody zasakovat. Tím by se mohla velikost retenčních objektů částečně zmenšit. Objekty by byly využívány jak pro retenci, tak pro vsak (např. provedení z bloků Nidaplast).

Dešťové vody z komunikací a chodníků by v případě vhodného podloží byly svedeny do vsakovacích průlehů nebo přímo k zeleni.

D.2 – Zásobování vodou

Napojení na stávající vodovodní řad bude v ulici Míru a v ulici Smetanova. Vodovod bude zokruhován. Bude proveden z polyetylenu PE 100 SDR 11 DN80.

D.3 – Plynovod

Napojení na středotlaký plynovod bude provedeno v ulici Smetanova. Dále povede hlavní trasa v páteřní komunikaci ke styku s územím Z.30 (západ). Zde bude plynovod zaslepen nebo napojen na navazující potrubí v rámci US.6, a to v závislosti na koordinaci výstavby.

Z páteřní trasy budou provedeny přípojky k jednotlivým objektům.

Rozvody plynovodu budou z potrubí PE DN 80. Každý blok domů budoucí zástavby bude mít samostatnou kotelnu pro vytápění.

D.4 – Zásobování elektrickou energií

Zásobování území elektrickou energií je řešeno prostřednictvím kabelové sítě VN a z ní napojených trafostanic, které jsou napojené ze stávající TS umístěné v ulici Míru. Nové trafostanice jsou uvažovány jako kioskové s pozemkem přibližně 25 m2. Celkem se jedná o dvě trafostanice (jedna umístěna u páteřní komunikace ve východní části, druhá v části západní). Z trafostanic je vedena síť NN k jednotlivým blokům, respektive domům. Poloha vedení a souběh sítí musí odpovídat příslušným technickým normám.

D.5 – Elektronické komunikace

Sítě elektronických komunikací jsou v území řešeny kabelovými rozvody a budou ukládány v uličních prostranstvích dle příslušných technických norem a napojeny na stávající síť na základě potřeb v území a podmínek správců infrastruktury.

E PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

E.1 – Urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty

Žádné z urbanistických, architektonických a kulturních hodnot vyjmenovaných v platném Územním plánu Vodňan nejsou Územní studií dotčeny.

Územní studie zlepšuje prostupnost územím, posiluje vazby ne jednotlivé části města (propojení se stávající obytnou zástavbou, urbanistická návaznost na areál škol), vymezuje novou páteřní ulici a jasně definuje hranici mezi zastavěnou plochou města a nezastavěnou (nezastavitelnou) částí katastru. V území jsou vymezené veřejné plochy (náměstí, sport, doprava, infrastruktura), poloveřejné (oblast zahrádek) i pozemky určené pro výstavbu a budoucí privátní vlastnictví.

E.2 – Přírodní hodnoty

Žádné z přírodních hodnot vyjmenovaných v platném Územním plánu Vodňan nejsou Územní studií dotčeny.

Územní studie zachovává a doplňuje prostupnost územím směrem do volné krajiny. Navržená zástavba při jihozápadním perimetru výškově ustupuje tak, aby se domy nestaly hradbou – ustoupení spolu se zelení zahrádkářských ploch změkčuje hranici mezi zastavěnou a nezastavěnou částí katastru. V souladu s ÚP je v Územní studii navrženo řešení zeleně s ohledem na začlenění zástavby do krajiny: zeleň je definována jako veřejná (parkové úpravy, aleje, v rámci volnočasových celků), poloveřejná (zahrádky) nebo soukromá (v rámci bytových domů).

E.3 – Civilizační hodnoty

Územní studie v souladu s platným ÚP vhodně doplňuje stávající sídelní strukturu a posiluje vzájemné vazby v území. Návrh obsahuje napojení na stávající technickou infrastrukturu, kterou dále rozvíjí (úprava cyklostezky, výstavba nových parkovacích kapacit, nové kanalizační, vodovodní a plynové řada, nové trafostanice aj.). V rámci územní studie je území definované jako polyfunkční, kdy jsou vyjma bytové funkce navrženy rovněž obchodní jednotky, dětská hřiště, plochy veřejné zeleně, místa pro sport (například stezka pro pěší a cyklisty s možností výletů do nedaleké přírody) nebo lokality alokované pro zahrádkaření či komunitní život.

F VYHODNOCENÍ KOORDINACE ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

F.1 – Vyhodnocení z hlediska širších vztahů

Urbanistické vazby jsou popsány v části A.1.

Z hlediska širších vztahů plocha územní studie vhodně doplňuje převážně rezidenční charakter této části Vodňan. Umístěním velkého podílu zeleně (soukromé i veřejné) dojde k lepšímu začlenění zastavěného území do krajiny. Vzhledem k blízkosti areálu škol a sportovišť došlo k širší koordinaci tak, aby výsledný návrh umožnil rozvoj veřejné vybavenosti i ploch Z.30 a Z.31.

Propojením Smetanovy ulice s ulicí Bavorovská vznikne nová městská tepna, kolem které jsou navrženy objekty sloužící bydlení, občanská vybavenost v parteru a zóny umožňující rekreaci a odpočinek budoucích obyvatel. Zachována je cyklostezka (a chodník pro pěší), pouze její půdorysná stopa je posunuta tak, aby vhodněji doplňovala navrženou zástavbu. Cyklostezka je koordinována mezi územními studiemi US.5 a US.6.

F.2 – Vyhodnocení souladu s aktuálním ÚP

Platný územní plán je podrobně popsán v části A.2.

V platném územním plánu je lokalita definována jako plocha, pro kterou je nutné zpracovat územní studii. Prověření územní studií je nutné z důvodu velikosti řešeného území (a jeho začlenění do krajiny) a nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navržené plochy koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu. Maximální lhůta pro pořízení jednotlivých územních studií, jejich schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do 31. 12. 2029.

Lokalita územní studie US.5 (Z.31) zahrnuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití: veřejná prostranství všeobecná (PU) a smíšené obytné všeobecné (SU).

V rámci plochy s rozdílným způsobem využití SU je navrženo šest stavebních bloků určených pro bytovou zástavbu a pro občanskou vybavenost (část parteru). Bytové domy jsou napojeny na dopravní a technickou infrastrukturu. Součástí zástavby jsou plochy zeleně, a to zejména při perimetru územní studie. Zeleň spolu s nižší a hmotově rozmanitou zástavbou vytváří předpoklad vhodného začlenění území do okolní krajiny. Jedná se zejména o jižní oblast, kde se prolínají bytové domy se soukromou a veřejnou zelení. K lepšímu propojení intravilánu s extravilánem přispěje cestní síť, která zajišťuje dostatečnou prostupnost zástavbou a na ní navazující krajinou.

V ploše veřejného prostranství všeobecného (PU) je definováno náměstí. Tento veřejný prostor má vazbu jak na bytové domy s občanskou vybaveností v parteru, tak na přilehlý areál škol a sportovišť. V ploše PU dále vede pěší komunikace s cyklostezkou.

Veřejná prostranství menšího rozsahu zahrnují sportoviště, dětská hřiště a veřejný prostor u páteřní komunikace.

Z výše uvedených skutečností je řešená plocha v souladu s platným územním plánem.



LEGENDA

Hranice

Z.31 Hranice území řešeného územní studií ÚS 05

Z.30 Hranice území řešeného územní studií ÚS 06

01 ŠIRŠÍ VZTAHY
1 : 7000



LEGENDA

Hranice

- Katastr
- SU — Územní plán - plochy s rozdílným způsobem využití
- Z.31 — Hranice území řešeného územní studií ÚS 05
- Z.30 — Hranice území řešeného územní studií ÚS 06

Zástavba

- Domy stávající

02 ORTOMAPA
1 : 2500



LEGENDA

Hranice

- Katastr
- SU — Územní plán - plochy s rozdílným způsobem využití
- Z.31 — Hranice území řešeného územní studií ÚS 05
- Z.30 — Hranice území řešeného územní studií ÚS 06
- Hranice bloku s bytovými či rodinnými domy
- Hranice suterénu bytových domů

Plochy

- Domy stávající
- Komunikace a chodníky okolí
- Železniční trať
- Domy navržené
- Komunikace
- Parkovací stání
- Plochy parkovišť
- Náměstí, veřejná prostranství
- Chodníky
- Zeleň veřejná
- Zeleň soukromá (předzahrádky BD, zahrady RD)
- Zeleň - zahrádky (zahr. kolonie)
- Vjezdy do podzemních garáží BD
- Zeleň na podzemním parkingu BD
- Zpevněné plochy předzahrádek BD
- Opěrné zídky BD
- Vjezdy na pozemky RD
- Sportovní hřiště (fotbal, multifunkční hřiště)
- Dětské hřiště
- Vodní prvek
- Domy umístěné jako výhledové mimo plochy řešených územních studií
- Stavby předpokládané jako nahrazené mimo plochy řešených územních studií

Linie

- Hrany komunikací - silnice, chodníky
- Osa komunikace
- Parkovací stání
- Ploty (pozemky RD, předzahrádky BD, zahr. kolonie)
- 405 — Vrstevnice

Vjezdy, vstupy

- Vjezd do podzemních garáží BD
- Hlavní vstup do BD
- Vedlejší vstupy BD
- Vstupy do zahrádek (zahr. kolonie)
- Předpokládaná poloha vstupní haly BD
- Předpokládaná poloha schodiště BD

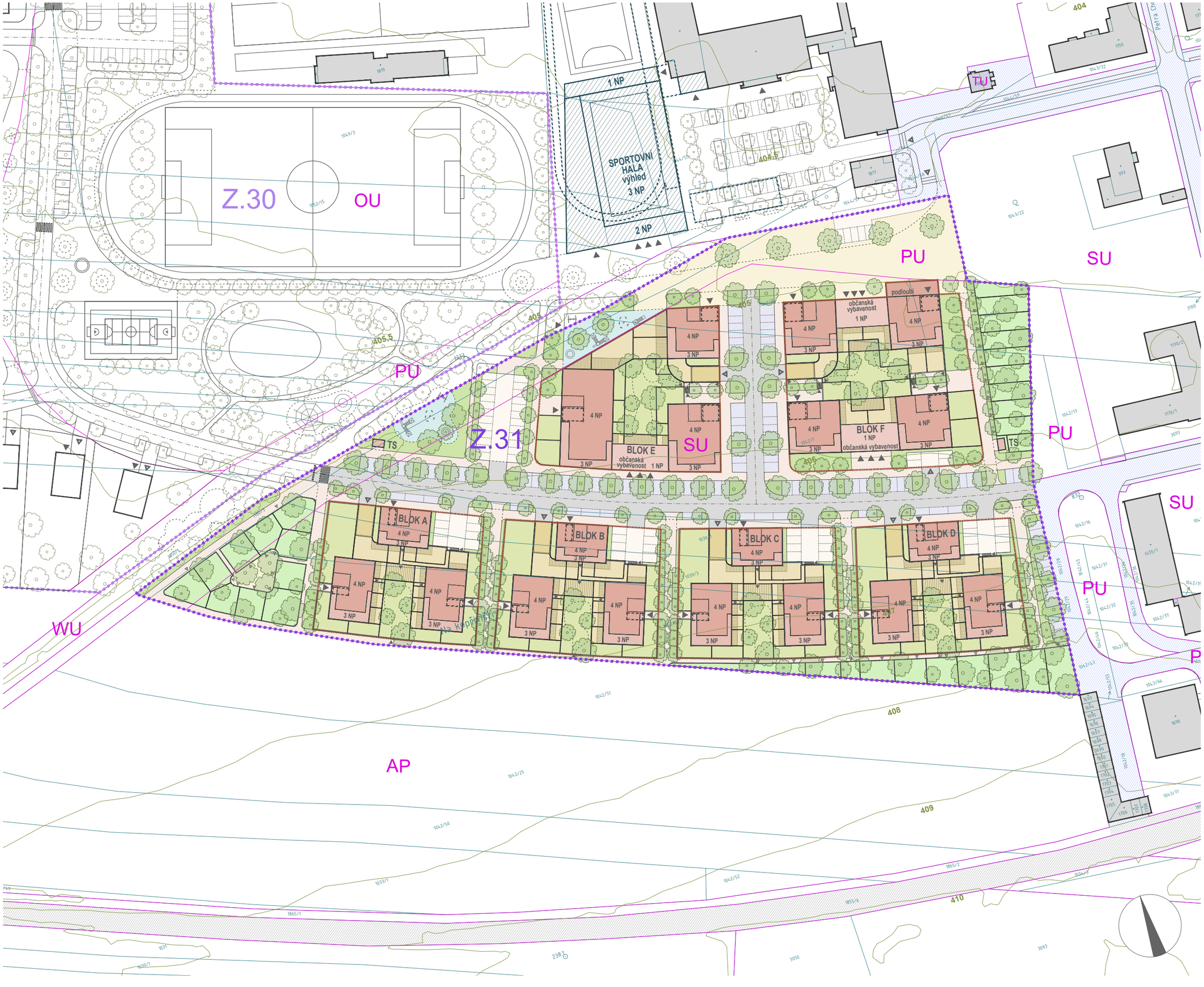
Inženýrské sítě navržené

- Kanalizace jednotná
- Kanalizace splašková
- Kanalizace dešťová
  Podzemní retenční objekt
- Vodovod
- Plynovod
- Silnoproudé rozvody VN
- Silnoproudé rozvody NN
- Veřejné osvětlení
- Slaboproudé rozvody

Inženýrské sítě stávající

Inženýrské sítě navržené v rámci sousedící ÚS

03 KOORDINAČNÍ VÝKRES
1 : 1200



LEGENDA

Hranice

- Katastr
- SU — Územní plán - plochy s rozdílným způsobem využití
- Z.31 — Hranice území řešeného územní studií ÚS 05
- Z.30 — Hranice území řešeného územní studií ÚS 06
- Hranice bloku s bytovými či rodinnými domy
- Hranice suterénu bytových domů

Plochy

- Domy stávající
- Komunikace a chodníky okolí
- Železniční trať
- Domy navržené
- Komunikace
- Parkovací stání
- Plochy parkovišť
- Náměstí, veřejná prostranství
- Chodníky
- Zeleň veřejná
- Zeleň soukromá (předzahrádky BD, zahrady RD)
- Zeleň - zahrádky (zahr. kolonie)
- Vjezdy do podzemních garáží BD
- Zeleň na podzemním parkingu BD
- Zpevněné plochy předzahrádek BD
- Opěrné zídky BD
- Vjezdy na pozemky RD
- Sportovní hřiště (fotbal, multifunkční hřiště)
- Dětské hřiště
- Vodní prvek
- Domy umístěné jako výhledové mimo plochy řešených územních studií
- Stavby předpokládané jako nahrazené mimo plochy řešených územních studií

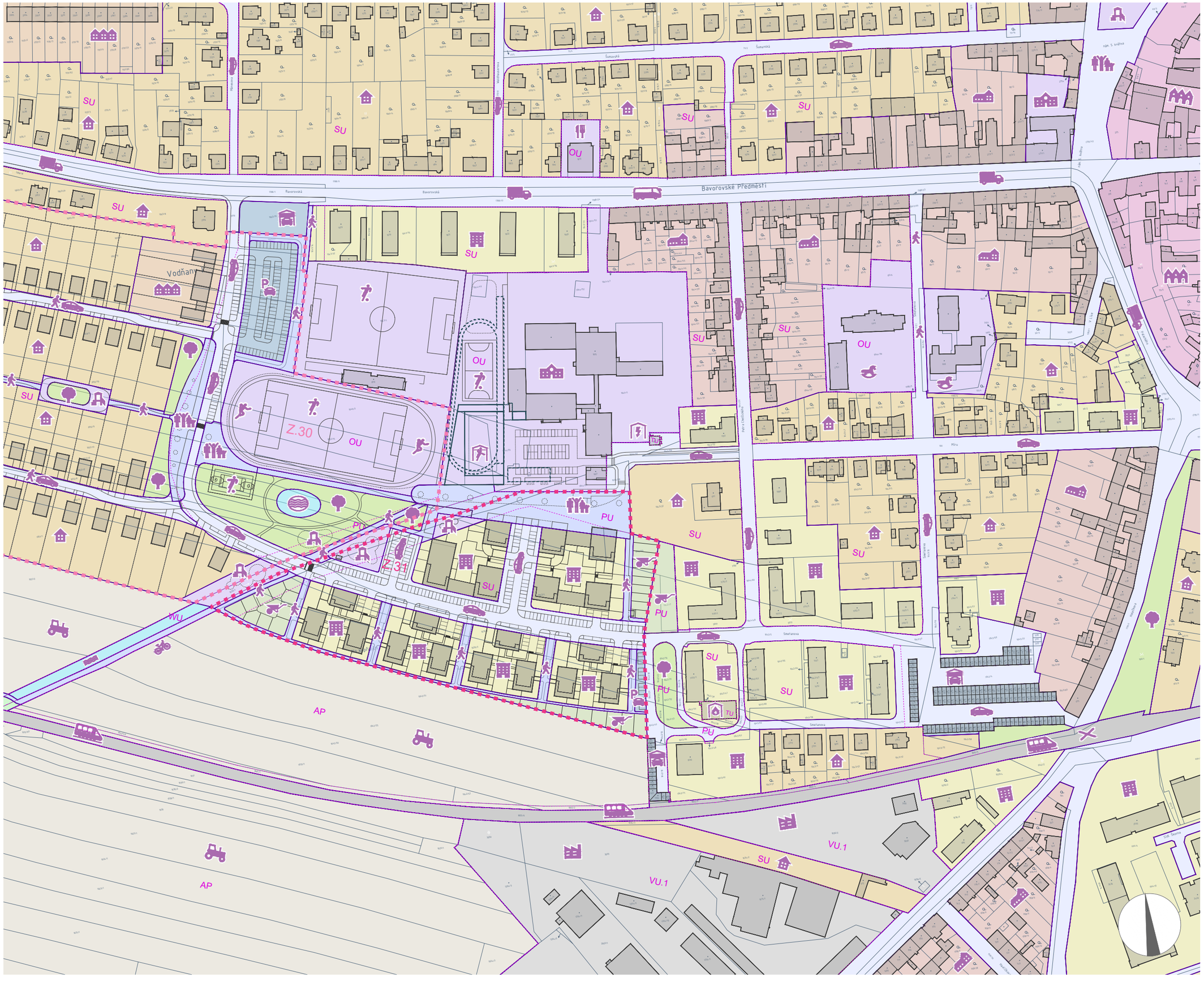
Linie

- Hrany komunikací - silnice, chodníky
- Osa komunikace
- Parkovací stání
- Ploty (pozemky RD, předzahrádky BD, zahr. kolonie)
- 405 — Vrstevnice

Vjezdy, vstupy

- Vjezd do podzemních garáží BD
- Hlavní vstup do BD
- Vedlejší vstupy BD
- Vstupy do zahrádek (zahr. kolonie)
- Předpokládaná poloha vstupní haly BD
- Předpokládaná poloha schodiště BD

04 **HLAVNÍ VÝKRES**
1 : 1200



LEGENDA

Hranice
- Katastr
- SU — Územní plán - plochy s rozdílným způsobem využití
- Z.31 — Hranice území řešeného územní studií ÚS 05
- Z.30 — Hranice území řešeného územní studií ÚS 06

Zástavba
- Domy stávající
- Domy navržené
- Domy umístěné jako výhledové mimo plochy řešených územních studií
- Stavby předpokládané jako nahrazené mimo plochy řešených územních studií

Linie
- Hrany komunikací - silnice, chodníky
- Parkovací stání

Doprava
- Doprava individuální
- Smíšená doprava automobilů a pěších - obytná ulice
- Doprava tranzitní (nákladní)
- Doprava hromadná - bus (zastávka)
- Doprava rekreační - cyklo
- Doprava rekreační - pěší
- Veřejné prostranství
- Parkoviště venkovní hromadné
- Parkoviště - jednotlivé garáže
- Železnice
- Železniční přejezd

Charakter zástavby
- Bydlení individuální - izolované rodinné domy
- Bydlení individuální - řadové rodinné domy
- Bydlení hromadné - bytové domy
- Souvislá rostlá nízkopodlažní zástavba
- Zástavba historického centra
- Průmyslové a skladovací objekty

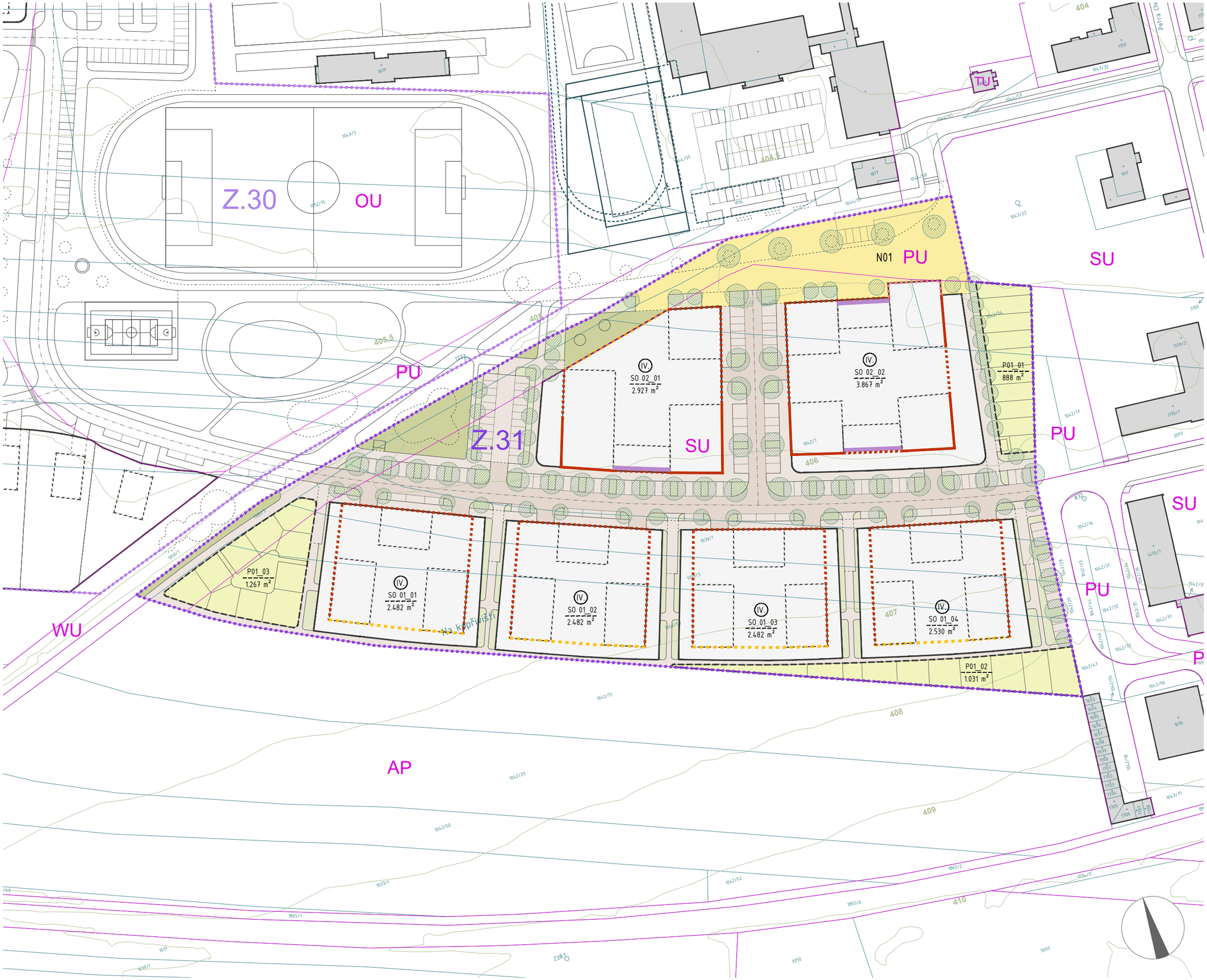
Veřejná vybavenost:
- Základní škola, střední škola
- Mateřská školka
- Dětské hřiště
- Venkovní sportovní hřiště
- Venkovní běžecký ovál
- Sportovní hala
- Restaurace

Nezastavěné plochy
- Park, městská zeleň
- Přírodní zeleň
- Zahrádkářská kolonie
- Vodní plocha, retenční nádrž
- Potok, odvodňovací kanál
- Pole

Technická infrastruktura
- Trafostanice
- Plynová předávací stanice
- Vodohospodářský objekt

05 VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE

1 : 2500



LEGENDA

Hranice

- Katastr
- SU — Územní plán - plochy s rozdílným způsobem využití
- Z.31 — Hranice území řešeného územní studií ÚS 05
- Z.30 — Hranice území řešeného územní studií ÚS 06
- 405 — Vrstevnice

Zastavěné plochy

- Domy stávající
- Uliční čára vymezující stavební blok
- Ilustrace možné zástavby v rámci regulace
- SO 01_04 / 2530 m² — Identifikace stavebního bloku
- Plocha bloku
- Domy umístěné jako výhledové mimo plochy řešených územních studií
- Stavby předpokládané jako nahrazené mimo plochy řešených územních studií

Regulativy zástavby

- Uzavřená stavební čára
- Otevřená stavební čára
- Uzavřená nebo otevřená stavební čára s možností ustoupení zástavby až o 5 m od stavební čáry
- Volná stavební čára
- Aktivní parter

Výšková regulace

- I. — hladina I — 0 - 6 m
- II. — hladina II — 0 - 9 m
- III. — hladina III — 0 - 12 m
- IV. — hladina IV — 0 - 15 m

Nezastavěné plochy

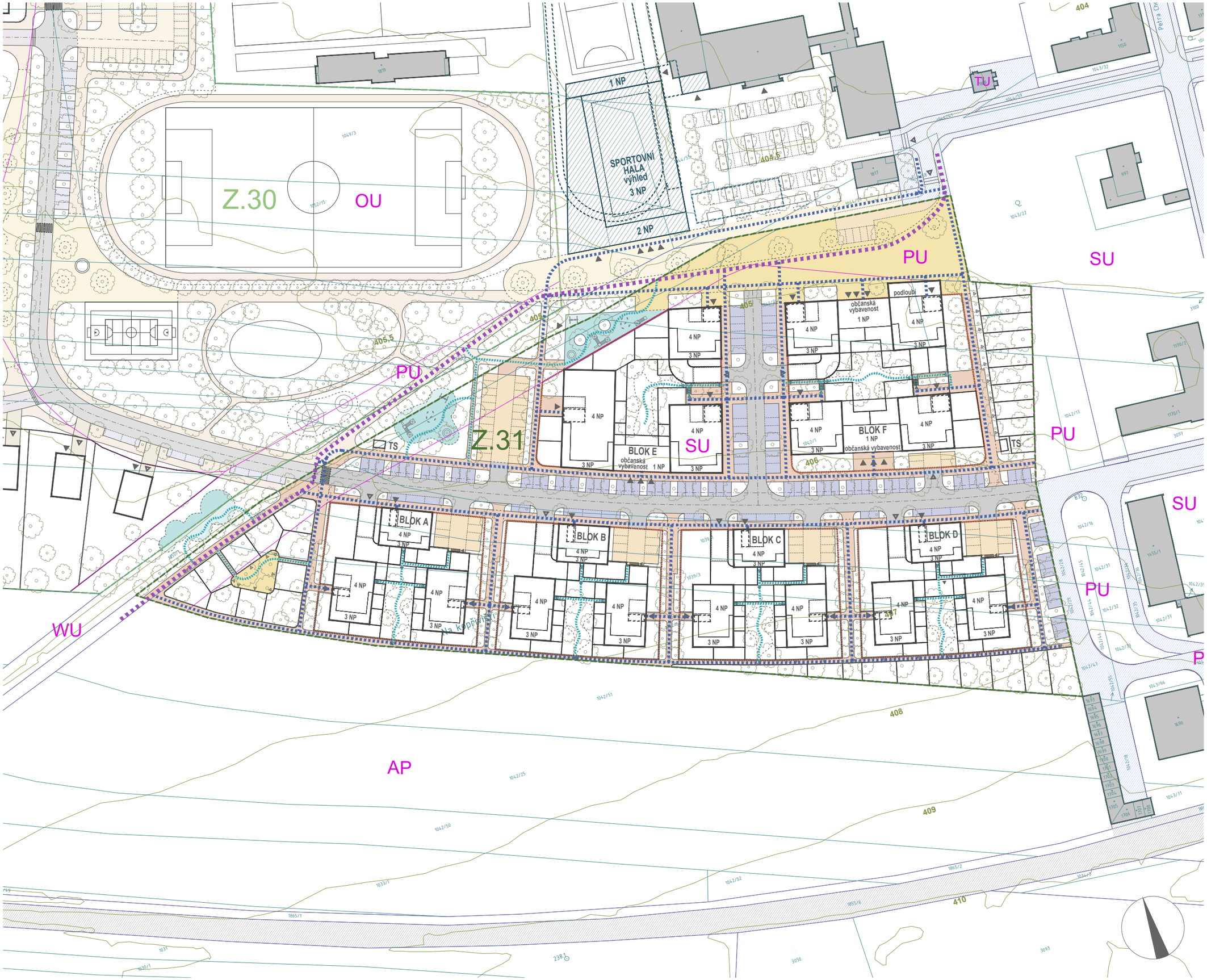
- Lokalitní náměstí
- Městská parková plocha
- Nezpevněná část uličních prostranství
- Sady, zahrádkové osady
- Sportovní plochy
- Veřejná parkoviště
- Uliční čára vymezující nestavební blok
- P01_01 — Identifikace nestavebního bloku
- N01 — Identifikace náměstí
- Koridor určený pro stromořadí

Dopravní infrastruktura

- Místní komunikace III. třídy - 50 km/h
- Místní komunikace III. třídy - 30 km/h - zóna 30
- Chodníky
- Hrany komunikací - silnice, chodníky
- Osa komunikace
- Parkovací stání

06 *VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ*

1 : 1200



LEGENDA

Hranice

- Katastr
- SU — Územní plán - plochy s rozdílným způsobem využití
- Z.31 — Hranice území řešeného územní studií ÚS 05
- Z.30 — Hranice území řešeného územní studií ÚS 06
- Hranice bloku s bytovými či rodinnými domy
- Hranice suterénu bytových domů

Plochy a komunikace

- Domy stávající
- Domy navržené
- Komunikace a chodníky okolí
- Železniční trať
- Místní komunikace III. třídy - zóna 30
- Místní komunikace IV. třídy - obytná zóna
- Parkovací stání
- Plochy parkovišť
- Náměstí, veřejná prostranství
- Chodníky
- Vjezdy na pozemky RD
- Dětské hřiště
- Domy umístěné jako výhledové mimo plochy řešených územních studií
- Stavby předpokládané jako nahrazené mimo plochy řešených územních studií

Linie

- Hrany komunikací - silnice, chodníky
- Osa komunikace
- Parkovací stání
- Ploty (pozemky RD, předzahrádky BD, zahr. kolonie)
- 405 — Vrstevnice

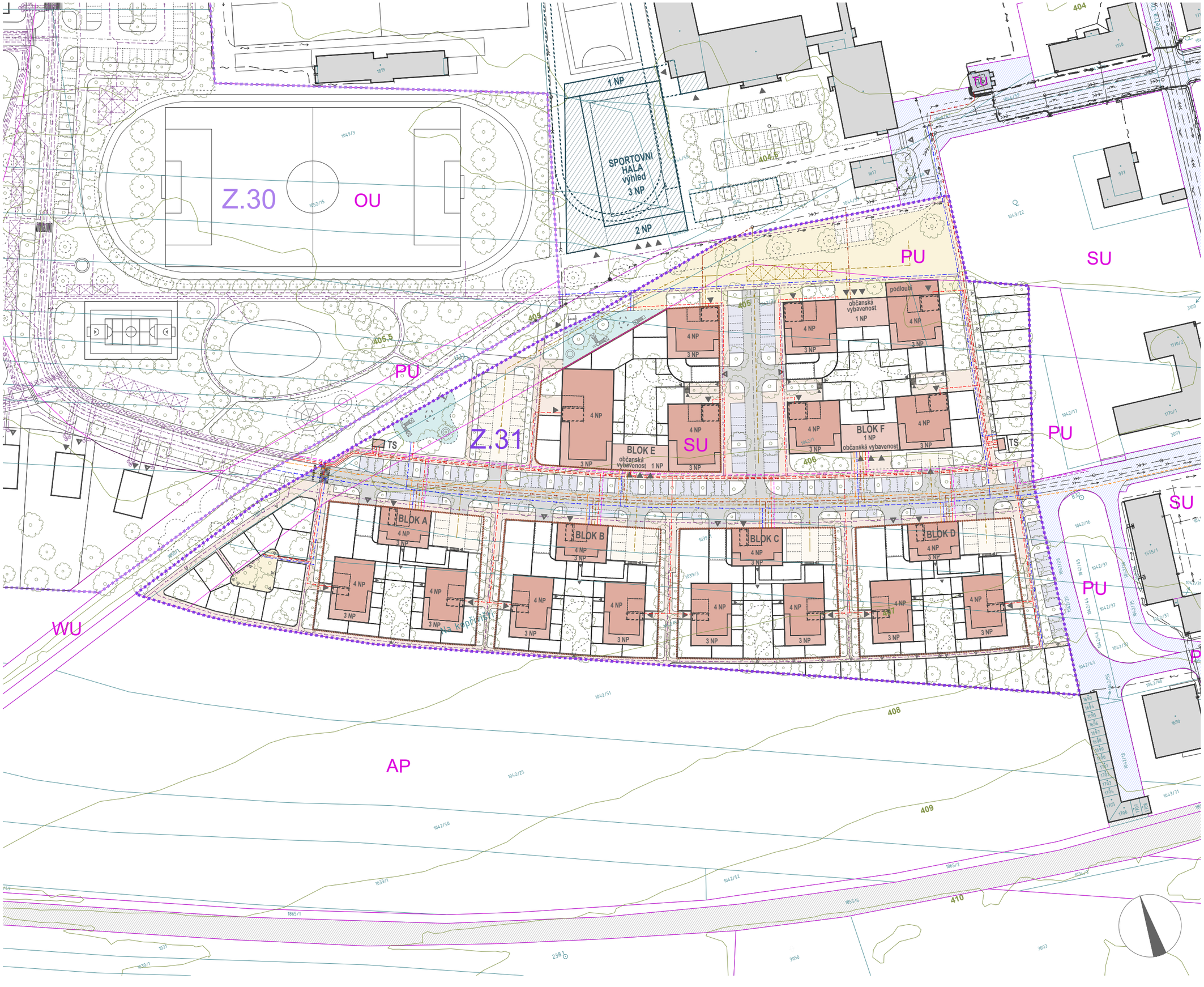
Vjezdy, vstupy

- Vjezd do podzemních garáží BD / Vjezd na pozemek RD
- Hlavní vstup do BD, RD
- Vedlejší vstupy BD
- Vstupy do zahrádek (zahr. kolonie)
- Předpokládaná poloha vstupní haly BD
- Předpokládaná poloha schodiště BD

Trasy pěší a cyklistické

- Stezka pro společný provoz cyklistů a pěších
- Hlavní pěší trasy
- Doplňkové pěší trasy
- Pěší provoz v obytné zóně

07 *VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY*
1 : 1200



LEGENDA

Hranice

- Katastr
- SU — Územní plán - plochy s rozdílným způsobem využití
- Z.31 — Hranice území řešeného územní studií ÚS 05
- Z.30 — Hranice území řešeného územní studií ÚS 06
- Hranice bloku s bytovými či rodinnými domy
- Hranice suterénu bytových domů

Plochy

- Domy stávající
- Komunikace a chodníky okolí
- Železniční trať
- Domy navržené
- Komunikace
- Parkovací stání
- Plochy parkovišť
- Náměstí, veřejná prostranství
- Chodníky
- Opěrné zídky BD
- Vjezdy na pozemky RD
- Dětské hřiště
- Vodní prvek
- Domy umístěné jako výhledové mimo plochy řešených územních studií
- Stavby předpokládané jako nahrazené mimo plochy řešených územních studií

Linie

- Hrany komunikací - silnice, chodníky
- Osa komunikace
- Parkovací stání
- Ploty (pozemky RD, předzahrádky BD, zahr. kolonie)
- 405 — Vrstevnice

Vjezdy, vstupy

- Vjezd do podzemních garáží BD
- Hlavní vstup do BD
- Vedlejší vstupy BD
- Vstupy do zahrádek (zahr. kolonie)
- Předpokládaná poloha vstupní haly BD
- Předpokládaná poloha schodiště BD

Inženýrské sítě navržené

- Kanalizace jednotná
- Kanalizace splašková
- Kanalizace dešťová
  Podzemní retenční objekt
- Vodovod
- Plynovod
- Silnoproudé rozvody VN
- Silnoproudé rozvody NN
- Veřejné osvětlení
- Slaboproudé rozvody

Inženýrské sítě stávající

Inženýrské sítě navržené v rámci sousedící ÚS

08 VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
1 : 1200



VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (CHARAKTERU NÁMĚSTÍ) PŘED BLOKY E, F

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A PŘÍSTUPOVÉ CHODNÍKY KOLEM BLOKU D

LEGENDA

Hranice

- Katastr
- SU — Územní plán - plochy s rozdílným způsobem využití
- Z.31 — Hranice území řešeného územní studií ÚS 05
- Z.30 — Hranice území řešeného územní studií ÚS 06
- Hranice bloku s bytovými či rodinnými domy
- Hranice suterénu bytových domů

Plochy

- Domy stávající
- Komunikace a chodníky okolí
- Železniční trať
- Domy navržené
- Komunikace
- Parkovací stání
- Plochy parkovišť
- Náměstí, veřejná prostranství
- Chodníky
- Zeleň veřejná
- Zeleň soukromá (předzahrádky BD, zahrady RD)
- Zeleň - zahrádky (zahr. kolonie)
- Vjezdy do podzemních garáží BD
- Zeleň na podzemním parkingu BD
- Zpevněné plochy předzahrádek BD
- Opěrné zídky BD
- Vjezdy na pozemky RD
- Sportovní hřiště (fotbal, multifunkční hřiště)
- Dětské hřiště
- Vodní prvek
- Domy umístěné jako výhledové mimo plochy řešených územních studií
- Stavby předpokládané jako nahrazené mimo plochy řešených územních studií

Linie

- Hrany komunikací - silnice, chodníky
- Osa komunikace
- Parkovací stání
- Ploty (pozemky RD, předzahrádky BD, zahr. kolonie)
- 405 — Vrstevnice

Vjezdy, vstupy

- Vjezd do podzemních garáží BD
- Hlavní vstup do BD
- Vedlejší vstupy BD
- Vstupy do zahrádek (zahr. kolonie)
- Předpokládaná poloha vstupní haly BD
- Předpokládaná poloha schodiště BD

09 *VÝKRES VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ*

1 : 500













10 PROSTOROVÉ NÁHLEDY