



Ing. arch. Petra Kolaříková
autorizovaný architekt ČKA 04022

ÚZEMNÍ STUDIE JESENICE LOKALITA " JAHŮDKY II "

... krok po kroku získáte náskok!



NÁZEV
MÍSTO: ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z7, Z26 a Z34, VYMEZENÉ ÚP JESENICE u RK

FÁZE: ÚZEMNÍ STUDIE

06 / 2019

TEXTOVÁ A VÝKRESOVÁ ČÁST

ZPRACOVATEL: Ing. arch. Petra Kolaříková, Unhošťská 2021, 272 01 Kladno, autorizovaný architekt ČKA 04022
Autorská spolupráce: Ing. arch. Veronika Kronich, Ing. arch. Zdeněk Hromádka



OBSAH

A. IDEOVÁ ČÁST (ANALYTICKÁ)

- A.1 TEXTOVÁ ČÁST
- A.2 ŠIRŠÍ VZTAHY
- A.3 MAJETKOVÉ VZTAHY - VLASTNÍCI
- A.4 HISTORIE MÍSTA
- A.5 ÚZEMNÍ PLÁN
- A.6 ORTOFOTO + SCHWARZPLAN
- A.7 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
- A.8 URBANISTICKÝ NÁVRH
- A.9 VIZUALIZACE - CELEK
- A.10 VIZUALIZACE - VEŘEJNÉ PROSTORY
- A.11 ZÁKLADNÍ BILANCE A NÁKLADY
- A.12 DOKLADOVÁ ČÁST

B. SOUHRNNÁ ČÁST (SYNTETICKÁ) S REGULATIVY

- B.1 KAPACITY, ETAPIZACE A FUNKCE
- B.2 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- B.3 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
- B.4 KANALIZACE + VODOVOD
- B.5 ELEKTRO SILNOPROUD
- B.6 JEDNOTÍCÍ PRVKY - REGULATIVY

ÚZEMNÍ STUDIE JESENICE - LOKALITA JAHŮDKY II

A.1. Identifikační údaje

Akce:

Územní studie pro zastavitelné plochy Z7, Z26, Z34 a K35, vymezené v ÚP Jesenice u Rakovníka

Objednatel:

Město Jesenice, Mírové nám. 368, 270 33 Jesenice u Rakovníka

IČO: 00 243 825

DIČ: CZ 00 24 38 25

Tel.: +420 313 599 214

www.jesenice-ra.cz

Zpracovatel:

Ing. arch. Petra Kolaříková, autorizovaný architekt (ČKA 04022)

Unhošťská 2021, 272 01 Kladno

IČO: 713 91 622

tel.: +420 732 865 400

Spolupráce: Ing. arch. Veronika Kronich, Ing. arch. Zdeněk Hromádka

Zpracováno v prostředí Volného Architektonického Sdružení / Ateliéru VAS / www.ateliervas.cz

Stupeň PD: Územní studie (ÚS) jakožto územně plánovací podklad dle stavebního zákona

Datum: 06/2019

A.2. Struktura územní studie

Tato územní studie je principiálně rozdělena do dvou částí: "A - Analytické / ideové části", která shrnuje všechna podstatná limitující fakta a podklady, ze kterých vychází samotný návrh urbanistické struktury lokality. Závěr této části obsahuje výkres č.A.8 - Urbanistický návrh, který zobrazuje jeden vybraný konkrétní způsob naplnění limitujících podmínek (rozumějte "příklad možného způsobu zastavění"), včetně prostorové vizualizace. Toto řešení není nutné v navazujících projektových fázích striktně dodržet (např. parcelací, osazením jednotlivých domů, atd.) V druhé části - "B - Souhrnné části s regulativy" jsou naopak uvedeny všechny podstatné "vyextrahované" regulující prvky, které je nutné v dalších fázích projektové dokumentace při rozhodování v území přesně dodržet. Tyto principy je nutné ze strany stavebníka i stavebního úřadu respektovat.

A.3. Vymezení území a širší vztahy

Poměrně rozsáhlé řešené území se nachází na západním až jihozápadním okraji města Jesenice, sídla s cca 1700 obyvateli v ORP Rakovník, které leží na hlavním silničním tahu I/27 Plzeň - Žatec - Most. Městem protéká Jesenický potok, na němž je situováno několik vodních ploch. V jižním sousedství řešeného území leží Velký rybník s navázanými chatovými osadami, využívaný jako rekreační zázemí města. Město disponuje odpovídající občanskou vybaveností a službami (v sousedství lokality, tedy v docházkové vzdálenosti se např. nachází areál ZŠ) a je obslouženo hromadnou dopravou. Jižní hranice lokality je definována regionální železniční tratí obsluhující západní část Rakovníka. Železniční zastávka se nachází v docházkové vzdálenosti cca 300 m. V současné době se ve městě projevuje zvýšený tlak na vznik novodobé individuální obytné zástavby s ohledem na fakt, že Jesenice je spádovým centrem pro své okolí.

Řešená lokalita je vymezená Územním plánem Jesenice (2012) jako sestava zastavitelných ploch s funkcí bydlení a je při západním okraji lemována nefunkčním lokálním biokoridorem (LBK) K35 (viz výkres č.A.5). Řešené území bylo ze strany města původně vymezeno pouze na zastavitelnou plochu Z7. Posléze bylo ale rozšířeno z důvodu požadavku na zpracování ÚS dle Územního plánu Jesenice a nutnosti komplexního řešení veřejné infrastruktury o severní část (plochy Z26 a Z34).

Řešené území o velikosti 7, 22 ha je tak vymezeno tímto způsobem:

- z jižní části tělesem železniční trati,
- z východní části navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy v prodloužení ulic V Jahůdkách a Jencova a areálem ZŠ,
- ze severní strany hranou pozemku se zelení, náležejícímu ke čtyřpodlažnímu bytovému domu č.p. 351 v ul. Školní, a ul. Krtskou,
- ze západní strany linií nefunkčního LBK daného územně plánovací dokumentací, jehož trasování dozná úprav dle Změny č.1 ÚP Jesenice.

Převažujícím vlastníkem pozemků v jižní části lokality je město Jesenice, v severní části je zastoupena ČR a soukromí majitelé. Tomuto faktu je přizpůsobena zejména etapizace výstavby. Pro jižní část řešené lokality byla v roce 2011 zpracována Dokumentace pro územní rozhodnutí na dopravní a technickou infrastrukturu, kterou nebylo možné uvést za současných podmínek do realizace zejména kvůli nemožnosti dohody s dotčenými vlastníky pozemků.

A.4. Důvody pořízení Územní studie

Budoucí rozvoj lokality je v severní části (plochy Z26 a Z34 vč. K35) podmíněn platným Územním plánem Jesenice (dále také ÚP) nutností vypracování území studie. V logické návaznosti bylo toho rozhodnutí aplikováno též na část jižní - viz předchozí bod.

A.5. Požadavky vyplývající ze zadání územní studie ze strany města

Soupis požadavků ze strany zadavatele:

- revize zpracované Dokumentace pro územní rozhodnutí pro sítě DI a TI pro jižní část lokality,
- stavební parcely v rozmezí 800 - 1000 m²,
- z důvodu neexistence dohody s vlastníkem pozemku s p.č. 1647/5 v k.ú. Jesenice u Rak. nebude možné vést přes jeho pozemek žádné komunikace ani technické sítě, obdobně platí pro pozemek s p.č. 1940/19,
- vjezd do lokality z ul. Školní bude navazovat na nové úpravy komunikací kolem bytových domů na SV,
- v lokalitě bude vytvořena zelená plocha (parčík), kde budou situována odstavná stání, stanoviště tříděného odpadu a nová trafostanice,
- splašková kanalizace nebude tažena pod železniční tratí, ale napojena na prodloužení stoky v ul. Jencova a dále bude napojena do hlavní stoky v ul. Plzeňská,
- v prostorech hlavních obslužných komunikací umístit pás zeleně, chodník postačí jednostranný,
- stanovit pravidlo o nutnosti realizace min. 2 parkovacích stání nebo 1 garáže a 1 odstavného stání či přístřešku na pozemku rodinného domu.

A.6. Limity využití území

Limity území jsou graficky zobrazeny na výkrese A.7.

■ Morfologie: Řešené území se nachází v mírně svažitém terénu, většina řešeného území je spádována jižním směrem k Velkému rybníku, pouze menšinová severní část směrem opačným. Vrchol se nachází přibližně v místě areálu ZŠ. V dálkových pohledech není lokalita významně exponovaná. Západním a SZ směrem se z ní však otevírá pěkný široký výhled směrem do krajiny, jižním směrem pak pohled na pás zeleně podél Jesenického potoka. Morfologie terénu bude ovlivňovat zejména návrh systému gravitační splaškové kanalizace. Na většině území se nenachází vzrostlá zeleň, ale pouze zemědělsky využívaná orná půda. Pouze při západní hranici sousedního areálu ZŠ se nachází delší pás "větrolamu" v podobě linie vysokých topolů.

■ Dopravní infrastruktura:

V řešeném území se nachází stávající účelová komunikace vedoucí JZ směrem do chatové osady. Zpřístupnění lokality je principiálně navrženo ze čtyř míst: jižním prodloužením ul. Školní podél bytového domu, přímým prodloužením ul. V Jahůdkách, přímým prodloužením ul. Jencova podél železniční trati (zde s ohledem na šířkové parametry nejspíše pouze v jednosměrném provedení) a kolmým napojením na silnici III. třídy, resp. ul. Krtskou v severní části řešeného území. ÚS dále počítá s pěším propojením v JV části směrem k autobusové a žel.zastávce.

■ Technická infrastruktura:

Území je napojitelné ve zmíněných místech na vybrané síti TI. Ve městě nejsou realizovány rozvody plynu, proto není s tímto médiem počítáno ani v rámci územní studie. Při zpracování DÚR pro dopravní a technickou infrastrukturu však je vhodné rezervovat v uličním profilu prostor pro výhledové vedení STL plynovodu včetně napojovacích míst v přípojkových pilířích.

■ Ochranná pásma:

Území je limitováno pouze ochrannými pásmy TI a to zejména vodovodním řadem situovaným při jeho JV hranici, který bude nutné přeložit. V území bude pravděpodobně také nutno počítat s přeložkou vedení veřejného osvětlení. Do lokality nezasahuje záplavové území ani aktivní zóna. Jižní část lokality je dotčena pouze ochranným pásmem železnice (viz podmínky pro realizaci staveb dle vyjádření SŽDS v Dokladové části).

Území je dále ovlivněno funkčními a nefunkčními částmi ÚSES, jehož podoba bude aktualizována v rámci pořizované Změny č.1 Územního plánu Jesenice.

A.7. Urbanistická koncepce

Charakter okolní urbanistické struktury stávající zástavby je různorodý (nizkopodlažní individuální uliční zástavba rodinnými domy, sídliště z nizkopodlažních bytovek či klasický areál s rozvolněnou zástavbou základní školy). Důležitým vstupem pro návrh lokality byla zejména představa zástupců města, poučení ze zpracované dokumentace pro ÚR a vyhodnocení aktuálních potřeb města.

Hlavním principem navrženého urbanistického řešení je tak především vytvoření centrálního veřejného prostoru se zelení (parkovou úpravou), jehož definující zástavba vhodným způsobem, tzn. rozšířením zareaguje na poměrně dlouhý a rovný průběh ulice V Jahůdkách. Na konci ulice je tak definován objekt jakéhosi "nárazníku" v podobě obytné stavby se striktněji definovanými parametry se "zeleným pozadím". V ostatních částech je lokalita logicky provozně napojena na okolní strukturu v intencích zastavitelných ploch daných územním plánem. Dále bylo třeba navrhnout odpovídající prostupnost území a nizkopodlažní obytnou zástavbu organizovat tak, aby vytvořila strukturovanou, životu příjemnou enklávu. V několika místech jsou proto navrženy dílčí lokální veřejné prostory komornějšího charakteru zejména jako součásti zklidněných komunikací, (tzn. specifické mikroprostory, jimž lze dále navrhnout vlastní identitu, což přispěje k identifikaci budoucích obyvatel s místem a dobrým sousedským vztahům).

V návaznosti na areál ZŠ je uvnitř lokality navržena necelých 2000 m² velká rezervní plocha se smíšenou obytnou funkcí, která může do budoucna posloužit jednak jako event. zázemí pro samotnou ZŠ nebo do ní také může "dorůst" obytná zástavba (např. dům s některou z funkcí občanské vybavenosti ve prospěch města, bytový dům, apod.)

Podél západní hranice lokality je vymezen coby lemující prvek cca 25 m široký nefunkční (tzn. určený k založení) lokální biokoridor ÚSES, který tak kromě své ekologické stabilizační funkce zprostředkuje přechod zástavby do krajiny. Jako vhodné se jeví učinit jeho součástí záhumenní cestu, která zajistí jednak možnost rekreačních vycházkových okruhů pro obyvatele této části města, ale také obsluhu zahradních částí nových pozemků.

Lokalita je rozdělena do jednotlivých etap, které mohou vznikat v čase odděleně (nikoli postupně) - viz kap. B.1. Jako logické se jeví započít s etapou A v jižní části lokality, která se většinově nachází na pozemcích města. S ohledem na její velký rozsah a tudíž náročnost na financování realizace je možné ji rozdělit cca na dvě poloviny (A1 a A2). Teoreticky je možné realizovat samostatně i etapu D v severní části v závislosti na efektivitě a proveditelnosti sítí DI a TI. Etapy B a C jsou ve své realizaci závislé na započítání dvou zmíněných etap A a D.

Navrhované plochy bydlení mají stanoveny své podmínky zastavění definující max. a min. velikost pozemků, stavební čáry, materiály povrchů veřejných prostranství, charakter zástavby apod. (viz výkres B.6 Jednotlicí prvky, regulativy).

A.8. Návrh dopravního řešení

Lokalita bude napojena ze čtyř již zmíněných míst. Návrh napojovacích bodů vychází ze stávajících podmínek a možnosti naplnění území resp. jejich etapizace. Pátevní obsluhu lokality tvoří hlavní místní obslužná obousměrná

komunikace (III. třídy) se standardním výškovým rozdílem mezi komunikací a chodníkem, s jednostranným chodníkem a pásem, ve kterém se střídají návštěvnická odstavná stání, vjezdy na pozemky a "zelené" části se stromy. V zeleném pásu nebude možné ukládat inženýrské sítě, aby byla možná realizace kontinuálních stromořadí.

Jako doplňkové jsou vymezeny užší profily místních zklidněných komunikací (IV. třídy) - obytné zóny, s přejezdovými prahy, sdruženým prostorem pro pohyb vozidel a chodců, kde je možné realizovat jednosměrné úseky s výhybnami. Zklidněné komunikace by měly být realizovány s dlážděným povrchem a opět s pásy zeleně. Oba typy - viz řešerše na výkrese č. A.11. Západním směrem jsou vymezeny ve dvou bodech možné napojovací body v případě, že by v budoucnu územní plánovací dokumentace umožnila další rozšiřování zástavby města.

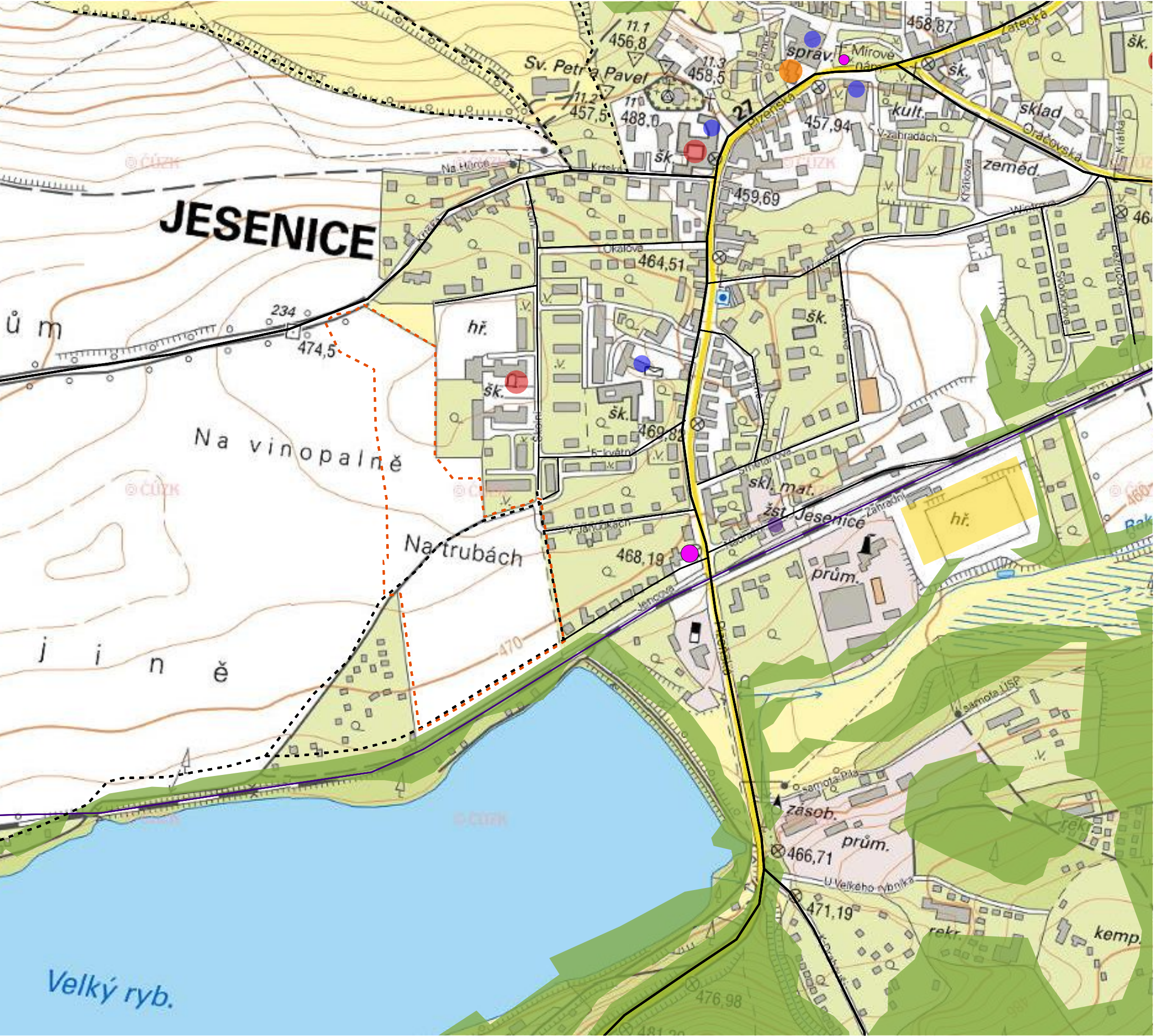
Navržené komunikace budou v max. podélním sklonu do 5 %. Podrobnější informace viz kapitola B.3.

A.9. Technická infrastruktura

Technická infrastruktura je podrobněji řešená v kapitolách B.4 a B.5 včetně grafických schémat.

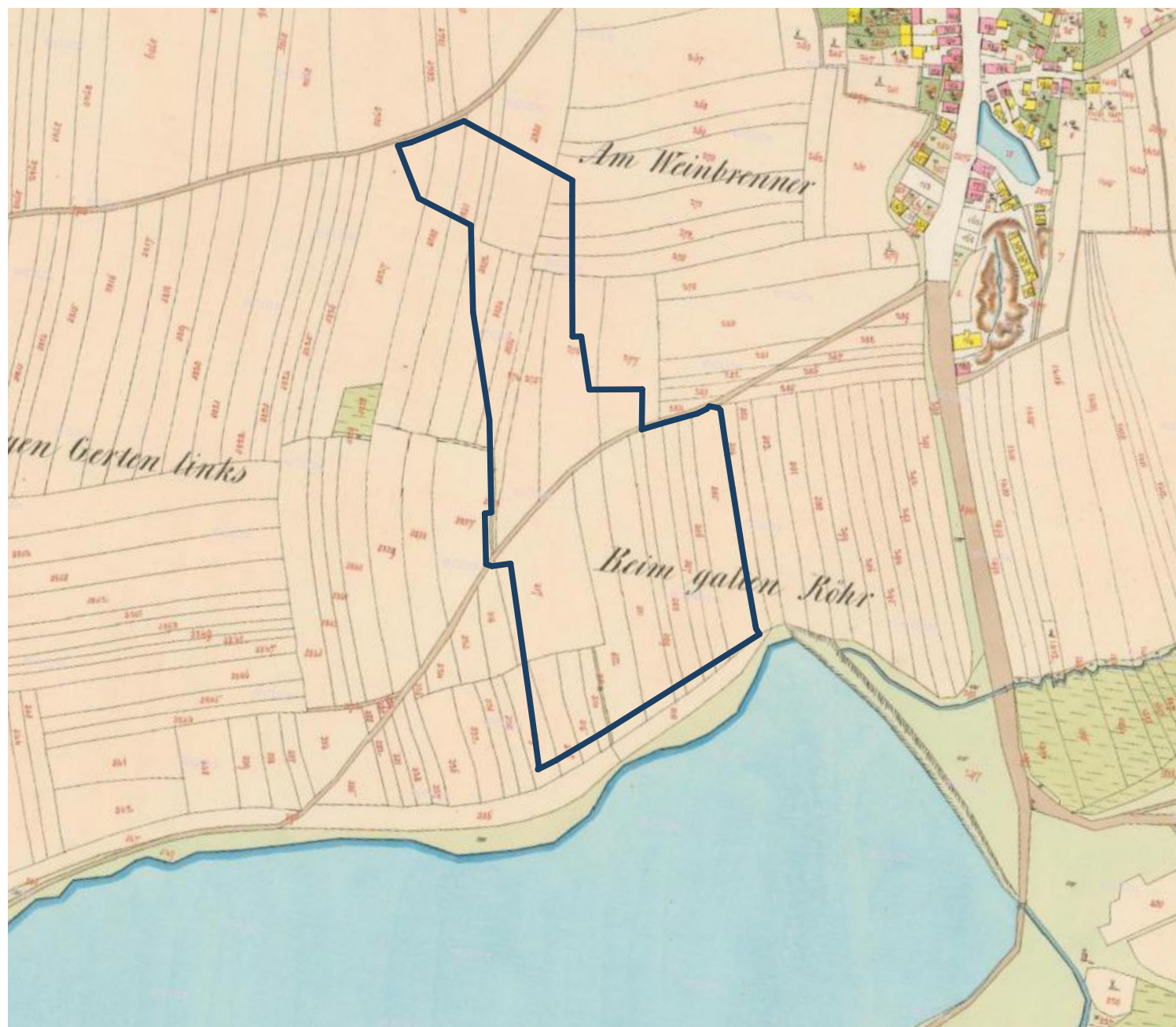
K jednotlivým sítím TI jsou vytipovány možné napojovací body a koncepce páteřních tras TI (popř. návrhy zokruhování). Sítě budou vedené pod veřejnými komunikacemi na pozemcích města (případně navržené k následnému převodu pod správu města). K bližšímu prověření kapacit jednotlivých sítí TI u jednotlivých správců bude sloužit kapitola B.1 Kapacity území. Pro lokalitu bude nutné vybudovat minimálně jednu novou trafostanici. V rámci hlavních veřejných prostranství na obslužných komunikacích je předběžně uvažováno s umístěním retenčních kapacit pro zadržování dešťových vod z komunikací. Je však třeba podrobněji prověřit hydrogeologické podmínky v lokalitě.

Součástí této územní studie jsou také základní bilance a předběžný odhad realizačních nákladů na sítě dopravní a technické infrastruktury - viz kap. A.11.



LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HLAVNÍ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ (SILNICE I. a II. třídy)
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- POLNÍ CESTY, PĚŠINY
- ŽELEZNICE
- VLAKOVÉ NÁDRAŽÍ / ŽEL. ZAST.
- ZASTÁVKY AUTOBUSU
- HŘIŠTĚ / SPORTOVIŠTĚ
- VÝRAZNÉ KRAJINNÉ PRVKY
- VODNÍ TOK
- VEŘEJNÉ SLUŽBY
- ŠKOLSKÁ ZAŘÍZENÍ
- MĚSTSKÝ ÚŘAD



CÍSAŘSKÝ OTISK STABILNÍHO KATASTRU, 1840 1:5 000

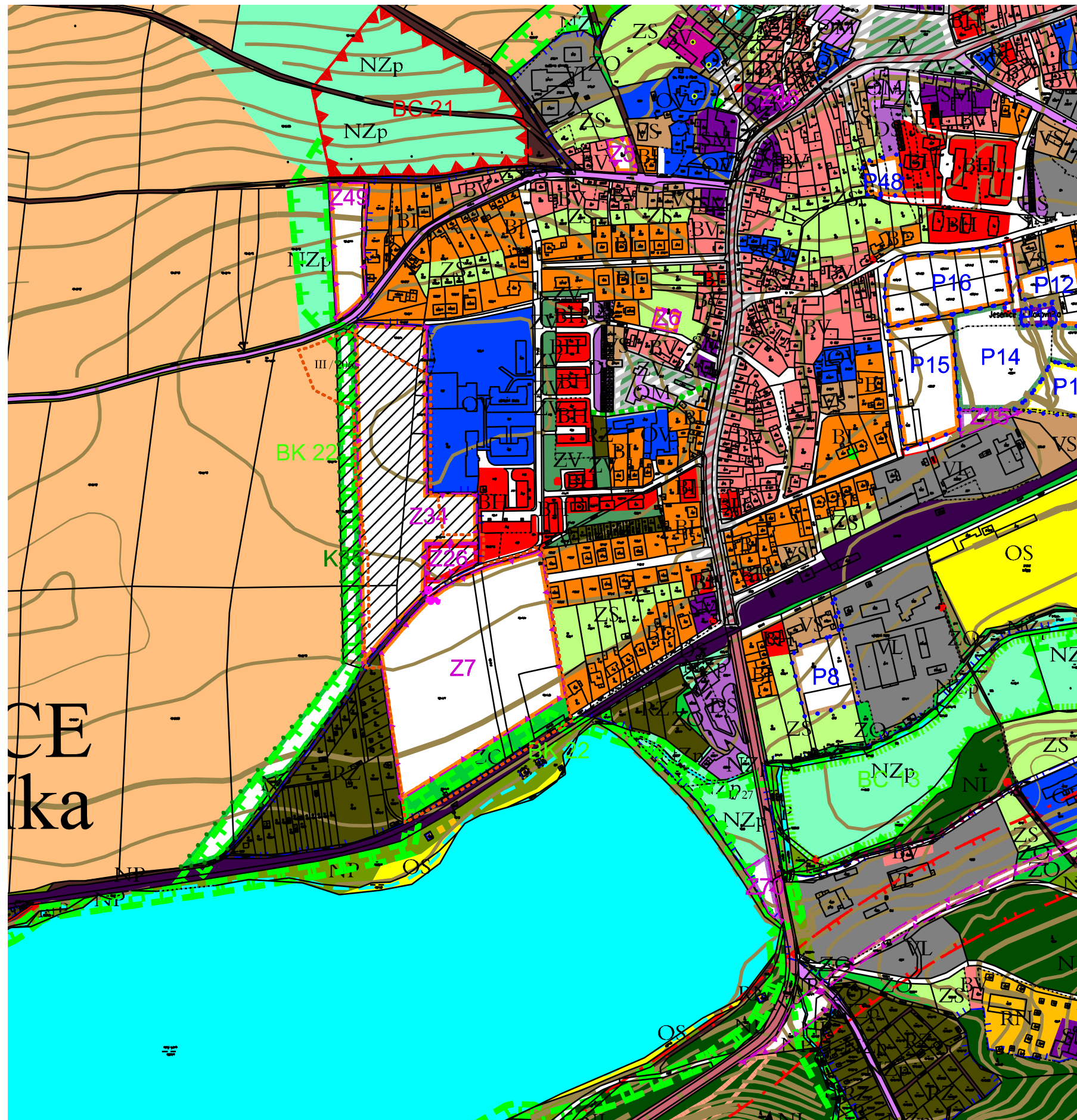
Řešené území leželo ca. 250m od okraje Jesenice. Na většině území se nacházely drobné polnosti, které na jihu navazují na okraj Velkého rybníka. Přes území byla vedena obslužná komunikace, jejíž pozůstatky jsou v území patrné dodnes.

zdroj: ČUZK



LETECKÉ SNÍMKOVÁNÍ, 1950

V polovině 20.století je patrný postupný rozvoj zástavby směrem k řešenému území. Tato zástavba kopíruje trasu železnice, která je vedena po okraji Velkého rybníka a narušuje přímou návaznost mezi řešeným územím a rybníkem.



LEGENDA :			
PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM - URBANISTICKÁ KONCEPCE			
	PLOCHY STA- BILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	
PLOCHY BYDLENÍ:			BV PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ
			BI PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ
			BI1 PLOCHY BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ:			SM PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ
			SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ:			OM PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ
			OV PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
			OS PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
			OH PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HRBITOVY
PLOCHY SMÍŠENÉ A VÝROBNÍ:			VS PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - REMESLNÉ VÝROBY A SLUŽEB
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ:			VL PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - LEHKÝ PRŮMYSL
			VZ PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
PLOCHY SYSTÉMU SIDELNÍ ZELENĚ			ZO PLOCHY ZELENĚ - OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ
			ZS PLOCHY ZELENĚ - SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ
			ZV PLOCHY ZELENĚ - NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH
			ZP PLOCHY ZELENĚ - PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU V SÍDLĚ
PLOCHY REKREACE:			RZ PLOCHY REKREACE - ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY
			RI PLOCHY REKREACE - RODINNÁ REKREACE
			RN PLOCHY REKREACE - NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU
			RX PLOCHY REKREACE - SPECIFICKÉ (golfové hřiště v PO, v JE mýtna na PUPFL)
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:			TI PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - INŽENÝRSKÉ STAVBY
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY:			DS PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-SILNIČNÍ(obecné, podrobněji viz doprava:
			DZ PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-DRAŽNÍ
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ:			NZ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA
			NZp PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - MALOPLŠNÁ ZELENĚ, LOUKY, PASTVINY (TTP)
PLOCHY PŘÍRODNÍ:			NP PLOCHY PŘÍRODNÍ - VYSOKÉ ZELENÉ A SADŮ- IZOLAČNÍ ZELENĚ A DOPROVODNÁ ZELENĚ V KRAJINĚ
PLOCHY LESNÍ:			NL PLOCHY LESNÍ - PUPFL
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ:			W PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ:			VP VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (obecná, podrobněji viz doprava)

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

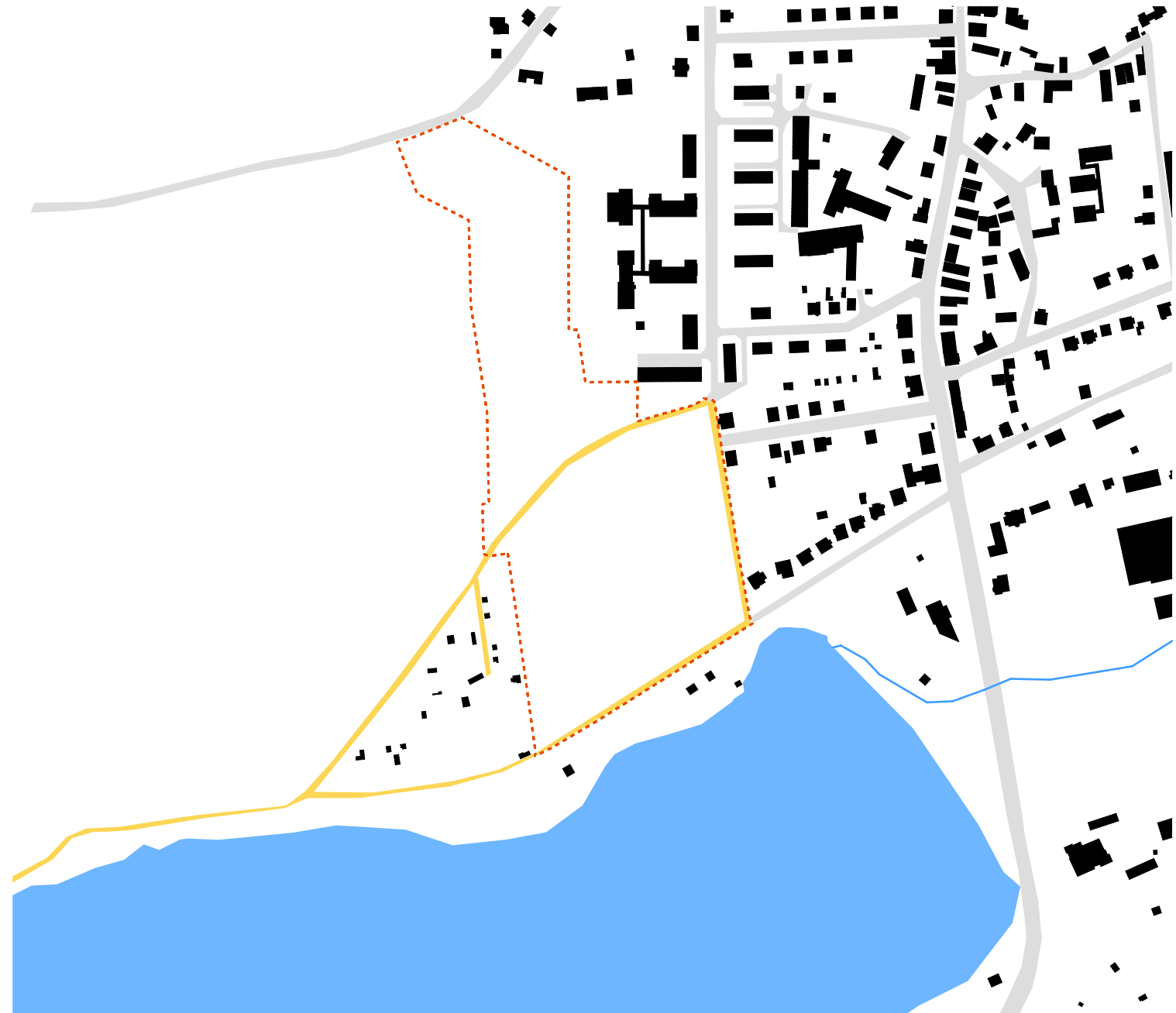
STAV	NÁVRH
	ŽELEZNICE
(plochy DS s barevným odlišením dle třídy)	
	PŘELOŽKA SILNICE I. TŘÍDY(S 11,5/90)
	SILNICE I. TŘÍDY (S 7,5/50 v obci, S 11,5/90)
	SILNICE II. TŘÍDY (S 7,5/50 v obci, /70 (S9,5/8
	SILNICE III. TŘÍDY(S 6,5/50 v obci, S7,5/70 m
(plochy VP s barevným odlišením dle třídy)	
	ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
	MÍSTNÍ KOMUNIKACE III.-IV.třídy
	VÝZNAMNÁ PĚŠÍ PROPOJENÍ V OBCE
	TURISTICKÉ ZNAČENÉ TRASY NÁVRH
	(NOVÁ NAUČNÁ STEZKA)
	NOVÉ CYKLISTICKÉ TRASY
	KORIDOR PŘELOŽKY SILNICE I/27
	
REZERVA	REZERVA PRO PŘELOŽKU I/27 (S11,5/90)

Nutnost zpracování této územní studie (ÚS) vyplývá částečně z platného ÚP, který nabyl účinnosti v 11/2012. Jednalo se o plochy Z34-BI, Z26-BH a K35-ZO. V době zpracování této ÚS však byla rozpracována Změna č.1 ÚP Jesenice, jejímž cílem je mimojiné upravit funkční plochy v lokalitě, revidovat prvky ÚSES a uvést tak Změnou ÚP a ÚS do souladu se současnými požadavky města.



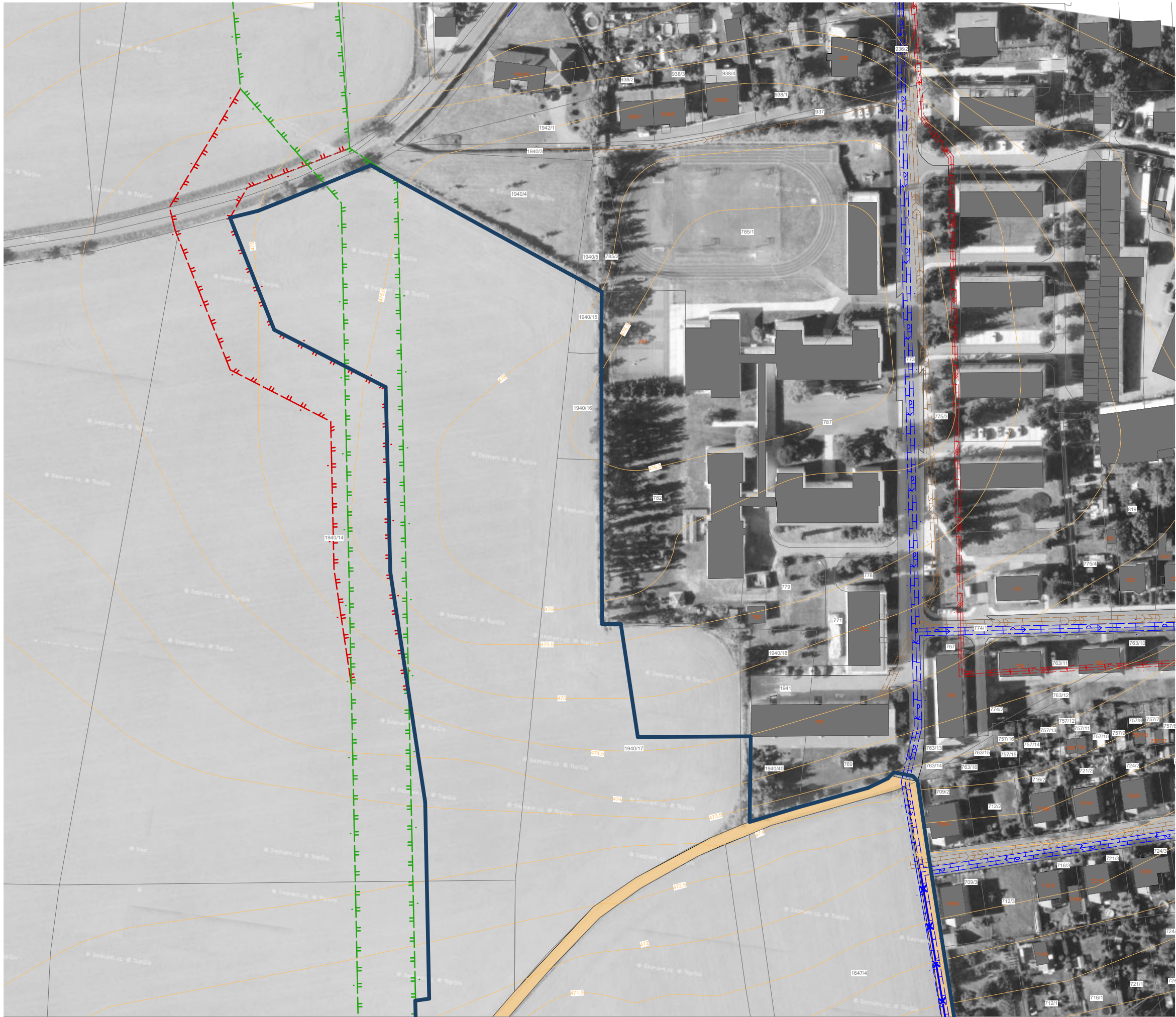
ORTOFOTO

V současnosti je řešené území využito jako zemědělská plocha navazující východně na zástavbu obce a na západě částečně na přiléhající zahrádkářskou kolonii. Na jihu je území vymezeno železniční tratí Rakovník - Karlovy Vary. Severní hrana území je definována komunikací Krty-Jesenice.



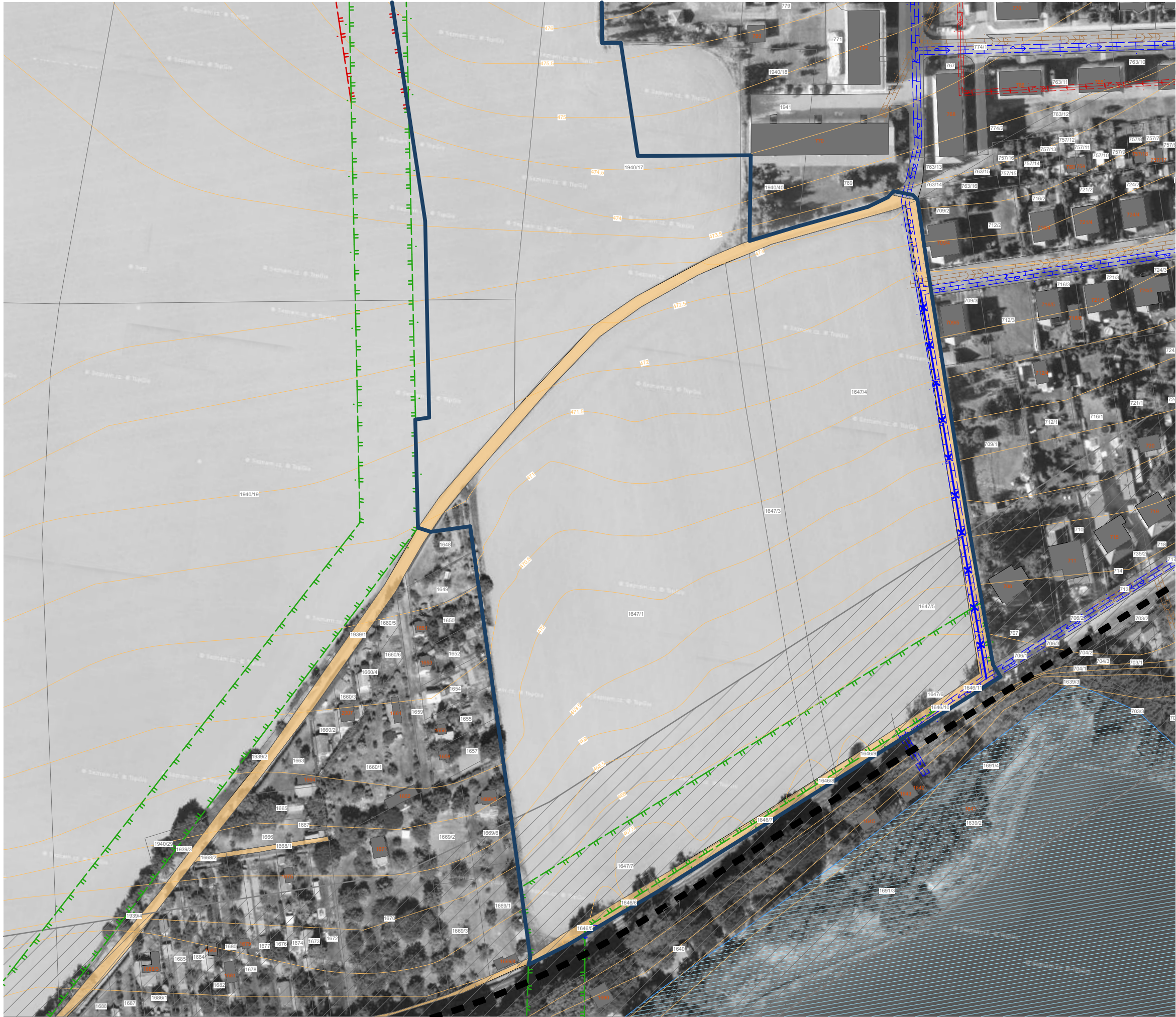
SCHWARZPLAN

Vymezená lokalita navazuje na jihovýchodě na individuální výstavbu izolovaných rodinných domů započatou v 1. polovině 20. století. Severovýchod území sousedí s areálem školy, který navazuje na bytové domy z 60.-80. let. Jihozápad území přechází v drobnou zástavbu zahrádkářské kolonie, která pokračuje na severovýchodě v otevřenou zemědělskou krajinu.



LEGENDA

- HRANICE, ZNAČKY
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ JESENICE
 - PARCELACE DLE KN
 - 807 605 POZEMKOVÁ PARCELA, STAVEBNÍ PARCELA
 - VRSTEVNICE
 - REGIONÁLNÍ ŽELEZNIČNÍ TRÁŤ
- OCHRANNÁ PÁSMA
- OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODU
 - OCHRANNÉ PÁSMO VN
 - OCHRANNÉ PÁSMO KANALIZACE
 - NEFUNKČNÍ KORIDOR ÚSES DLE ÚP
 - ČÁST BIODORU ÚSES URČENÁ K REVIZI
- PLOCHY
- VODNÍ PLOCHY
 - ASFALTOVÉ KOMUNIKACE
 - ÚČELOVÁ KOMUNIKACE (POLNÍ CESTA)
 - PLOCHY LESA
 - OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE
- SÍTĚ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- STÁVAJÍCÍ VODOVODNÍ ŘAD
 - NAVRHOVANÁ PŘELOŽKA VODOVODU
 - SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
 - ELEKTRICKÉ VEDENÍ VN



LEGENDA

HRANICE, ZNAČKY

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ JESENICE
- PARCELACE DLE KN
- POZEMKOVÁ PARCELA, STAVEBNÍ PARCELA
- VRSTEVNICE
- REGIONÁLNÍ ŽELEZNIČNÍ TRÁŤ

OCHRANNÁ PÁSMA

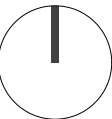
- OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODU
- OCHRANNÉ PÁSMO VN
- OCHRANNÉ PÁSMO KANALIZACE
- NEFUNKČNÍ KORIDOR ÚSES DLE ÚP
- ČÁST BIODORIDORU ÚSES URČENÁ K REVIZI

PLOCHY

- VODNÍ PLOCHY
- ASFALTOVÉ KOMUNIKACE
- ÚČELOVÁ KOMUNIKACE (POLNÍ CESTA)
- PLOCHY LESA
- OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE

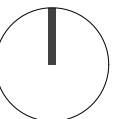
SÍTĚ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- STÁVAJÍCÍ VODOVODNÍ ŘAD
- NAVRHOVANÁ PŘELOŽKA VODOVODU
- SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
- ELEKTRICKÉ VEDENÍ VN



LEGENDA

- | | |
|--|---|
| | HŘANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ |
| | PARCELACE - STAV |
| | STÁVAJÍCÍ OBJEKTY |
| | VODNÍ PLOCHA |
| | PARCELACE - NÁVRH |
| | POZEMKY OBYTNÝCH STAVEB |
| | OBOUSMĚRNÁ OBSLUŽNÁ
KOMUNIKACE |
| | OSA NAVRHOVANÉ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE |
| | VEŘEJNÁ ZELEŇ
A ZELEŇ V ULIČNÍM PROFILU |
| | ZKLIDNĚNÁ KOMUNIKACE |
| | ÚČELOVÁ KOMUNIKACE |
| | CHODNÍK / CESTA PRO PĚŠÍ
/ ZÁHUMENNÍ CESTA |
| | RODINNÝ DŮM |
| | ÚZEMNÍ REZERVA |
| | OSA ŽELEZNIČNÍ TRATĚ |
| | OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE |
| | NEFUNKČNÍ BIOKORIDOR ÚSES
DLE ÚP |
| | ČÁST BIOKORIDORU ÚSES
URČENÁ K REVIZI |
| | STÁVAJÍCÍ VODOVOD VČ. OP |
| | NAVRHOVANÁ PŘELOŽKA VODOVODU |
| | STÁVAJÍCÍ SPLAŠKOVÁ KANALIZACE VČ. OP |
| | STÁVAJÍCÍ SILNOPROUDÉ VEDENÍ |
| | VRSTEVNICE PO 0,5 M |
| | VJEZD HLAVNÍ / ALTERNATIVNÍ |
| | STANOVIŠTĚ TRÍDĚNÉHO ODPADU |
| | ODDAVNÉ STÁNÍ V ULIČNÍM PROSTORU |
| | PŘEJEZDOVÝ PRÁH |
| | STROM - NÁVRH |
| | STROM - STAV |



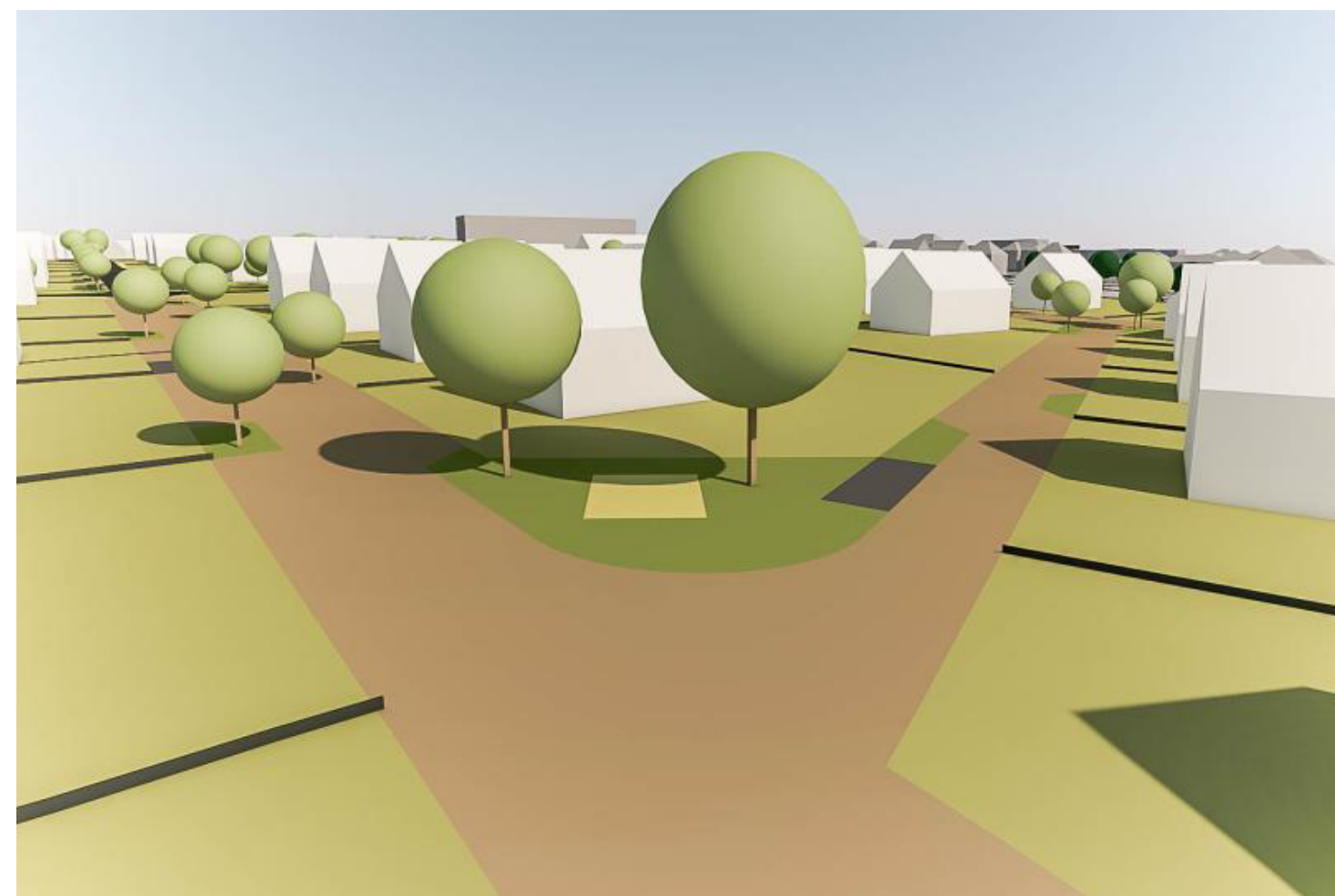
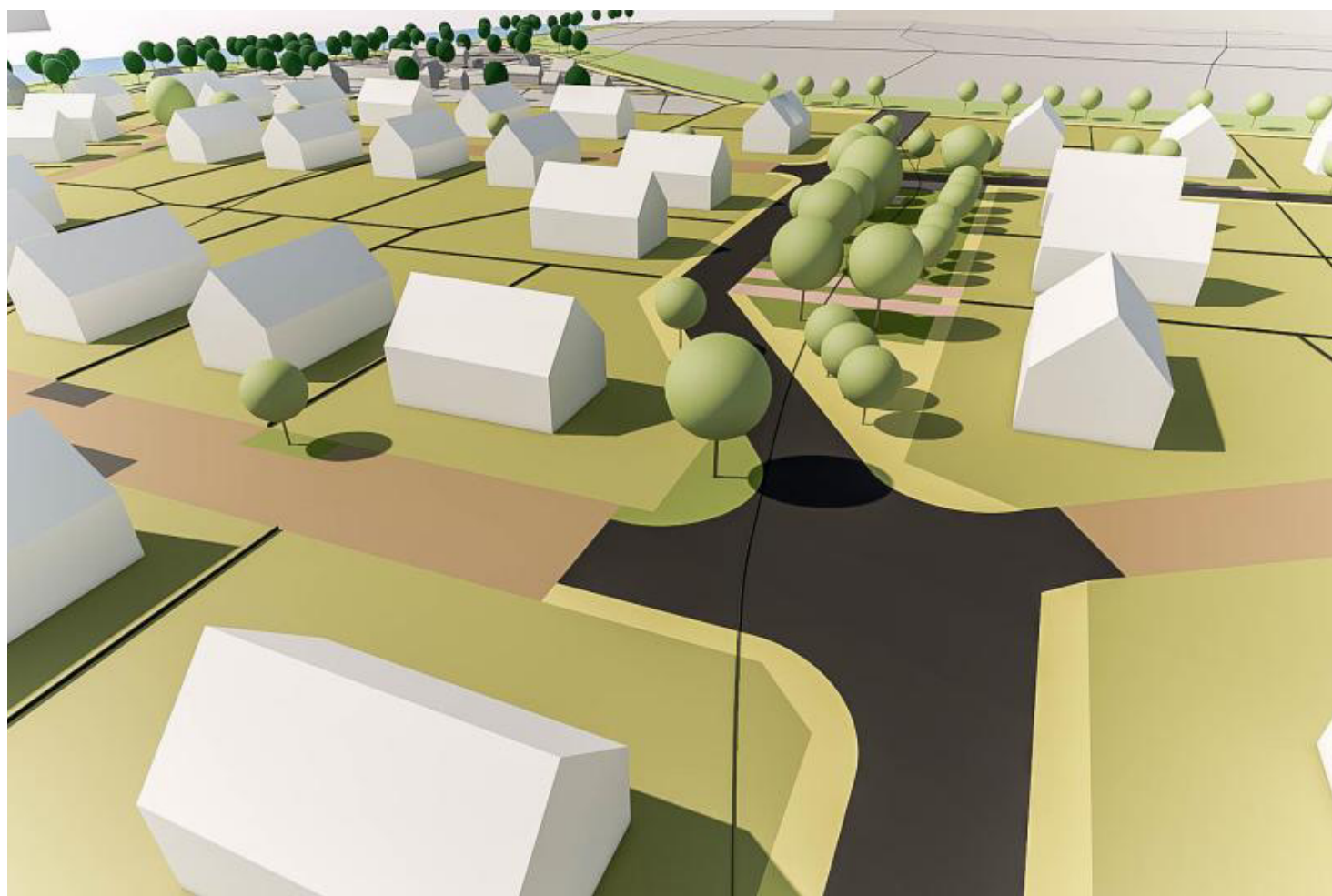


NÁVRH

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PARCELACE - STAV
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- VODNÍ PLOCHA
- PARCELACE - NÁVRH
- 100 m² POZEMKY OBYTNÝCH STAVEB
- OBOUSMĚRNÁ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE
- OSA NAVRHOVANÉ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE
- VEŘEJNÁ ZELEŇ A ZELEŇ V ULIČNÍM PROFILU
- ZKLIDNĚNÁ KOMUNIKACE
- ÚČELOVÁ KOMUNIKACE
- CHODNÍK / CESTA PRO PĚŠÍ / ZÁHUMENNÍ CESTA
- RODINNÝ DŮM
- ÚZEMNÍ REZERVA
- OSA ŽELEZNIČNÍ TRATĚ
- OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE
- NEFUNKČNÍ BIODORIDOR ÚSES DLE ÚP
- ČÁST BIODORIDORU ÚSES URČENÁ K REVIZI
- STÁVAJÍCÍ VODOVOD VČ. OP
- NAVRHOVANÁ PŘELOŽKA VODOVODU
- STÁVAJÍCÍ SPLAŠKOVÁ KANALIZACE VČ. OP
- STÁVAJÍCÍ SILNOPROUDÉ VEDENÍ
- VRSTEVNICE PO 0,5 M
- VJEZD HLAVNÍ / ALTERNATIVNÍ
- STANOVIŠTĚ TRÍDĚNÉHO ODPADU
- ODSTAVNÉ STÁNÍ V ULIČNÍM PROSTORU
- PŘEJEZDOVÝ PRÁH
- STROM - NÁVRH
- STROM - STAV





SOUHRNNÁ ČÁST S REGULATIVY



KAPACITY ÚZEMÍ, ETAPIZACE

NÁSLEDUJÍCÍ PARAMETRY, STANOVUJÍCÍ CELKOVOU KAPACITU A LIMITY HUSTOTY OSÍDLENÍ, MAJÍ ZA CÍL:

- URČIT VÝHLEDVOU KAPACITU ÚZEMÍ PRO STANOVOVÁNÍ POŽADAVKŮ NA DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU,
- LIMITOVAT NÁSLEDNOU PROJEKTOVOU PŘÍPRAVU TAK, ABY BYLO POSTUPNĚ DOSAŽENO CELKOVÉ KAPACITY ÚZEMÍ.

PROJEKTOVÁ PŘÍPRAVA OBYTNÉ ZÓNY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ MUSÍ SPLŇOVAT DANÝ PARAMETR (LIMIT) HUSTOTY OSÍDLENÍ UVEDENÝ NÍŽE V TABULCE.

CELKOVÁ KAPACITA	rozloha [ha]	předpokládaný počet obyvatel	předpokládaný počet domů
PLOCHY BYDLENÍ A VEŘ. PROSTRANSTVÍ	7,22	200-250	64

MINIMÁLNÍ PŘEDPOKLÁDANÝ POČET OBYVATEL V 1 RD = 3,5.
INTENZITU VYUŽITÍ ÚZEMÍ LZE V DANÉM LIMITU NAVYŠOVAT NAVRŽENÍM KONCENTROVANĚJŠÍ FORMY OBYTNÝCH STAVEB (DVOUDOMY), EVENT. MENŠINOVĚ (TZN. MAX. V 10% CELKOVÉ PLOCHY) TĚŽ ŘADOVÉ DOMY.

ETAPIZACE
PROJEKTOVÁ PŘÍPRAVA (DŮR) PRO DANÉ ÚZEMÍ URČENÉ K BYDLENÍ VČ. DI A TI MUSÍ BÝT V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ ZPRACOVÁVÁNA MINIMÁLNĚ V ROZSAHU DLE NAVRHOVANÝCH ETAP. ROZSAH ETAP MŮŽE BÝT PŘÍZPŮSOBEN TAK, ABY DANÁ ETAPA UMOŽŇOVALA OPTIMÁLNÍ NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU. MENŠÍ CELKY (NAPŘ. JEDNOTLIVÉ PARCELY) NELZE AKCEPTOVAT.

ozn. etapy	počet parcel cca	vymezení etapy
A1	17	JV ČÁST ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA POZEMCÍCH PŘEVÁŽNĚ V MAJETKU MĚSTA (část hlavního veř.prostranství vč. TS a dočasně slepá obytná ulice, pěší spojení do ul. Jencova)
A2	18	JZ ČÁST ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA POZEMCÍCH PŘEVÁŽNĚ V MAJETKU MĚSTA (většinová část hlavního veř.prostranství a doplnění okružní obytné ulice vč. prodloužení ul. Jencova)
B	10	Z ČÁST ŘEŠ.ÚZEMÍ NA POZEMCÍCH ČR A SOUKR.MAJITELŮ (slepé prodloužení na sever)
C	6	SZ ČÁST ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA POZEMCÍCH ČR A SOUKR.MAJITELŮ (pokračování na sever)
D	13	S ČÁST ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA POZEMCÍCH ČR A SOUKR.MAJITELŮ (může fungovat jako samostatná část vč. TS za předpokladu vyřešení odvodu odpadních vod)

FUNKČNÍ ČLENĚNÍ

NÁSLEDUJÍCÍ PARAMETRY, STANOVUJÍCÍ FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ, MAJÍ ZA CÍL:

- URČIT USPOŘÁDÁNÍ FUNKČNÍCH PLOCH V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ,
- LIMITOVAT NÁSLEDNOU PROJEKTOVOU PŘÍPRAVU TAK, ABY BYLO TOTO FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ DODRŽENO.

USPOŘÁDÁNÍ FUNKČNÍCH PLOCH V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ SPOČÍVÁ V ROZLOŽENÍ PLOCH PRO BYDLENÍ, PLOCH PRO KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.

ozn.	popis plochy	popis uspořádání
F1-F3	PLOCHY BYDLENÍ	TVORÍ JÁDRO A HLAVNÍ NÁPLŇ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
F4, F5	HLAVNÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE	JE TĚŽIŠTĚM A HLAVNÍ KOMUNIKAČNÍ OSOU ÚZEMÍ, NAPOJUJE ÚZEMÍ NA OKOLNÍ STRUKTURU, ZAJIŠŤUJE PROSTUPNOST

RD - V PLOCHÁCH BYDLENÍ JE MOŽNÉ REALIZOVAT STAVBY PRO BYDLENÍ, tzn. stavby, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a které jsou k tomuto účelu určeny (RODINNÝ DŮM DLE DEFINICE STAVEBNÍHO ZÁKONA S MAX. 3 BYTOVÝMI JEDNOTKAMI). STAVBY RODINNÝCH DOMŮ MOHOU MÍT FORMU IZOLOVANÉHO (SAMOSTATNÉHO) DOMU, DVOUDOMU ČI ŘADOVÉHO DOMU.

BD - BYTOVÉ DOMY S MAX. 6 BYTOVÝMI JEDNOTKAMI JE MOŽNÉ SITUOVAT POUZE UVNITŘ HRANICE S NÁZVEM "LOKALIZACE", VYMEZENÉ V GRAFICKÉ PŘÍLOZE VLEVO.

VYSVĚTLIVKY: DI ... dopravní infrastruktura, TI ... technická infrastruktura, TS ... trafostanice

HRANICE, ZNAČKY		PLOCHY	
	ETAPIZACE, OZNAČENÍ ETAPY		ZASTAVITELNÉ PLOCHY BYDLENÍ
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ		HLAVNÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE
	PARCELACE DLE KN		LOKALIZACE - HRANICE PRO MOŽNÉ UMÍSTĚNÍ BYTOVÝCH DOMŮ ČI HMOTOVĚ OBJEMNĚJŠÍCH STAVEB
	VRSTEVNICE		
	STÁVAJÍCÍ DOMY		
	NAVRHOVANÁ PARCELACE		
	MOŽNÉ UMÍSTĚNÍ NAVRHOVANÝCH OBJEKTŮ		



VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

NÁSLEDUJÍCÍ PARAMETRY, STANOVUJÍCÍ LOKALIZACI, CHARAKTER A DIMENZI VEŘEJNÝCH PROSTORŮ (VP), MAJÍ ZA CÍL:

- DEFINOVAT ŽÁDOUCÍ POLOHU (LOKACI), DIMENZI A CHARAKTER VEŘEJNÝCH PROSTORŮ,
- LIMITOVAT NÁSLEDNOU PROJEKTOVOU PŘÍPRAVU TAK, ABY BYL ZAJIŠTĚN POSTUPNÝ VZNIK VEŘEJNÝCH PROSTORŮ V ŽÁDOUCÍ POLOZE, DIMENZI A KVALITNÍM CHARAKTERU.

LOKALIZACE

- V RÁMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ MUSÍ BÝT VYMEZENY V URČENÝCH MÍSTECH DLE VÝKRESU VEŘEJNÉ PROSTORY,
- V GRAFICKÉM SCHEMATU JSOU PŘEDEPSÁNY VEŘEJNÉ PROSTORY S MINIMÁLNÍM ROZSAHEM, KTERÉ BUDOU SOUČÁSTÍ PROJEKČNÍCH PŘÍPRAV JEDNOTLIVÝCH ETAP.

CHARAKTER

- VEŘEJNÝM PROSTOREM SE ROZUMÍ VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÝ PROSTOR JAKO JE NAPŘ. NÁVES, VEŘEJNÉ SPORTOVIŠTĚ, POBYTOVÁ PLOCHA, PARK, DĚTSKÉ HRISTĚ, SOUVISLÉ PLOCHY ZELENĚ AP.
- VEŘEJNÝM PROSTOREM NEJSOU POZEMNÍ KOMUNIKACE, CHODNÍKY, PARKOVIŠTĚ A ODSTAVNÁ STÁNÍ.

DIMENZE

- MINIMÁLNÍ ROZSAH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ STANOVUJE VYHLÁŠKA č. 501/2006 Sb., §7. DLE TÉTO VYHLÁŠKY JE TŘEBA PRO KAŽDÉ 2 HA ZASTAVITELNÉ PLOCHY VYMEZIT 1000 M² VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (MIMO POZEMNÍ KOMUNIKACE). PRO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ O ROZLOZE 7,22 HA JE Tedy NUTNÉ VYMEZIT MIN. 3000 M² PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.

ozn.plochy	popis plochy	minimální plocha [m ²]	projektová příprava v rámci etapy
VP1	„PARČÍK V JAHŮDKÁCH“	1 800	A1, A2
VP2	„KE KRTŮM“	250	D
VP3	„NÁMĚSTÍČKO“	200	A2
VP4	„U ŠKOLY“	250	C, D
VP 5	„U TRATI“ vč. pěšího propojení	300	A1
VP 6	„KRTSKÁ“	200	D
CELKEM		3000	

DALŠÍ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ MŮŽE VZNIKOUT V REZERVNÍ PLOŠE V NÁVAZNOSTI NA AREÁL ZŠ.

PODROBNÝ POPIS JEDNOTLIVÝCH VP:

VP1 - JE USTŘEDNÍM VEŘEJNÝM PROSTRANSTVÍM UVNITŘ LOKALITY. VP MŮŽE OBSAHOVAT VJEZDY NA POZEMKY, DĚTSKE HRISTĚ / POBYTOVOU PLOCHU S LAVIČKAMI, DROBNOU ARCHITEKTURU, HERNÍ PRVKY, ZELENĚ, RETENČNÍ NADRŽ, STANOVIŠTĚ TRÍDĚNÉHO ODPADU, TRAFOSTANICI NEBO ODSTAVNÁ STÁNÍ.

VP2 - JE VEŘEJNÝM PROSTRANSTVÍM, UTVÁŘEJÍCÍM CHARAKTER SEVERNÍ ČÁSTI LOKALITY. PLOCHA MŮŽE OBSAHOVAT VJEZDY NA POZEMKY, DROBNOU ARCHITEKTURU, HERNÍ PRVKY, STANOVIŠTĚ TRÍDĚNÉHO ODPADU, ZELENĚ NEBO RETENČNÍ NADRŽ.

VP3, VP4 a VP5 - JSOU SEKUNDÁRNÍMI VEŘEJNÝMI PROSTORY KOMORNĚJŠÍHO CHARAKTERU. MOHOU OBSAHOVAT VJEZDY NA POZEMKY, ZELENĚ A DROBNOU ARCHITEKTURU (NAPŘ. ODPOČINKOVÁ POSEZENÍ ČI HERNÍ PRVKY).

VP6 - JE NÁSTUPNÍM VEŘEJNÝM PROSTRANSTVÍM, INTEGRUJÍCÍM PROSTOR PRO ČERPACÍ ŠACHTU SPLAŠKOVÉ KANALIZACE A EVENT. DALŠÍ TRAFOSTANICI. DÁLE MŮŽE OBSAHOVAT VJEZDY NA POZEMKY, ZELENĚ A DROBNOU ARCHITEKTURU.

HRANICE, ZNAČKY

- ETAPIZACE, OZNAČENÍ ETAPY
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PARCELACE DLE KN
- VRSTEVNICE
- STÁVAJÍCÍ DOMY
- NAVRHOVANÁ PARCELACE
- MOŽNÉ UMÍSTĚNÍ NAVRHOVANÝCH OBJEKTŮ

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- LOKALIZACE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ



DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
NÁSLEDUJÍCÍ PARAMETRY, STANOVUJÍCÍ POŽADAVKY NA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU ŘEŠENÉM ÚZEMÍ, MAJÍ ZA CÍL:

- STANOVIT KONCEPCI DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ,
- LIMITOVAT NÁSLEDNOU PROJEKTOVOU PŘÍPRAVU TAK, ABY BYLA ZACHOVÁNA UVEDENÁ KONCEPCE.

KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ
- JE PATRNÁ Z GRAFICKÉHO SCHÉMATU A SESTÁVÁ SE Z POLOHY NAPOJOVACÍCH MÍST, DOPRAVNÍCH KORIDORŮ, PROVOZNÍCH PRINCIPŮ A FUNKČNÍCH PRVKŮ ULIČNÍCH PROFILŮ.
- HLAVNÍ OBOUSMĚRNÁ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE JE VEDENA STŘEDEM ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A PROPOJUJE TAK JEHO SZ A JV ČÁST. Z HLAVNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE KOLMO ODOČUJÍ DOPLŇKOVÉ ZKLIDNĚNÉ KOMUNIKACE, KTERÉ MOHOU BYT VE VYBRANÝCH ČÁSTECH JEDNOPRUHOVÉ S VÝHYBNAMI NEBO JEDNOSMĚRNÉ. ZÁPADNÍM SMĚREM JSOU PONECHÁNA DVĚ MÍSTA, VE KTERÝCH LZE EVENT. BUDOUCÍ ZÁSTAVBU NAPOJIT.

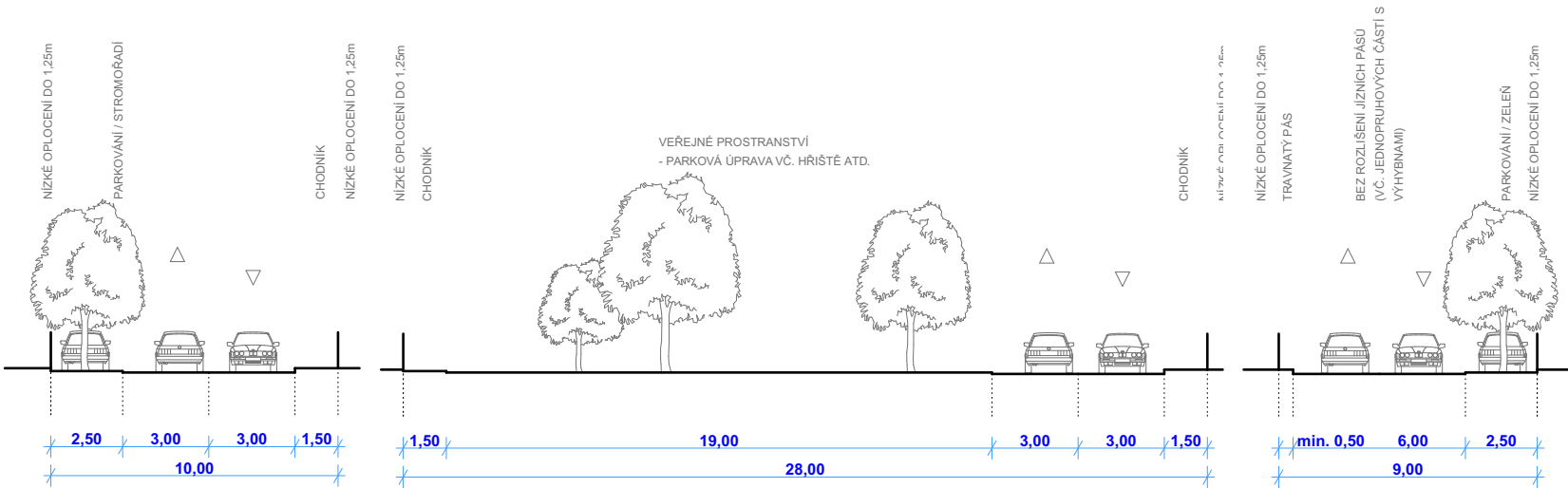
FUNKČNÍ PRVKY ULIČNÍCH PROFILŮ
PŘÍČNÝ PROFIL A) **HLAVNÍ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE** (min. šířka 10 m):
- MUSÍ UMOŽŇOVAT MINIMÁLNĚ UMÍSTĚNÍ DVOU JÍZDNÍCH PRUHŮ, JEDNOSTRANNÉHO CHODNÍKU A JEDNOSTRANNÉHO ZELENÉHO PÁSU VČETNĚ VJEZDŮ NA POZEMKY A ODSTAVNÝCH STÁNÍ. V ZELENÉM PÁSU NESMÍ BYT UMÍSTĚNY SÍTĚ TI, ABY ZDE BYLO MOŽNO VYSÁZET VYSOKOU ZELENĚ V KONTINUÁLNÍM PÁSU.

PŘÍČNÝ PROFIL B) **HLAVNÍ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ**, RESP. VEŘEJNÝ PROSTOR: (min. šířka 28 m):
- MUSÍ UMOŽŇOVAT MINIMÁLNĚ UMÍSTĚNÍ DVOU JÍZDNÍCH PRUHŮ, OBOUSTRANNÉHO CHODNÍKU A PARKOVĚ UPRAVENÉ POBYTOVÉ PLOCHY VČETNĚ VJEZDŮ NA POZEMKY, ODSTAVNÝCH STÁNÍ A DALŠÍCH DOPROVODNÝCH PRVKŮ.

PŘÍČNÝ PROFIL C) **DOPLŇKOVÁ ZKLIDNĚNÁ KOMUNIKACE** (optim. šířka 9 m, ve vybraných úsecích min. 6,5 m):
- MUSÍ UMOŽŇOVAT UMÍSTĚNÍ MINIMÁLNĚ JEDNOHO JÍZDNÍHO PRUHU, JEDNOHO ODSTAVNÉHO PRUHU (EVENT. VÝHYBNY) A ZELENĚ.

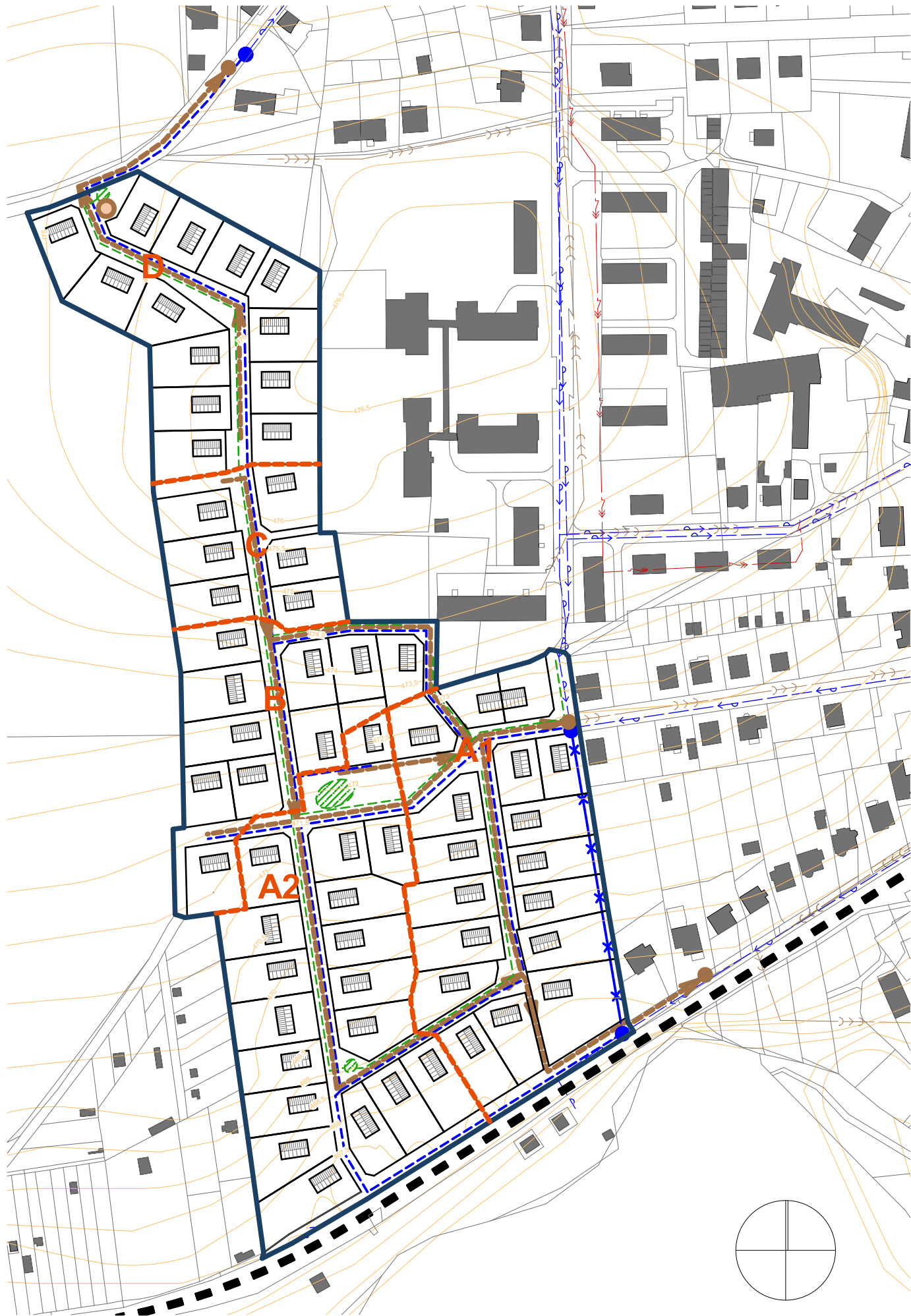
PŘÍČNÝ PROFIL D) **PĚŠÍ KOMUNIKACE** (šířka 3 m):
- MUSÍ UMOŽŇOVAT UMÍSTĚNÍ CHODNÍKU, POHODLNÉHO PRO VYHNUTÍ, EVENT. PÁSU ZELENĚ.

OBECNÉ PODMÍNKY PRO NÁSLEDNOU PROJEKTOVOU PŘÍPRAVU
- KAŽDÁ PROJEKTOVANÁ ETAPAMUSÍ BYT V SOULADU SE STANOVENOU KONCEPCÍ DOPRAVY A ŘEŠIT MOŽNOST NAPOJENÍ RELEVANTNÍ NÁVAZNÉ ČÁSTI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ Z HLEDISKA POLOHY I KAPACITY DI.
- PŘÍČNÉ PROFILY C) DOPORUČUJEME ŘEŠIT JAKO OBYTNOU ZÓNU S DLÁŽDĚNÝM POVRCHEM BEZ KLASICKÉHO VÝŠKOVÉHO ROZLIŠENÍ CHODNÍK versus KOMUNIKACE.
- NA POZEMKU RODINNÉHO DOMU JE NUTNÉ REALIZOVAT MINIMÁLNĚ DVĚ ODSTAVNÁ STÁNÍ, EVENT. GARÁŽ A 1 STÁNÍ ČI PŘÍSTŘEŠEK A 1 STÁNÍ.



A) HLAVNÍ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE B) HLAVNÍ VEŘEJNÝ PROSTOR C) DOPLŇKOVÁ ZKLIDNĚNÁ KOMUNIKACE

HRANICE, ZNAČKY		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	
	ETAPIZACE, OZNAČENÍ ETAPY		MÍSTA NAPOJENÍ NA STÁVAJÍCÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ		HLAVNÍ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE
	PARCELACE DLE KN		DOPLŇKOVÁ ZKLIDNĚNÁ KOMUNIKACE
	VRSTEVNICE		PĚŠÍ KOMUNIKACE
	STÁVAJÍCÍ DOMY		
	NAVRHOVANÁ PARCELACE		
	MOŽNÉ UMÍSTĚNÍ NAVRHOVANÝCH OBJEKTŮ		



TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (TI)

NÁSLEDUJÍCÍ ÚDAJE MAJÍ ZA CÍL:

- ZPŘEHLEDNIT VSTUPNÍ PODMÍNKY PRO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ V OBLASTI ODVÁDĚNÍ SPLAŠKOVÝCH A DEŠŤOVÝCH VOD A ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ PITNOU VODOU.
- STANOVIT PODMÍNKY PRO NÁSLEDNOU PROJEKTOVOU PŘÍPRAVU V TÉTO OBLASTI.
- KAŽDÁ PROJEKTOVANÁ ETAPAMUSÍ UMOŽNIT NAPOJENÍ RELEVANTNÍ NÁVAZNÉ ČÁSTI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ Z HLEDISKA POLOHY I KAPACITY DANÉ SÍTĚ TI.

PROVOZNÍ SCHÉMATA
JSOU PATRNÁ Z GRAFICKÉ PŘÍLOHY VLEVO.

ZPŮSOB NAKLÁDÁNÍ S ODPADNÍMI VODAMI - SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
SPLAŠKOVÉ VODY BUDOU Z ÚZEMÍ S OHLEDEM NA MORFOLOGII TERÉNU ODVÁDĚNY GRAVITAČNĚ ODDÍLNOU SPLAŠKOVOU KANALIZACÍ DVĚMA SMĚRY:

- JIŽNÍM SMĚREM, KDE BUDE HLAVNÍ STOKA VEDENA KORIDOREM PRO PĚŠÍ V JV ČÁSTI LOKALITY, KDE BUDE DÁLE NAPOJENA NA STÁVAJÍCÍ STOKU V UL. JENCOVA A V JAHŮDKÁCH,
- SEVERNÍM SMĚREM, KDE BUDE NEJSPÍŠE NA OKRAJI LOKALITY SITUOVÁNA PŘEČERPÁVACÍ ŠACHTA, ZE KTERÉ BUDOU ODPADNÍ VODY ČERPÁNY DO STÁVAJÍCÍ STOKY SITUOVANÉ V UL. KRŤSKÁ, KTERÁ NENÍ ULOŽENA HLUBOKO.

PODLE ÚDAJŮ PROVOZOVATELE ZAŘÍZENÍ (RAVOS s.r.o.) JSOU NAPOJOVACÍ KANALIZAČNÍ ŠACHTY LOKALIZOVANÉ PŘÍBLIŽNĚ V TĚCHTO HLOUBKÁCH:

- šachta Š1 (v Jahůdkách u č.p. 338) - 2,4 m
- šachta Š2 (ve Školní u č.p. 351) - 1,6 m; šachta Š3 (v 5. května u č.p. 317) - 1,35 m
- šachta Š4 (Krtská u č.p. 275) - 1,2 m
- šachta v Plzeňské ulici cca - 6,8 m.

PŘESNÉ PARAMETRY NAVÝŠENÍ KAPACITY ODPADNÍCH VOD JE TŘEBA DÁLE PROJEDNAT S PROVOZOVATELEM ČOV.

ZPŮSOB NAKLÁDÁNÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI
SRÁŽKOVÉ VODY Z VEŘEJNÝCH PROSTORŮ BUDOU SVÁDĚNY ODDÍLNOU DEŠŤOVOU KANALIZACÍ DO VSAKOVACÍCH ZAŘÍZENÍ NAVRŽENÝCH NA VYBRANÝCH MÍSTECH V ÚZEMÍ, POKUD TO GEOLOGICKÉ PODMÍNKY UMOŽNÍ. VODA MŮŽE BÝT TAKÉ V LOKALITĚ ZADRŽOVÁNA V MALÝCH RETENČNÍCH NÁDRŽÍCH S MOŽNOSTÍ ODVEDENÍ PŘEPADU DO RECIPIENTU - JESENICKÉHO POTOKA, RESP. VELKÉHO RYBNÍKA. SRÁŽKOVÉ VODY ZE SOUKROMÝCH POZEMKŮ BUDOU PRIMÁRNĚ JÍMÁNY ČI VSAKOVÁNY NA POZEMKU VLASTNÍKA. EVENTUÁLNĚ JE MOŽNÉ JE NA POZEMKU ZADRŽOVAT A POSLÉZE ODVÁDĚT DO JEDNOTNÉ KANALIZACE V ZÁVISLOSTI NA VYJÁDRĚNÍ SPRÁVCE SÍTĚ.

ZPŮSOB ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU
NOVÉ VODOVODNÍ ŘADY BUDOU NAPOJENY NA STÁVAJÍCÍ ŘADY V KOMUNIKACÍCH PO OBVODU LOKALITY A BUDOU ZOKRUHOVÁNY. PŘI JV HRANICI LOKALITY BUDE TŘEBA PŘELOŽIT CCA 155 M STÁVAJÍCÍHO ŘADU, JEHOŽ NOVÉ TRASOVÁNÍ BUDE PROVEDENO V KOMUNIKACI. KONKRÉTNÍ ŘEŠENÍ VODOVODNÍ SÍTĚ JE TŘEBA DÁLE KONZULTOVAT SE SPRÁVCEM SÍTĚ.

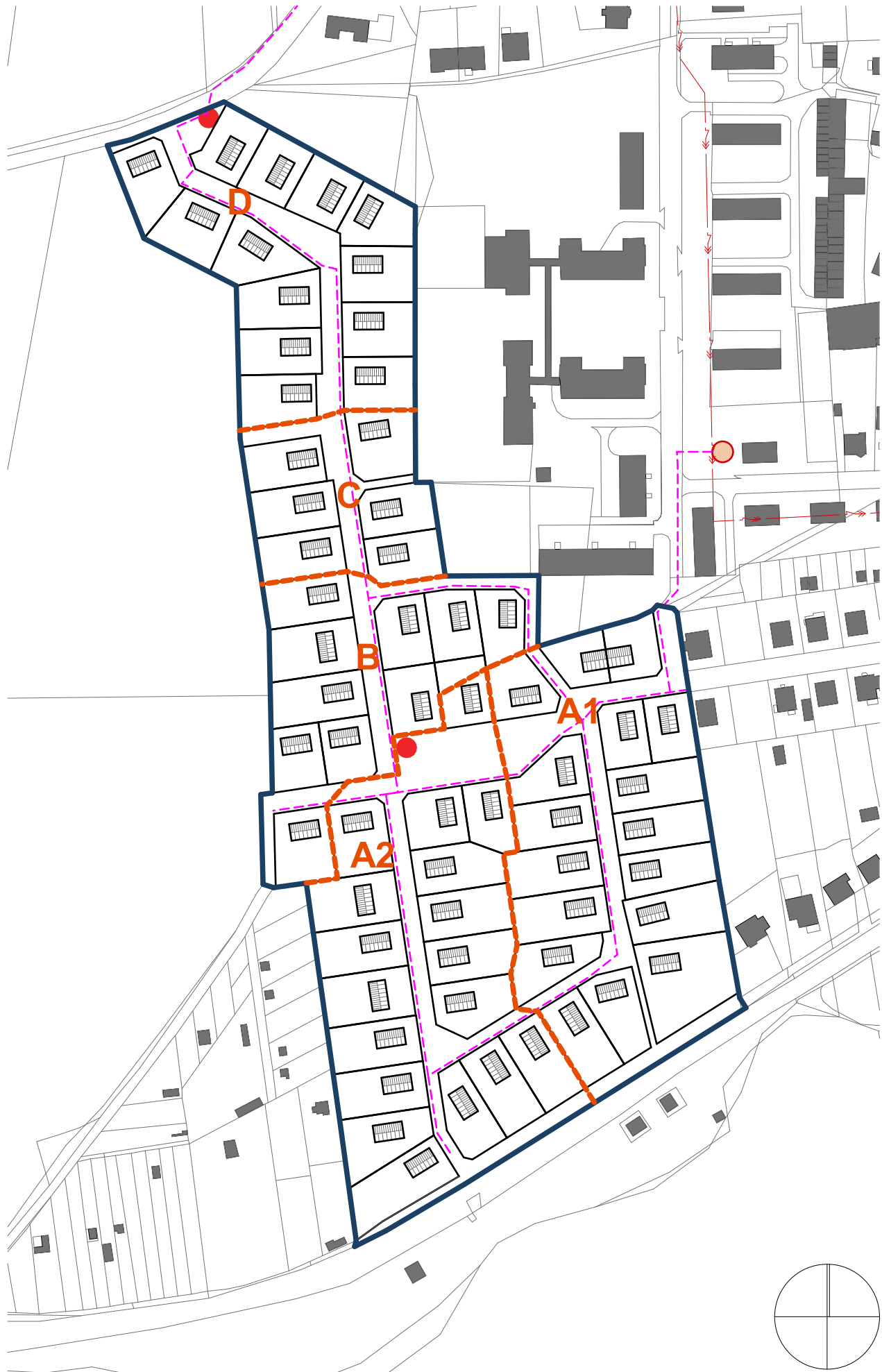
POZN. POZICE JEDNOTLIVÝCH NAPOJOVACÍCH BODŮ SE MOHOU ODCHÝLIT OD SCHÉMATU Z GRAFICKÉ PŘÍLOHY V PŘÍPADĚ, ŽE TO BUDE PŘI PODROBNĚJŠÍM PROVĚŘENÍ Z TECHNICKÝCH DŮVODŮ NUTNÉ.

HRANICE, ZNAČKY

- ETAPIZACE, OZNAČENÍ ETAPY
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PARCELACE DLE KN
- VRSTEVNICE
- STÁVAJÍCÍ DOMY
- NAVRHOVANÁ PARCELACE
- MOŽNÉ UMÍSTĚNÍ NAVRHOVANÝCH OBJEKTŮ

TI - KANALIZACE A VODOVOD

- STÁVAJÍCÍ STOKA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
- NAPOJOVACÍ BOD
- SCHEMATICKÉ VEDENÍ GRAVITAČNÍ SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
- PŘEČERPÁVACÍ ŠACHTA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
- SCHEMATICKÉ VEDENÍ DEŠŤOVÉ KANALIZACE
- MOŽNÉ UMÍSTĚNÍ VSAKOVACÍCH ZAŘÍZENÍ ČI RETENČNÍCH NÁDRŽÍ
- STÁVAJÍCÍ VEŘEJNÝ VODOVOD
- NAPOJOVACÍ BOD
- SCHEMATICKÉ VEDENÍ HLAVNÍCH TRAS VODOVODU
- PŘELOŽKA STÁVAJÍCÍHO VODOVODU



**TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
ELEKTRO - SILNOPROUD**

NÁSLEDUJÍCÍ ÚDAJE MAJÍ ZA CÍL:

- ZPŘEHLEDNIT VSTUPNÍ PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA TRASY ELEKTRICKÉHO VEDENÍ.
- STANOVIT PODMÍNKY PRO NÁSLEDNOU PROJEKTOVOU PŘÍPRAVU V TÉTO OBLASTI.
- KAŽDÁ PROJEKTOVANÁ ETAPAMUSÍ UMOŽNIT NAPOJENÍ RELEVANTNÍ NÁVAZNÉ ČÁSTI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ Z HLEDISKA POLOHY I KAPACITY DANÉ SÍTĚ TI.

PROVOZNÍ SCHÉMA

JE PATRNÉ Z GRAFICKÉ PŘÍLOHY VLEVO.
VEDENÍ V LOKALITĚ BUDE NAPOJENO NA STÁVAJÍCÍ TRAFOSTANICI SITUOVANOU V UL. ŠKOLNÍ.
KONKRÉTNÍ ŘEŠENÍ SILNOPROUDÉ SÍTĚ JE TŘEBA KONZULTOVAT SE SPRÁVCEM SÍTĚ.

PROVEDENÍ DISTRIBUČNÍ SÍTĚ

VEŠKERÉ VEDENÍ BUDE REALIZOVÁNO PODZEMNÍM KABELOVÝM VEDENÍM ULOŽENÝM V PROFILECH KOMUNIKACÍ NEBO VE VEŘEJNÉM PROSTRANSTVÍ. V LOKALITĚ JSOU VYTIPOVÁNA DVĚ MÍSTA, KDE JE VHODNÉ SITUOVAT NADZEMNÍ OBJEKT NOVÉ TRAFOSTANICE: PŘI SEVERNÍM OKRAJI LOKALITY A DÁLE V JEJÍ CENTRÁLNÍ ČÁSTI V HLAVNÍM VEŘEJNÉM PROSTORU. POČET NOVÝCH TS BUDE UPŘESNĚN V NÁVÁZUJÍCÍM STUPNI PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE.

PŘI JV HRANICI LOKALITY BUDE TŘEBA PŘELOŽIT CCA 155 M STÁVAJÍCÍHO VEDENÍ VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ.

POZN. POZICE JEDNOTLIVÝCH NAPOJOVACÍCH BODŮ SE MOHOU ODCHÝLIT OD SCHÉMATU Z GRAFICKÉ PŘÍLOHY V PŘÍPADĚ, ŽE TO BUDE PŘI PODROBNĚJŠÍM PROVĚŘENÍ Z TECHNICKÝCH DŮVODŮ NUTNÉ.

HRANICE, ZNAČKY

- ETAPIZACE, OZNAČENÍ ETAPY
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PARCELACE DLE KN
- VRSTEVNICE
- STÁVAJÍCÍ DOMY
- NAVRHOVANÁ PARCELACE
- MOŽNÉ UMÍSTĚNÍ NAVRHOVANÝCH OBJEKTŮ

TI - ELEKTRO

- STÁVAJÍCÍ PODZEMNÍ VEDENÍ
- NAPOJOVACÍ BOD - STÁVAJÍCÍ TRAFOSTANICE
- SCHÉMATICKÁ TRASA NAVRHOVANÉHO PODZEMNÍHO VEDENÍ
- MOŽNÁ POLOHA NOVÉ TRAFOSTANICE



JEDNOTÍČÍ PRVKY

NÁSLEDUJÍCÍ ÚDAJE MAJÍ ZA CÍL STANOVIT JEDNOTÍČÍ PRVKY PRO BUDOUCÍ ZÁSTAVBU V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ TAK, ABY BYLY VYTVOŘENY PŘEDPOKLADY PRO VZNIK KVALITNÍHO OBYTNÉHO PROSTŘEDÍ.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- POVRCHY ODSTAVNÝCH PARKOVACÍCH STÁNÍ, VJEZDŮ NA POZEMKY A POCHOZÍCH PLOCH BUDOU NAVRŽENY VE SKLÁDANÉ DLAŽBĚ (EVENT. MOHOU BÝT MLATOVÉ).
- VYSOKÁ ZELENĚ DO VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ BUDE NAVRŽENA Z LISTNATÝCH DŘEVIN CHARAKTERISTICKÝCH PRO DANOU LOKALITU.
- OPLOCENÍ DO VEŘEJNÉHO PROSTORU:
 - A) BUDE VYSOKÉ MAX. 1,5 M,
 - B) NESMÍ BÝT REALIZOVÁNO PO CELÉ DÉLCE Z PLNÝCH NEPRŮHLEDNÝCH MATERIÁLŮ,
 - C) DOPORUČUJEME VIZUÁLNĚ ŘEŠIT JAKO ŽIVÝ PLOT (NAPŘ. V KOMBINACI S PLETIVEM).

PARAMETRY STAVEBNÍHO POZEMKU

NAVRHOVANÁ PARCELAČE:

- A) MAXIMÁLNÍ VELIKOST JEDNÉ STAVEBNÍ PARCELY PRO JEDEN RODINNÝ DŮM JE 1200 M², PRO JEDEN BYTOVÝ DŮM JE 2000 M². Dále je stanoveno, že v odůvodněných případech 5 % z výměry příslušné zastavitelné plochy bydlení může tuto podmínku překročit.
 - B) MINIMÁLNÍ VELIKOST JEDNÉ STAVEBNÍ PARCELY PRO JEDEN RODINNÝ DŮM JE 650 M².
- MAXIMÁLNÍ PROCENTO ZASTAVĚNÍ (KOEFIČIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY - KPZ) A MINIMÁLNÍ PROCENTO ZELENĚ (KOEFIČIENT ZELENĚ - KZ) - DLE PARAMETRŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU... TZN. V ROZMEZÍ MEZI KZP A KZ LZE REALIZOVAT ZPEVNĚNÉ PLOCHY.

UMÍSTNĚNÍ STAVEBNÍHO OBJEKTU

ULIČNÍ FASÁDA HLAVNÍHO STAVEBNÍHO OBJEMU MUSÍ LEŽET:

- NA HRANICI S NÁZVEM "STAVEBNÍ ČÁRA ZÁVAZNÁ" DLE VYMEZENÍ V GRAFICKÉ PŘÍLOZE VLEVO. MŮŽE SE JEDNAT JAK O ŠTÍTOVOU ČI OKAPOVOU ORIENTACI (VIZ ŠTÍTOVÁ ORIENTACE = KRATŠÍ STRANOU ROVNOBĚŽNĚ S HRANICÍ VEŘEJNÉHO PROSTORU, OKAPOVÁ ORIENTACE = DELŠÍ STRANOU ROVNOBĚŽNĚ S HRANICÍ VEŘEJNÉHO PROSTORU + VIZ PROPORCE HLAVNÍ STAVBY DÁLE).
- NA HRANICI S NÁZVEM "STAVEBNÍ ČÁRA JEDNOTNÁ" DLE VYMEZENÍ V GRAFICKÉ PŘÍLOZE VLEVO, TZN. ULIČNÍ FASÁDU HLAVNÍHO STAVEBNÍHO OBJEMU JE TŘEBA UMÍSTIT VE VZDÁLENOSTI 5-7 M OD HRANICE VEŘEJNÉHO A SOUKROMÉHO POZEMKU.
- OBJEKT VYMEZENÝ V GRAFICKÉ PŘÍLOZE VLEVO JAKO "STAVBAV POHLEDOVĚ EXPONOVANÉ POLOZE" MUSÍ SVÝM UMÍSTĚNÍM VYTVÁŘET NÁROŽÍ, TZN. ŠTÍTEM DEFINOVAT VÝCHODNÍ FASÁDU A OKAPOVOU ČÁSTÍ JIŽNÍ FASÁDU.

V DLOUHÝCH FRONTÁCH STAVEBNÍ ČÁRY JEDNOTNÉ (DELŠÍ NEŽ 100 M) JE DOPORUČENO STŘÍDÁNÍ ŠTÍTOVÝCH A OKAPOVÝCH ORIENTACÍ HLAVNÍCH STAVEB. HŘEBENY STŘECH (V PŘÍPADĚ STAVBY S VÍCE HŘEBENY JE ROZHODUJÍCÍ ORIENTACE NEJVĚTŠÍHO OBJEMU) BUDOU KOLMÉ NEBO ROVNOBĚŽNĚ S ULIČNÍ ČÁROU NEBO K OBJEKTU NEJBLIŽŠÍ HRANICÍ POZEMKU.

PARAMETRY STAVEBNÍHO OBJEKTU

PŘÍPUSTNÁ PODLAŽNOST JE STANOVENA TAKTO:

- **MAXIMÁLNĚ 2 NADZEMNÍ PODLAŽÍ A PODKROVÍ (2NP+P) A ZÁROVEŇ MINIMÁLNĚ 2 NADZEMNÍ PODLAŽÍ (2NP) NEBO 1 NADZEMNÍ PODLAŽÍ A PODKROVÍ (1NP+P)** JE UMOŽNĚNA POUZE UVNITŘ HRANICE S NÁZVEM "LOKALIZACE", VYMEZENÉ V GRAFICKÉ PŘÍLOZE VLEVO, TZN. UVNITŘ HRANICE NELZE REALIZOVAT JEDNODLAŽNÍ STAVBY,
 - **MAXIMÁLNĚ 2 NADZEMNÍ PODLAŽÍ (2NP ... S PLOCHOU ČI PULTOVOU STŘECHOU) NEBO 1 NADZEMNÍ PODLAŽÍ A PODKROVÍ (1NP+P)** VE ZBYLÉ ČÁSTI LOKALITY.
- PŮDORYSNOU PROPORCI HLAVNÍ STAVBY JE DOPORUČENO REALIZOVAT V MINIMÁLNÍM POMĚRU (ŠÍŘKA x DÉLKA) 1*1,75 TAK, ABY PŮDORYS HLAVNÍHO OBJEMU VYTVÁŘEL OBDELNÍK.
- STŘECHY DOPORUČUJEME SEDLOVÉ, ROVNORAMENNÉ O SKLONU 35°-45°.
- MAXIMÁLNÍ VÝŠKOVÝ ROZDÍL MEZI ÚROVNÍ 1.NP A UPRAVENÝM TERÉNEM PŘI VSTUPNÍ STRANĚ OBJEKTU DOPORUČUJEME 0,5 M.

HRANICE, ZNAČKY

- ETAPIZACE, OZNAČENÍ ETAPY
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PARCELAČE DLE KN
- VRSTEVNICE
- STÁVAJÍCÍ DOMY
- NAVRHOVANÁ PARCELAČE
- MOŽNÉ UMÍSTĚNÍ NAVRHOVANÝCH OBJEKTŮ

PLOCHY

- STAVEBNÍ ČÁRA ZÁVAZNÁ
- STAVEBNÍ ČÁRA JEDNOTNÁ
- LOKALIZACE - HRANICE PRO MOŽNÉ UMÍSTĚNÍ BYTOVÝCH DOMŮ ČI HMOTOVĚ OBJEMNĚJŠÍCH STAVEB
- STAVBAV POHLEDOVĚ EXPONOVANÉ POLOZE