

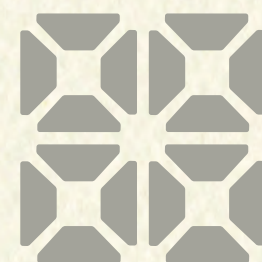


TAM
ARCHITEKTI

Velké Meziříčí

ÚZEMNÍ STUDIE

ČECHOVY SADY II



základní informace

ZADAVATEL:

obec Velké Meziříčí
Radnická 29, 594 01 Velké Meziříčí
IČ: 00295671
DIČ: CZ 00295671

zastoupené starostou města: Ing. arch. Alexandros Kaminaras

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Velké Meziříčí,
odbor výstavby a regionálního rozvoje, úsek územního plánování,
Radnická 29/1, 594 13 Velké Meziříčí

ZPRACOVAL:



TAM architekti s.r.o.

Fibichova 23,
Jihlava, 586 01
tel: 601 383 383

architektonický návrh:

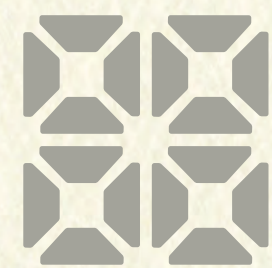
Lenka Tomášová, B.Arch, M.ADU
Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová autorizovaný architekt , ČKA 04116
Ing. arch. Markéta Dočekalová

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ:



Území řešené územní studií (ÚS) je vymezeno plochou v územním Z18a, Z18b, Z18c, Z18d, Z18e, Z18f, Z18g Čechovy Sady, platného územního plánu (ÚP). Dle ÚP řešené území zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití viz výřezy z ÚP. Uvedené funkční využití je pro územní studii závazné. (Zejména se jedná o převažující plochu s rozdílným způsobem využití BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské a BH – bydlení – v bytových domech.)

Lokalita Čechovy Sady se nachází v jižní části Velkého Meziříčí v návaznosti na zastavěné území sídla, katastrální území Velké Meziříčí [779091]. Lokalita zahrnuje území mezi stávající komunikací „K novému nádraží“ na jižní straně, ze severní strany je území lemováno pásem lesního porostu v přírodní proláclině. Z východní strany území navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy při ulici „Zelený kout“ a ze západní strany je řešené území ukončeno v místech stávajících zemědělských pozemků.



grafická část



Širší vztahy

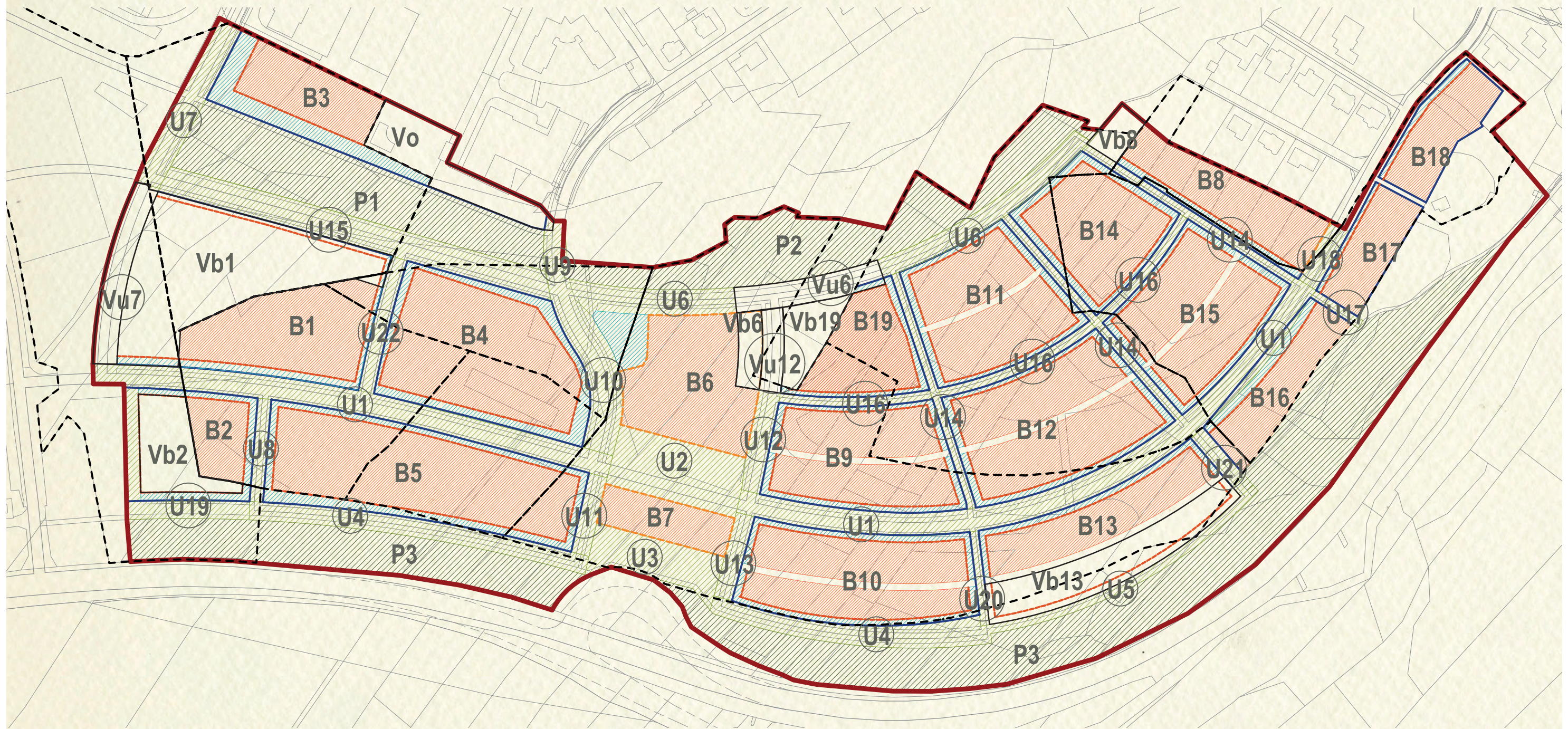
M 1/5000



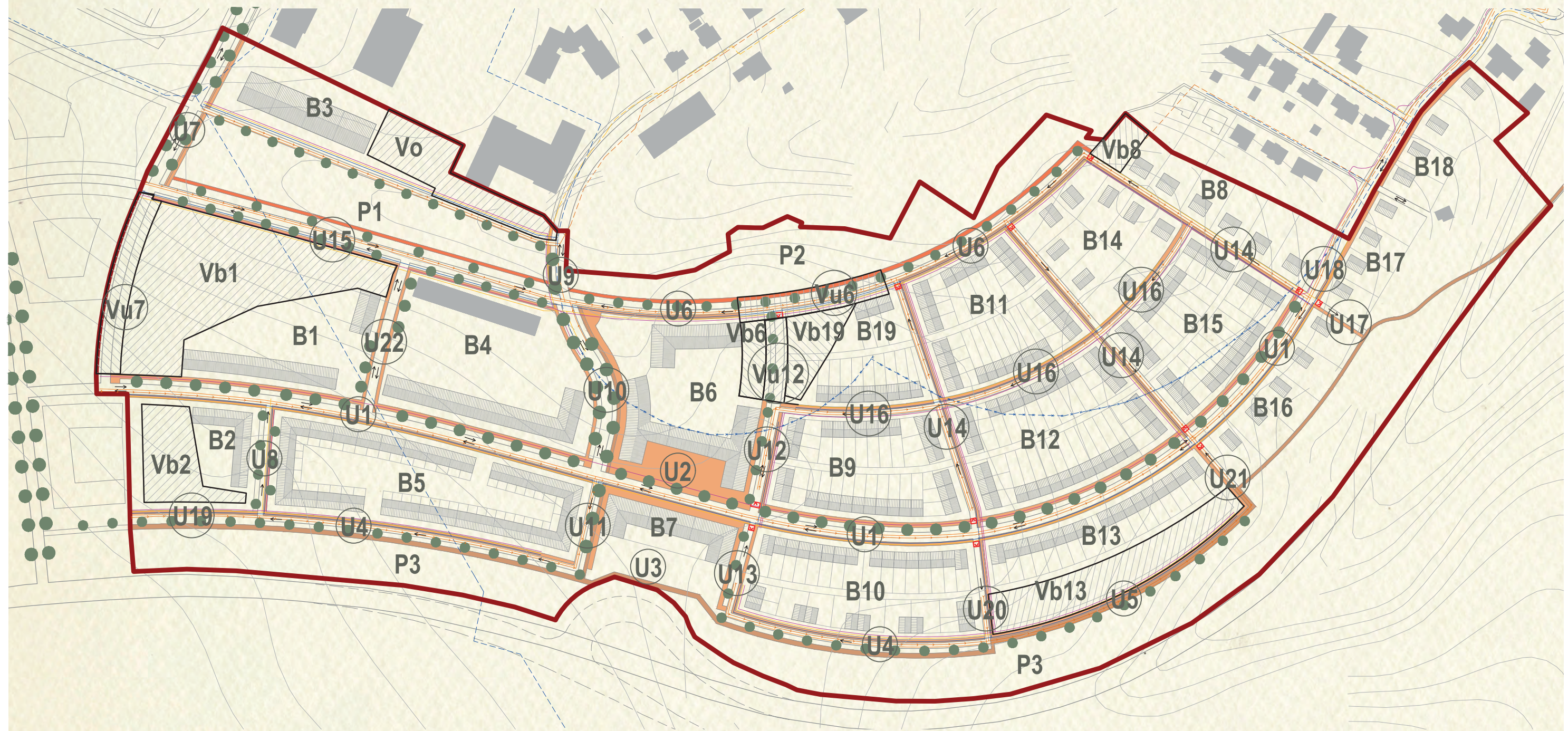


Hlavní výkres

M 1 / 2500



- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- - - STAVEBNÍ ČÁRA
- ULIČNÍ ČÁRA
- - - STAVEBNÍ = ULIČNÍ ČÁRA
- ▨ ZASTAVITELNÁ PLOCHA
- ▨ POLOVEŘEJNÝ PROSTOR
- ▨ VEŘEJNÝ PROSTOR
- ▨ PARKY
- ▭ VÝHLED NA ZMĚNU PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY ÚP



LEGENDA

- REŠENÉ ÚZEMÍ
- SOUKROMÉ ZAHRADY
- CHODNIKY
- CYKLOSTEZKY
- MLATOVÉ CESTY
- VÝHLED NA ZMĚNU PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY ÚP

LEGENDA SÍTÍ

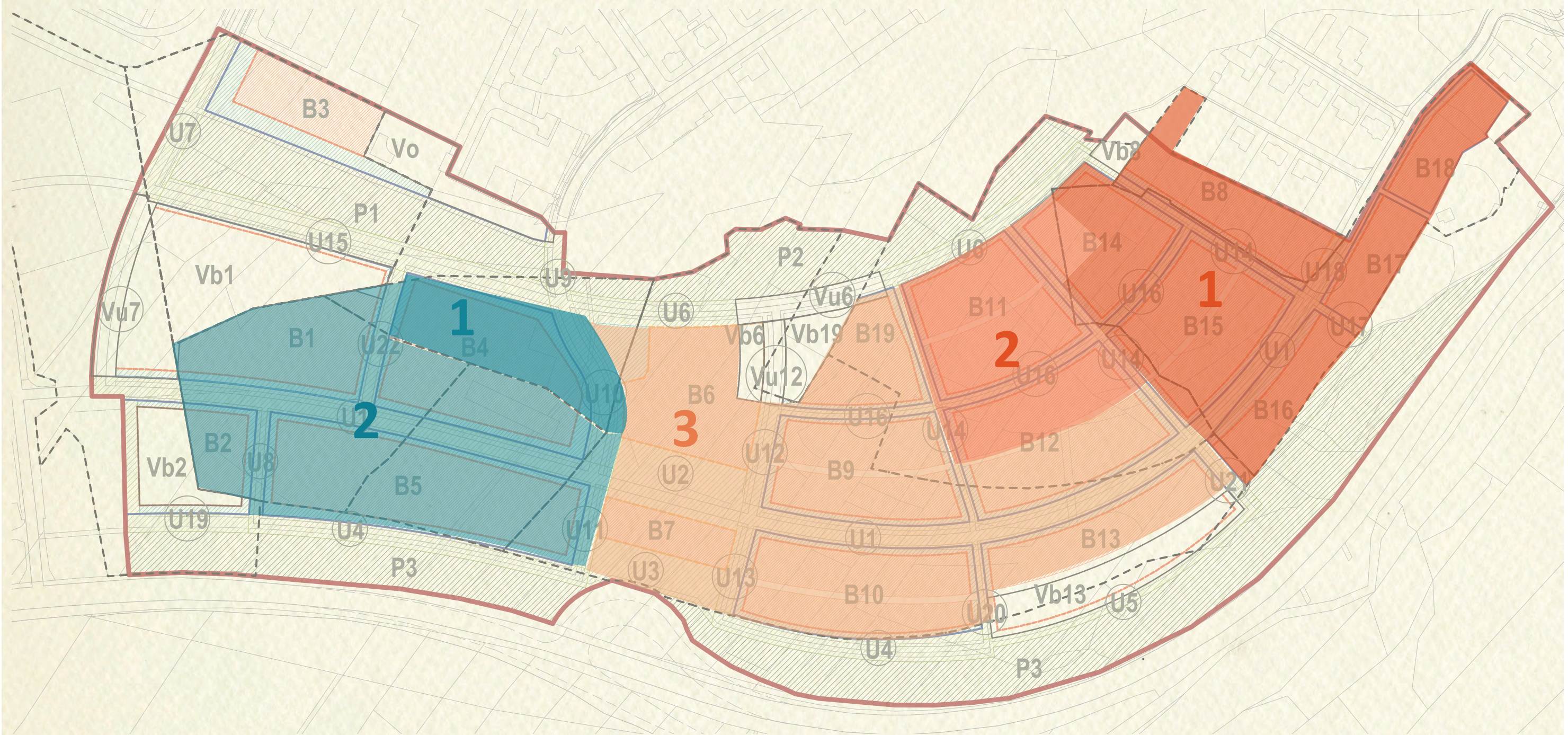
- VODOVOD STÁVAJÍCÍ ŘAD
- VODOVOD RUŠENÝ ŘAD
- VODOVOD NOVÝ ŘAD
- KANALIZACE ŠPLAŠKOVÁ STÁVAJÍCÍ
- KANALIZACE ŠPLAŠKOVÁ NOVÁ
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ NOVÁ
- PLYNOVÉ VEDENÍ STÁVAJÍCÍ
- PLYNOVÉ VEDENÍ NOVÉ
- EL. VEDENÍ A TELEKOMUNIKAČNÍ VEDENÍ STÁVAJÍCÍ
- EL. VEDENÍ A TELEKOMUNIKAČNÍ NOVÉ

LEGENDA DOPRAVA

- ZVÝŠENÍ SILNICE, ZKLIDNĚNÁ ZÓNA
- ŠIPKY SMĚRU JÍZDY

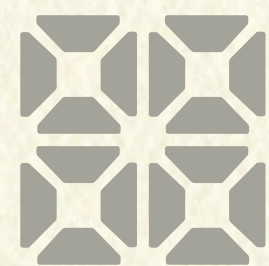


Etapizace



Územní studie respektuje etapizaci danou územním plánem.

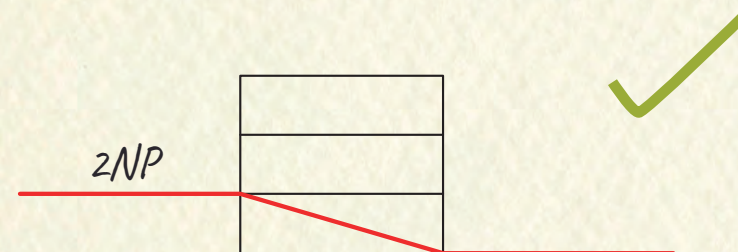
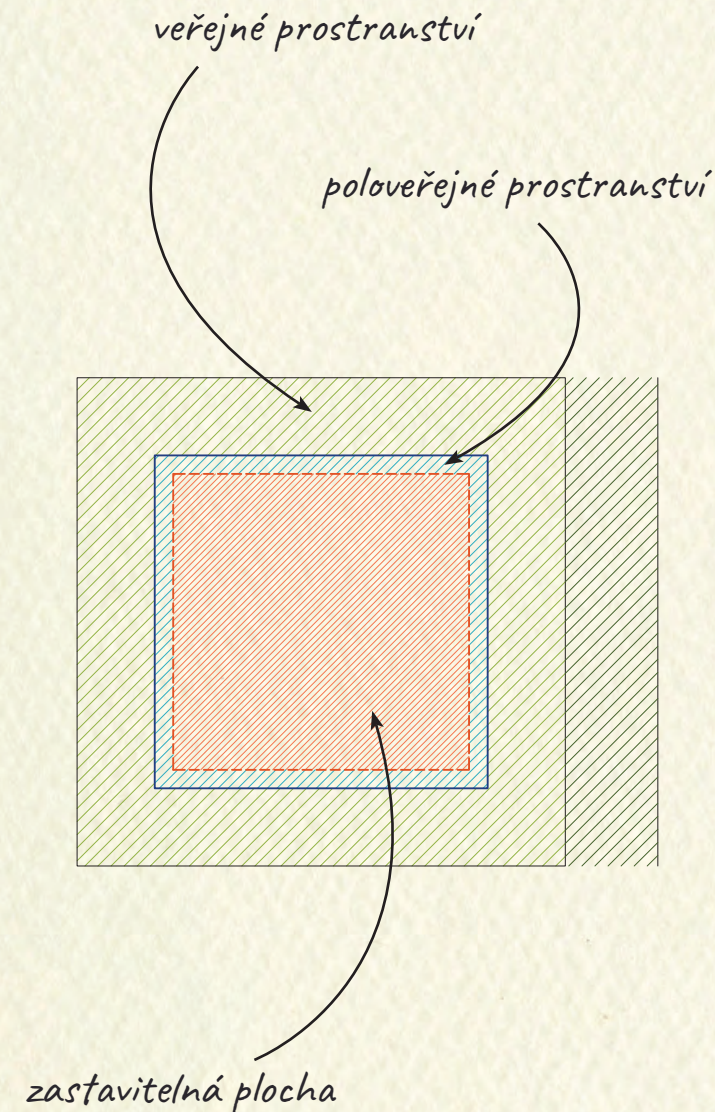
Hranice etapizace jsou drobně upraveny dle nově navrhované urbanistické koncepce. Jedná se o změnu hranice v rozsahu 5m. S ohledem k měřítku ÚP ve kterém byl pořizován, se jedná o drobnou odchylku, která v tištěné verzi územního plánu není okem patrná. Zároveň etapizace navržená v ÚS respektuje smysl etapizace a postup výstavby a naplňuje tak koncepci etapizace danou územním plánem.



textová část



Podmínky pro vymezení a využití pozemků. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch.



URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce uplatněná v územní studii vychází ze zpracovaného *Konceptu rozvoje lokality Čechovy sady II*, z podmínek řešeného území, způsobu dopravního napojení a vazeb na navazující obytné území města. Studie vytváří novou část města, která je dostatečně propojena pomocí dopravní struktury.

Důležitým krajinným prvkem je údolnice procházející v severní části území údolím přirozeně retenujícím vody v území a procházející skrz „hráz“ komunikaci ulice Zdeňky Vorlové do rokle, která má veliký potenciál rekreačního charakteru.

Právě z toho důvodu je rokle obklopena veřejnou zelení vytvářející rekreační plochy lokality a propojena s veřejným prostorem. Původní řešení, které území rokle kompletně obehnalo ploty rodinných domů zcela znehodnotovalo potenciál území. Územní studie navrhuje urbanistickou strukturu způsobem, definujícím dvě zásadní hrany území. Hranu rekreačních ploch na severu a hranu valu, rekreační plochy liniového charakteru na jihu. Tyto dvě plochy jsou propojeny ze severu na jih strukturou veřejných prostranství tak, aby tvořily ideální bloky hloubky a šířky vhodné pro realizaci řadových a rodinných domů a v západní části území domů bytových.

Koncepce člení území do tří charakteristických částí. První částí jsou bytové domy navazující na již vzniklou silnici a také školu. Tato část nové zástavby svým parterem doplňuje občanskou vybavenost v tomto území.

V centrální části jsou umístěny plochy pro realizaci staveb možného smíšeného charakteru bydlení a občanské vybavenosti. Je možné tyto plochy využít čistě pro bydlení nebo občanskou vybavenost, dle konkrétních potřeb budoucích investorů. Na východě je navázáno na již vzniklou zástavbu individuálních rodinných domů, která se směrem k centru lokality mění v zástavbu řadových domů.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání jsou rozděleny na podmínky obecné a podmínky vztahující se k jednotlivým blokům a veřejným prostranstvím. Zpřesnění v podrobnější dokumentaci je možné při respektování celkové koncepce zástavby a technických požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu.

LIMITY ÚZEMÍ

Část pozemků se nachází v ochranném pásmu lesa. Konkrétní osazení staveb v OP je třeba se souhlasem orgánu ochrany ŽP.

Podél stávající komunikace „K novému nádraží“ a následně i podél plánovaného obchvatu města bude území odděleno vzrostlou zelení na zeleném valu. Tato zeď bude navazovat na stávající lesní porost. Zeď bude území oddělovat nejen opticky, ale bude vytvářet i bariéru pro omezení hluku z přilehlé komunikace.

V rámci zpracování projektové dokumentace „Silnice II/360 Velké Meziříčí JV obchvat“ byla zpracována hluková studie. Zpracovatel studie ENVIROAD s.r.o. Výsledky je třeba zapracovat do konkrétního projektu zeleného valu a stavebně technických řešení bytových staveb.



OBECNÉ PODMÍNKY

- V rámci celého řešeného území je vyloučena funkce jakékoli formy výroby, kromě drobných manufakturních provozů spíše charakteru služeb
- Procento zeleně

Do procenta zeleně nelze zahrnout žádné formy zatravněvacích dlaždic. Min. procento zeleně slouží k vytvoření charakteristického a minimálního rekreačního prostoru bloků, které nelze realizovat na místech, kde i byť jen dočasně stojí automobily.

- V některých případech jsou v rámci ulice vyloučeny vjezdy na pozemky. Toto opatření předchází budoucímu rušení rytmu vymezených parkovacích míst pro rezidenty a vysázených stromořadí. Zároveň slouží k zajištění bezpečného provozu chodce.
- Hranice zastavitelných ploch, ploch veřejných prostranství a poloveřejných ploch je v odůvodněných případech plovoucí. Hranice veřejného prostoru „U“ může být posouvána dle podrobnějšího řešení ideálního využití bloku. Změna umístění veřejného prostoru nesmí zcela vynechat nebo zrušit definovaný veřejný prostor, případně změnit charakter urbanistické struktury území.
- V rámci celého řešeného území je vyloučena možnost realizace oplocení betonovými prefabrikovanými deskami v místech lemujících veřejné a poloveřejné prostranství. Tato forma oplocení je umožněna pouze v rámci vnitrobloku, tedy v rámci oplocení pozemku mezi jednotlivými sousedy.
- Veřejná prostranství mají definovanou minimální šířku, která je závazná. Je možné ji v odůvodněných případech rozšířit. Doplněné profily řezů a půdorysů jsou doporučeným, nikoli závazným řešením. Je možné zvolit jiné řešení, nelze ale v případě popisu například oboustranného chodníku jednu stranu zrušit, nebo vypustit pás zeleně atd. Navržené složení ulice musí zůstat stejné, mohou se změnit šířky profilů.

ilustrativní obrázky staveb a řešení vnitrobloků

B1



CHARAKTER ZÁSTAVBY

plocha bydlení / městské bytové domy

Blok hustší formy zástavby městských bytových domů vytvářejících uzavřený či polouzavřený blok. Charakteristickým prvkem bloku je poloveřejný prostor vnitrobloku sloužící jako rekreační zázemí celému bloku doplněné o případné soukromé zahrádky. V rámci bloku může být řešeno jednotné podzemní parkování.

Zásadní je vytvoření propojení ulice U1 a U15 skrze bloky B1 a B4.

V ploše lze umístit malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování, zařízení služeb a činností s funkcí bydlení souvisejících o ploše do 200 m². Podmíněně přípustné činnosti nesmí snižovat kvalitu souvisejícího území a zvyšovat dopravní zátěž v území.

Není zde připuštěna výstavba individuálních RD.

ZÁSADNÍ URBANISTICKÝ PRINCIP

Vytvořit živou ulici směrem k páteřní ulici U1 bez odparkování vozidel v rámci veřejného a poloveřejného prostoru (týká se parkování residentů). Orientovat minimálně jednu obytnou místnost bytu do ulice U1 a U15.

Orientovat hlavní vstupy z veřejného prostoru, z vnitrobloků mohou být podružné vstupy.

Uliční čára

Uliční čára definuje hranici mezi veřejným a soukromým prostorem.

Stavební čára

Vymezuje hranici uličního průčelí domu.

Hlavní stavby musí stát na stavební čáře. Stavby musí být postaveny na severní stavební čáře tak, aby domy vytvářely hranu veřejného prostoru a byly do něj orientovány. Před hlavní hmotou stavby, před stavební čáru nesmí vystupovat žádné objekty (hospodářské objekty, garáže, zastřešení pro odstavná stání). Odstavná stání budou řešena ve vnitrobloku.

Nároží bloku

Pro vytvoření kvalitního veřejného prostoru je třeba specificky řešit nárožní objekty. Nelze vytvářet nároží pouhým osazením modulového domu se slepou boční fasádou na stavební čáru. Je třeba, aby nárožní domy byly projektovány specificky, ve snaze o vytvoření maximálně kvalitního veřejného prostoru. Nárožní domy budou tvořeny stavbou půdorysného tvaru L, kdy jedna ze stran bude dlouhá minimálně jako hloubka strany druhé.

ZASTAVITELNÁ ČÁST

Objekty hlavních staveb musí stát na závazné stavební čáře. Doplnkové stavby nesmí ležet na hraně poloveřejného prostoru, pokud se nejedná o podzemní garáže.

Maximální zastavitelnost hlavními stavbami: 50%

Minimální procento zeleně: 30 %

Oplocení: V rámci zastavitelné části může být oplocení pouze na stavební čáře. V případě, že zástavba nelemuje celou uliční čáru a vytváří například na nároží veřejné prostranství, může být oplocení postaveno tak, aby bylo zároveň s domem.

Výška stavby:

- min. 3NP
- max. 5NP
- a) pět nadzemních podlaží s rovnou střechou
- b) čtyři nadzemní podlaží a podkroví se sedlovou střechou

Zastřešení hlavních staveb: není definováno

Zastřešení doplňkových staveb: není definováno,

POLOVEŘEJNÁ PLOCHA

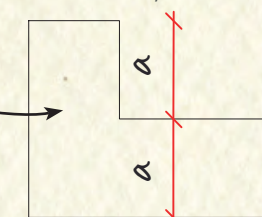
Plocha pro realizaci předzahrádky.

Oplocení: nízkým plotem do výšky 120cm nebo nemusí být oploceny vůbec. V rámci jedné uliční fronty však bude jednotné řešení, tedy oplocení nebo bez oplocení, stejné výšky. Materiálové řešení oplocení může být různé, oplocení však musí být řešeno způsobem umožňujícím průhled do předzahrádek. Ploty mohou mít podezdívku. Případné oplocení musí stát na uliční čáře.

Odstavná stání: V této ploše mohou být realizována odstavná stání pouze v ulici U22 a U15. Parkování může být řešeno jednotně pro celý blok v rámci podzemních garáží.

Minimální procento zeleně : 50%

V této ploše nemohou být postaveny žádné doplňkové stavby jako jsou garáže, přístřešky atd.



ilustrativní obrázky staveb a řešení vnitrobloků

B2



CHARAKTER ZÁSTAVBY

plocha bydlení / městské řadové domy

Blok hustší formy zástavby řadových individuálních nebo městských bytových domů. Charakteristickým prvkem bloku je poloveřejný prostor vnitrobloku sloužící jako rekreační zázemí celému bloku doplněné o případné soukromé zahrádky. V rámci bloku může být řešeno jednotné podzemní parkování.

V ploše lze umístit malé prostory obchodu a služeb, především v severní části bloku, malé provozovny veřejného stravování a ubytování, zařízení služeb a činností s funkcí bydlení souvisejících o ploše do 500 m². Podmíněně přípustné činnosti nesmí snižovat kvalitu souvisejícího území a zvyšovat dopravní zátěž v území.

Není zde přípustná výstavba individuálních RD.

ZÁSADNÍ URBANISTICKÝ PRINCIP

Vytvořit živou ulici směrem k páteřní ulici U1 bez odparkování vozidel v rámci veřejného a poloveřejného prostoru (týká se parkování residentů). Orientovat minimálně jednu obytnou místnost do ulice U1.

Uliční čára

Uliční čára definuje hranici mezi veřejným a soukromým prostorem.

Stavební čára

Vymezuje hranici uličního průčelí domu.

Hlavní stavby musí stát na stavební čáře. Stavby musí být postaveny na stavební čáře tak, aby domy vytvářely hranu veřejného prostoru a byly do něj orientovány. Tato hrana bloku nemůže být tvořena převážně ploty bez staveb bydlení.

Před hlavní hmotu stavby, před stavební čáru nesmí vystupovat žádné objekty (hospodářské objekty, garáže, zastřešení pro odstavná stání). Odstavná stání budou řešena ve vnitrobloku.

ZASTAVITELNÁ ČÁST

Objekty hlavních staveb musí stát na závazné stavební čáře.

Maximální zastavitelnost hlavními stavbami: 50%

Minimální procento zeleně: 30% lze realizovat v rámci zelených střech podzemních garáží

Oplocení: V rámci zastavitelné části může být oplocení pouze na stavební čáře. V rámci případných soukromých zahrádek přidružených k bytům v rámci vnitrobloku je umožněno oplocení do výšky 120 cm, toto oplocení nestojí a nemusí stát z podstaty věci na stavební čáře.

Výška stavby: 3+1NP

- tři nadzemních podlaží a jedno ustoupené patro s rovnou střechou. Ustoupení minimálně o 1/3 hloubky domu.
- tři nadzemní podlaží a podkroví se sedlovou střechou

Zastřešení hlavních staveb: není definováno, jednotné pro celý blok

Všechny stavby v rámci jednoho bloku budou mít jednotné řešení střechy. Je možné řešit zastřešení všemi druhy střech, ale jednotně pro celý blok.

Zastřešení doplňkových staveb: není definováno, jednotné pro celý blok v případě, že leží na stavební čáře a dotváří obraz veřejného prostoru. Doplňkové stavby mimo stavební čáru, myšleno tím umístěné v rámci vnitrobloku navazující na přístup z vnitroblokové cesty, nemusí mít jednotný charakter.

POLOVEŘEJNÁ

Plocha pro realizaci předzahrádky.

Oplocení: nízkým plotem do výšky 120cm, nebo nemusí být oploceny vůbec. V rámci jedné uliční fronty však bude jednotné řešení, tedy oplocení nebo bez oplocení. Materiálové řešení oplocení může být různé. Případné oplocení musí stát na uliční čáře.

Odstavná stání: V této ploše mohou být realizována odstavná stání pouze v ulici U8 a U19. Parkování může být řešeno jednotně pro celý blok v rámci podzemních garáží.

Minimální procento zeleně : 50%

V této ploše nemohou být postaveny žádné doplňkové stavby, jako jsou garáže, přístřešky atd.



ilustrativní obrázky staveb sporetovního charakteru

B3



CHARAKTER ZÁSTAVBY

plocha smíšené funkce / občanská vybavenost

Blok městské formy zástavby stavbami občanské vybavenosti s implementovaným bydlením, nebo bytovými domy s implementovanou občanskou vybaveností. Domy občanské vybavenosti jako jsou domovy pro seniory, církevní, školská a sportovní zařízení, administrativní zařízení atd. Obchodní plocha max. 1000 m². V ploše je vyloučena výroba. Zástavba by měla vytvořit uzavřený, polouzavřený blok. Není zde připuštěna výstavba individuálních RD.

ZÁSADNÍ URBANISTICKÝ PRINCIP

Vytvořit živou ulici směrem k hraně parku U15, zásadní veřejný prostor lokality rekreačního charakteru bez odparkování vozidel v rámci veřejného a poloveřejného prostoru (týká se parkování residentů). Orientovat minimálně jednu obytnou místnost bytu do ulice U15. V případě využití staveb pro občanskou vybavenost, orientovat do veřejného prostoru U15 okna hlavních místností. Nelze tuto fasádu realizovat jako slepou, nebo tvořenou pouze okny zázemí.

Uliční čára

Uliční čára definuje hranici mezi veřejným a soukromým prostorem.

Stavební čára

Vymezuje hranici uličního průčelí domu.

Hlavní stavby musí stát na stavební čáře.

Stavby v jižní části bloku musí být postaveny na jižní stavební čáře tak, aby domy vytvářely hranu veřejného prostoru a byly do něj orientovány. Tato hrana bloku nemůže být tvořena převážně ploty bez staveb.

ZASTAVITELNÁ ČÁST

Objekty hlavních staveb musí stát na závazné stavební čáře.

Maximální zastavitelnost hlavními stavbami: 90%

Minimální procento zeleně: 0%

Zbývající procento může být zastavěno zpevněnými plochami a doplňkovými stavbami.

Oplocení: V rámci zastavitelné části může být oplocení pouze na stavební čáře.

Výška stavby: 3+1NP

- tři nadzemní podlaží a jedno ustoupené patro s rovnou střechou. Ustoupení minimálně o 1/3 hloubky domu.
- tři nadzemní podlaží a podkroví se sedlovou střechou

Zastřešení hlavních staveb: není definováno

Zastřešení doplňkových staveb: není definováno, jednotné pro celý blok v případě, že leží na stavební čáře a dotváří obraz veřejného prostoru. Doplňkové stavby mimo stavební čáru, myšleno tím umístěné v rámci vnitrobloku navazující na přístup z vnitroblokové cesty, nemusí mít jednotný charakter.

POLOVEŘEJNÁ PLOCHA

Plocha sloužící pro realizaci poloveřejné, veřejné zeleně a veřejného prostranství související s provozem stavby hlavní, propojující území vodního parku a zastavitelných ploch. Do plochy mohou vstupovat části stavby hlavní, pokud to bude architektonickým záměrem.

Oplocení: Případné oplocení může být realizováno kdekoli v poloveřejném prostoru

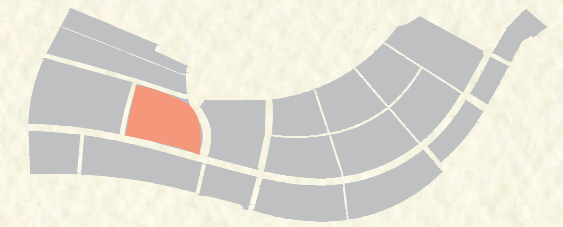
Odstavná stání: V této ploše mohou být realizována odstavná stání pouze v ulici U7. Parkování může být řešeno jednotně pro celý blok v rámci podzemních garáží.

Minimální procento zeleně : 80%

V této ploše nemohou být postaveny žádné doplňkové stavby jako jsou garáže, přístřešky atd. pokud nemají veřejný charakter a nejsou součástí hlavní stavby.

ilustrativní obrázky staveb a řešení vnitrobloků

B4



CHARAKTER ZÁSTAVBY

plocha bydlení / městské bytové domy

Blok hustší formy zástavby městských bytových domů vytvářejících uzavřený či polouzavřený blok. Charakteristickým prvkem bloku je poloveřejný prostor vnitrobloku sloužící jako rekreační zázemí celému bloku doplněné o případné soukromé zahrádky. V rámci bloku může být řešeno jednotné podzemní parkování. Zásadní je vytvoření propojení ulice U1 a U15 skrze bloky B1 a B4.

V ploše lze umístit malé prostory obchodu a služeb malé provozovny veřejného stravování a ubytování, zařízení služeb a činností s funkcí bydlení souvisejících o ploše do 500 m². Podmíněně přípustné činnosti nesmí snižovat kvalitu souvisejícího území a zvyšovat dopravní zátěž v území.

Není zde připuštěna výstavba individuálních RD.

ZÁSADNÍ URBANISTICKÝ PRINCIP

Vytvořit živou ulici směrem k páteřní ulici U1 a U15 bez odparkování vozidel v rámci veřejného a poloveřejného prostoru (týká se parkování residentů). Orientovat minimálně jednu obytnou místnost bytu do ulice U1 a U15.

Orientovat hlavní vstupy z veřejného prostoru, z vnitrobloků mohou být podružné vstupy.

Uliční čára

Uliční čára definuje hranici mezi veřejným a soukromým prostorem.

Stavební čára

Vymezuje hranici uličního průčelí domu.

Hlavní stavby musí stát na stavební čáře. Na severní straně musí být domy orientovány do veřejného prostoru.

Před hlavní hmotu stavby, před stavební čáru nesmí vystupovat žádné objekty (hospodářské objekty, garáže, zastřešení pro odstavná stání). Odstavná stání budou řešena ve vnitrobloku.

Nároží bloku

Pro vytvoření kvalitního veřejného prostoru je třeba specificky řešit nárožní objekty. Nelze vytvářet nároží pouhým osazením modulového domu se slepou boční fasádou na stavební čáru. Je třeba, aby nárožní domy byly projektovány specificky, ve snaze o vytvoření maximálně kvalitního veřejného prostoru. Nárožní domy budou tvořeny stavbou půdorysného tvaru L, kdy jedna ze stran bude dlouhá minimálně jako hloubka strany druhé.

ZASTAVITELNÁ ČÁST

Objekty hlavních staveb musí stát na závazné stavební čáře. Doplnkové stavby nesmí ležet na hraně veřejného prostoru, pokud se nejedná o podzemní garáže.

Maximální zastavitelnost hlavními stavbami: 50%

Minimální procento zeleně: 20 %

Oplocení: V rámci zastavitelné části může být oplocení pouze na stavební čáře. V případě, že zástavba nelemuje celou uliční čáru a vytváří například na nároží veřejné prostranství, může být oplocení postaveno tak, aby bylo zároveň s domem.

Výška stavby: min. 3NP

max. 5NP

- a) pět nadzemních podlaží s rovnou střechou
- b) čtyři nadzemní podlaží a podkroví se sedlovou střechou

Zastřešení hlavních staveb: není definováno

Zastřešení doplňkových staveb: není definováno

POLOVEŘEJNÁ PLOCHA

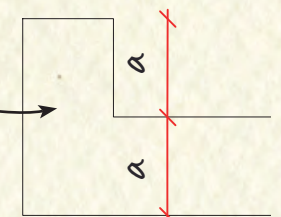
Plocha pro realizaci předzahrádky.

Oplocení: nízkým plotem do výšky 120cm, nebo nemusí být oploceny vůbec. V rámci jedné uliční fronty však bude jednotné řešení, tedy oplocení nebo bez oplocení, stejné výšky. Materiálové řešení oplocení může být různé, oplocení však musí být řešeno způsobem umožňujícím průhled do předzahrádek. Ploty mohou mít podezdívku. Případné oplocení musí stát na uliční čáře.

Odstavná stání: V této ploše mohou být realizována odstavná stání pouze v ulici U22, U15 a U10. Parkování může být řešeno jednotně pro celý blok v rámci podzemních garáží.

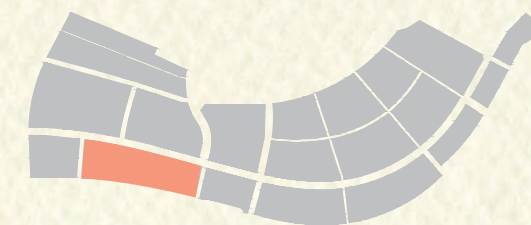
Minimální procento zeleně : 50%

V této ploše nemohou být postaveny žádné doplňkové stavby jako jsou garáže, přístřešky atd.



ilustrativní obrázky staveb a řešení vnitrobloků

B5



CHARAKTER ZÁSTAVBY

plocha bydlení / městské řadové domy

Blok hustší formy zástavby řadových individuálních nebo městských bytových domů. Charakteristickým prvkem bloku je poloveřejný prostor vnitrobloku sloužící jako rekreační zázemí celému bloku doplněné o případné soukromé zahrádky. V rámci bloku může být řešeno jednotné podzemní parkování.

V ploše lze umístit malé prostory obchodu a služeb, především v severní části bloku, malé provozovny veřejného stravování a ubytování, zařízení služeb a činností s funkcí bydlení souvisejících o ploše do 500 m². Podmíněně přípustné činnosti nesmí snižovat kvalitu souvisejícího území a zvyšovat dopravní zátěž v území.

Není zde přípustná výstavba individuálních RD.

ZÁSADNÍ URBANISTICKÝ PRINCIP

Vytvořit živou ulici směrem k páteřní ulici U1 bez odparkování vozidel v rámci veřejného a poloveřejného prostoru (týká se parkování residentů). Orientovat minimálně jednu obytnou místnost do ulice U1.

Uliční čára

Uliční čára definuje hranici mezi veřejným a soukromým prostorem.

Stavební čára

Vymezuje hranici uličního průčelí domu.

Hlavní stavby musí stát na stavební čáře. Stavby musí být postaveny na stavební čáře tak, aby domy vytvářely hranu veřejného prostoru a byly do něj orientovány.

Tato hrana bloku nemůže být tvořena převážně ploty bez staveb bydlení.

Před hlavní hmotu stavby, před stavební čáru nesmí vystupovat žádné objekty (hospodářské objekty, garáže, zastřešení pro odstavná stání). Odstavná stání budou řešena ve vnitrobloku.

ZASTAVITELNÁ ČÁST

Objekty hlavních staveb musí stát na závazné stavební čáře.

Maximální zastavitelnost hlavními stavbami: 50%

Minimální procento zeleně: 30%

Oplocení: V rámci zastavitelné části může být oplocení pouze na stavební čáře. V rámci případných soukromých zahrádek přidružených k bytům v rámci vnitrobloku je umožněno oplocení do výšky 120 cm, toto oplocení nestojí a nemusí stát z podstaty věci na stavební čáře.

Výška stavby: min. 3NP

max. 4NP

- a) čtyři nadzemních podlaží s rovnou střechou
- b) tři nadzemní podlaží a podkroví se sedlovou střechou

Zastřešení hlavních staveb: není definováno, jednotné pro celý blok

Všechny stavby v rámci jednoho bloku budou mít jednotné řešení střechy. Je možné řešit zastřešení všemi druhy střech, ale jednotně pro celý blok.

Zastřešení doplňkových staveb: není definováno, jednotné pro celý blok v případě, že leží na stavební čáře a dotváří obraz veřejného prostoru. Doplňkové stavby mimo stavební čáru, myšleno tím umístěné v rámci vnitrobloku navazující na přístup z vnitroblokové cesty, nemusí mít jednotný charakter.

POLOVEŘEJNÁ PLOCHA

Plocha pro realizaci předzahrádky.

Oplocení: nízkým plotem do výšky 120cm, nebo nemusí být oploceny vůbec. V rámci jedné uliční fronty však bude jednotné řešení, tedy oplocení nebo bez oplocení. Materiálové řešení oplocení může být různé. Případné oplocení musí stát na uliční čáře.

Odstavná stání: V této ploše mohou být realizována odstavná stání pouze v ulici U8, U4 a U11. Parkování může být řešeno jednotně pro celý blok v rámci podzemních garáží.

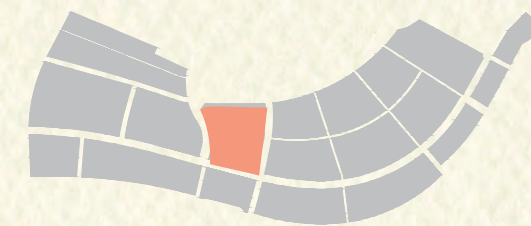
Minimální procento zeleně : 50%

V této ploše nemohou být postaveny žádné doplňkové stavby jako jsou garáže, přístřešky atd.



ilustrativní obrázky staveb s implementovaným
prostorem pro občanskou vybavenost

B6



CHARAKTER ZÁSTAVBY

plocha bydlení / smíšené funkce / občanská vybavenost

Blok městské formy zástavby bytovými domy s implementovanou občanskou vybaveností, nebo domy občanské vybavenosti jako jsou domovy pro seniory, církevní a školská zařízení, administrativní zařízení atd. Obchodní plocha max. 1000 m². V ploše je vyloučena výroba. Zástavba by měla vytvořit uzavřený, polouzavřený blok. Není zde připuštěna výstavba individuálních RD.

ZÁSADNÍ URBANISTICKÝ PRINCIP

Zástavba zde vytváří zásadní veřejná prostranství a centrum služeb lokálního charakteru. Podél ulice U1 vytváří nejvýznamnější veřejný prostor U2 bez odparkování vozidel v rámci veřejného a poloveřejného prostoru (týká se parkování residentů). Stejně tak jako nároží ulice U10 a U6. V tomto bloku je nezbytné maximálně dbát na vysokou architektonickou hodnotu staveb a na jejich orientaci do veřejného prostoru. Parter podél ulice U1 by měl být tvořen obchody a provozovny drobných služeb.

Uliční čára

Uliční čára definuje hranici mezi veřejným a soukromým prostorem. V tomto případě je uliční čarou čára stavební.

Stavební čára

Vymezuje hranici uličního průčelí domu.

Hlavní stavby musí stát na stavební čáře.

Stavební čáru v tomto případě lze přestoupit pouze v jižní části bloku směrem do veřejného prostoru U2 o max. 15m v šířce max. 15m tak, aby vystupující části domu dotvářely uzavřenější veřejný prostor.

V ostatních případech před hlavní hmotu stavby, před stavební čáru nesmí vystupovat žádné objekty (hospodářské objekty, garáže, zastřešení pro odstavná stání).

Stavby musí být postaveny na stavební čáře tak, aby domy vytvářely hranu veřejného prostoru a byly do něj orientovány. Tato hrana bloku nemůže být tvořena převážně ploty bez staveb.

Nároží bloku

Pro vytvoření kvalitního veřejného prostoru je třeba specificky řešit nárožní objekty. Nelze vytvářet nároží pouhým osazením modulového domu se slepou boční fasádou na stavební čáru. Je třeba, aby nárožní domy byly projektovány specificky, ve snaze o vytvoření maximálně kvalitního veřejného prostoru. Nárožní domy budou tvořeny stavbou půdorysného tvaru L, kdy jedna ze stran bude dlouhá minimálně jako hloubka strany druhé.

ZASTAVITELNÁ ČÁST

Objekty hlavních staveb musí stát na závazné stavební čáře.

Doplňkové stavby musí být umístěny mimo stavební čáru, myšleno tím umístěny v rámci vnitrobloku navazující na přístup z vnitroblokové cesty, nemusí mít jednotný charakter.

Maximální zastavitelnost hlavními stavbami: 60%

Minimální procento zeleně: 25%

Zbývající procento může být zastavěno zpevněnými plochami a doplňkovými stavbami.

Oplocení: V rámci zastavitelná částí může být oplocení pouze na stavební čáře.

Výška staveb: 4+1NP

- čtyři nadzemních podlaží a jedno ustoupené patro s rovnou střechou. Ustoupení minimálně o 1/3 hloubky domu.
- čtyři nadzemní podlaží a podkroví se sedlovou střechou

Zastřešení hlavních staveb: není definováno, jednotné pro celý blok

Všechny stavby v rámci jednoho bloku budou mít jednotné řešení střechy. Je možné řešit zastřešení všemi druhy střech, ale jednotné pro celý blok.

Zastřešení doplňkových staveb: není definováno, jednotné pro celý blok v případě, že leží na stavební čáře a dotváří obraz veřejného prostoru. Doplňkové stavby musí být umístěny mimo stavební čáru, myšleno tím umístěny v rámci vnitrobloku navazující na přístup z vnitroblokové cesty, nemusí mít jednotný charakter.

POLOVEŘEJNÁ PLOCHA

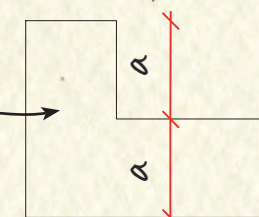
Plocha pro realizaci předzahrádky, ale pouze pro potřeby občanské vybavenosti, například kavárny atd.

Oplocení: nízkým plotem do výšky 120cm, nebo nemusí být oploceny vůbec.

Odstavná stání: V této ploše nemohou být realizována odstavná stání.

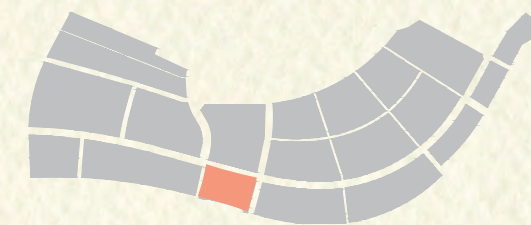
Minimální procento zeleně: 40%

V této ploše nemohou být postaveny žádné doplňkové stavby jako jsou garáže, přístřešky atd.



ilustrativní obrázky staveb s implementovaným prostorem pro občanskou vybavenost vyšších podlažních nároků

B7



CHARAKTER ZÁSTAVBY

plocha bydlení / smíšené funkce / občanská vybavenost

Blok městské formy zástavby bytovými domy s implementovanou občanskou vybaveností, nebo domy občanské vybavenosti jako jsou domovy pro seniory, církevní a školská zařízení, administrativní zařízení atd. Obchodní plocha max. 1500 m². V ploše je vyloučena výroba. Zástavba by měla vytvořit uzavřený, polouzavřený blok. Není zde připuštěna výstavba individuálních RD.

ZÁSADNÍ URBANISTICKÝ PRINCIP

Zástavba zde vytváří zásadní veřejná prostranství a centrum služeb lokálního charakteru. Podél ulice U1 vytváří nejvýznamnější veřejný prostor U1 bez odparkování vozidel v rámci veřejného a poloveřejného prostoru (týká se parkování residentů). V tomto bloku je nezbytné maximálně dbát na vysokou architektonickou hodnotu staveb a na jejich orientaci do veřejného prostoru. Parter podél ulice U1 by měl být tvořen obchody a provozovny drobných služeb.

Uliční čára

Uliční čára definuje hranici mezi veřejným a soukromým prostorem. V tomto případě je uliční čárou čára stavební.

Stavební čára

Vymezuje hranici uličního průčelí domu.

Hlavní stavby musí stát na stavební čáře.

Stavební čáru v tomto případě lze přestoupit pouze v jižní části bloku směrem do veřejného prostoru U3 o max. 5m v šířce max. 15m tak, aby vystupující části domu dotvářely uzavřenější veřejný prostor.

V ostatních případech před hlavní hmotu stavby, před stavební čáru nesmí vystupovat žádné objekty (hospodářské objekty, garáže, zastřešení pro odstavná stání).

Stavby musí být postaveny na severní stavební čáře tak, aby domy vytvářely hranu veřejného prostoru a byly do něj orientovány. Tato hrana bloku nemůže být tvořena převážně ploty.

ZASTAVITELNÁ ČÁST

Objekty hlavních staveb musí stát na závazné stavební čáře.

Doplňkové stavby musí být umístěny mimo stavební čáru, myšleno tím umístěny v rámci vnitrobloku navazující na přístup z vnitroblokové cesty, nemusí mít jednotný charakter.

Maximální zastavitelnost hlavními stavbami: 100%

Minimální procento zeleně: 0%

Oplocení: V rámci zastavitelné části může být oplocení pouze na stavební čáře.

Výška stavby: 4+1NP

- čtyři nadzemních podlaží a jedno ustoupené patro s rovnou střechou. Ustoupení minimálně o 1/3 hloubky domu.
- čtyři nadzemní podlaží a podkroví se sedlovou střechou

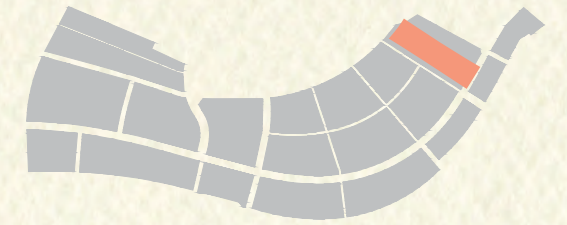
Zastřešení hlavních staveb: není definováno, jednotné pro celý blok

Všechny stavby v rámci jednoho bloku budou mít jednotné řešení střechy. Je možné řešit zastřešení všemi druhy střech, ale jednotně pro celý blok.

Zastřešení doplňkových staveb: není definováno, jednotné pro celý blok v případě, že leží na stavební čáře a dotváří obraz veřejného prostoru.

ilustrativní obrázky staveb rodinného bydlení

B8



CHARAKTER ZÁSTAVBY

plocha bydlení / řadové domy, individuální rodinné domy
Blok hustší formy individuální zástavby řadových nebo rodinných domů.

ZÁŠADNÍ URBANISTICKÝ PRINCIP

Doplnění částečně zastavěného bloku.

Uliční čára

Uliční čára definuje hranici mezi veřejným a soukromým prostorem.

Stavební čára

Vymezuje hranici uličního průčelí domu.

Hlavní stavby musí stát na stavební čáře.

Před hlavní hmotu stavby, před stavební čáru nesmí vystupovat žádné objekty (hospodářské objekty, garáže, zastřešení pro odstavná stání).

ZASTAVITELNÁ ČÁST

Objekty hlavních staveb musí stát na závazné stavební čáře. Objekty doplňkových staveb nesmí překračovat stavební čáru směrem ven do poloveřejného prostoru.

Maximální zastavitelnost hlavními stavbami: 30%

Minimální procento zeleně: 60%

Zbývající procento může být zastavěno zpevněnými plochami a doplňkovými stavbami.

Parcelace: navržená parcelace v rámci koordinačního výkresu je doporučena. Velikost jednoho pozemku však nemůže být větší jak 850 m².

Oplocení: V rámci zastavitelné části může být oplocení k ulici U18 pouze na stavební čáře. V případě potřeby posunutí oplocení mimo stavební čáru, musí být zachována jednotná linie umístění oplocení pro celý blok. Oplocení k ostatním ulicím není regulováno.

Výška stavby: 2+1NP

- dvě nadzemních podlaží a jedno ustoupené patro s rovnou střechou. Ustoupení minimálně o 1/3 hloubky domu.
- dvě nadzemní podlaží a podkroví se sedlovou střechou

Zastřešení hlavních staveb: není definováno, jednotné pro celý blok

Všechny stavby v rámci jednoho bloku budou mít jednotné řešení střechy. Je možné řešit zastřešení všemi druhy střech, ale jednotně pro celý blok.

Zastřešení doplňkových staveb: není definováno, jednotné pro celý blok v případě, že leží na stavební čáře a dotváří obraz veřejného prostoru.

POLOVEŘEJNÁ PLOCHA

Plocha pro realizaci předzahrádky.

Oplocení: nízkým plotem do výšky 120cm, nebo nemusí být oploceny vůbec. V rámci jedné uliční fronty však bude jednotné řešení, tedy oplocení nebo bez oplocení. Materiálové řešení oplocení může být různé. Případné oplocení musí stát na uliční čáře.

Rohový pozemek tvořený ulicemi U18 a U14 bude mít oplocení na stejné uliční čáře jako oplocení na pozemku p.č.6551/2. Výška plotu v ulici U18 může být až do výšky plotu pozemku p.č. 6551/2.

Odstavná stání: V této ploše mohou být realizována odstavná stání pouze v U14.

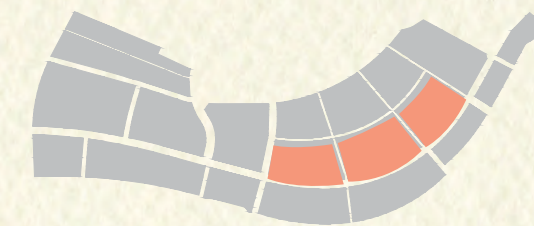
Minimální procento zeleně : 50%

V této ploše nemohou být postaveny žádné doplňkové stavby jako jsou garáže, přístřešky atd.



ilustrativní obrázky staveb s řešením zahrad

B9, B12, B15



CHARAKTER ZÁSTAVBY

plocha bydlení / řadové domy

Blok hustší formy individuální zástavy řadových nebo rodinných domů. Charakteristickým prvkem bloku je obslužná cesta vedená vnitroblokem, umožňující obsluhu a odparkování všech vozidel rezidentů.

Není přípustné realizovat vjezdy na pozemky z veřejných prostranství U1 a U16.

ZÁSADNÍ URBANISTICKÝ PRINCIP

Vytvořit živou ulici směrem k páteřní ulici U1 a U16 bez odparkování vozidel v rámci veřejného a poloveřejného prostoru (týká se parkování rezidentů). Orientovat minimálně jednu obytnou místnost do ulice U1 a U16.

Uliční čára

Uliční čára definuje hranici mezi veřejným a soukromým prostorem.

Stavební čára

Vymezuje hranici uličního průčelí domu.

Hlavní stavby musí stát na stavební čáře. Stavby musí být postaveny na stavební čáře tak, aby domy vytvářely hranu veřejného prostoru a byly do něj orientovány. Tato hrana bloku nemůže být tvořena převážně ploty bez staveb bydlení.

Před hlavní hmotou stavby, před stavební čárou nesmí vystupovat žádné objekty (hospodářské objekty, garáže, zastřešení pro odstavná stání). Odstavná stání budou řešena ve vnitrobloku pomocí obslužné vnitřní komunikace, která zajistí i případný příjezd ke garážím, které budou na jednotlivých pozemcích.

ZASTAVITELNÁ ČÁST

Objekty hlavních staveb musí stát na závazné stavební čáře. Doplnkové stavby mimo stavební čáru, myšleno tím umístěné v rámci vnitrobloku navazující na přístup z vnitroblokové cesty, nemusí mít jednotný charakter.

Maximální zastavitelnost hlavními stavbami: 30%

Minimální procento zeleně: 40%

Zbývající procento může být zastavěno zpevněnými plochami a doplňkovými stavbami.

Parcelace: navržená parcelace v rámci koordinačního výkresu je doporučena. Velikost jednoho pozemku však nemůže být větší jak 650 m².

Oplocení: V rámci zastavitelné části může být oplocení k ulici U1 a U12 pouze na stavební čáře. V případě potřeby posunutí oplocení mimo stavební čáru, musí být zachována jednotná linie umístění oplocení pro celý blok. Oplocení k ostatním ulicím není regulováno.

Výška stavby: 2+1NP

- dvě nadzemních podlaží a jedno ustoupené patro s rovnou střechou. Ustoupení minimálně o 1/3 hloubky domu.
- dvě nadzemní podlaží a podkroví se sedlovou střechou

Zastřešení hlavních staveb: není definováno, jednotné pro celý blok

Všechny stavby v rámci jednoho bloku budou mít jednotné řešení střechy. Je možné řešit zastřešení všemi druhy střech, ale jednotné pro celý blok.

Zastřešení doplňkových staveb: není definováno, jednotné pro celý blok v případě, že leží na stavební čáře a dotváří obraz veřejného prostoru.

POLOVEŘEJNÁ PLOCHA

Plocha pro realizaci předzahrádky

Oplocení: nízkým plotem do výšky 120cm, nebo nemusí být oploceny vůbec. V rámci jedné uliční fronty však bude jednotné řešení, tedy oplocení nebo bez oplocení. Materiálové řešení oplocení může být různé. Případné oplocení musí stát na uliční čáře. **Oplocení je vyloučeno v rámci ploch lemujících veřejný prostor U14.**

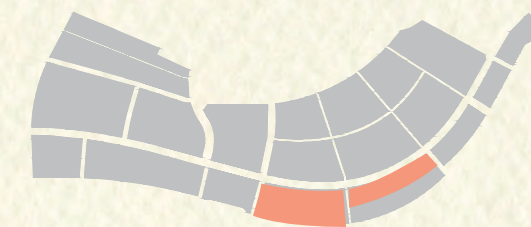
Odstavná stání: V této ploše mohou být realizována odstavná stání pouze v ulici U14 a U12.

Minimální procento zeleně : 50%

V této ploše nemohou být postaveny žádné doplňkové stavby jako jsou garáže, přístřešky atd.

ilustrativní obrázky staveb s řešením zahrad

B10, B13



CHARAKTER ZÁSTAVBY

plocha bydlení / řadové domy

Blok hustší formy individuální zástavby řadových nebo rodinných domů. Charakteristickým prvkem bloku je obslužná cesta vedená vnitroblokem, umožňující obsluhu a odparkování všech vozidel rezidentů. Není přípustné realizovat vjezdy na pozemky z veřejných prostranství U1.

ZÁSADNÍ URBANISTICKÝ PRINCIP

Vytvořit živou ulici směrem k páteřní ulici U1 bez odparkování vozidel v rámci veřejného a poloveřejného prostoru (týká se parkování rezidentů). Orientovat minimálně jednu obytnou místnost do ulice U1, U4 a U5.

Jižní strana bloku s řidší zástavbou například dvojdomů. Volnější hrana sídla.

Uliční čára

Uliční čára definuje hranici mezi veřejným a soukromým prostorem.

Stavební čára

Vymezuje hranici uličního průčelí domu.

Hlavní stavby musí stát na stavební čáře. Stavby musí být postaveny na stavební čáře tak, aby domy vytvářely hranu veřejného prostoru a byly do něj orientovány. Tato hrana bloku nemůže být tvořena převážně ploty bez staveb bydlení.

Před hlavní hmotou stavby, před stavební čárou nesmí vystupovat žádné objekty (hospodářské objekty, garáže, zastřešení pro odstavná stání). Odstavná stání budou řešena ve vnitrobloku pomocí obslužné vnitřní komunikace, která zajistí i případný příjezd ke garážím, které budou na jednotlivých pozemcích.

ZASTAVITELNÁ ČÁST

Objekty hlavních staveb musí stát na závazné stavební čáře. Doplnkové stavby mimo stavební čáru, myšleno tím umístěné v rámci vnitrobloku navazující na přístup z vnitroblokové cesty, nemusí mít jednotný charakter.

Maximální zastavitelnost hlavními stavbami: 30%

Minimální procento zeleně: 40%

Zbývající procento může být zastavěno zpevněnými plochami a doplnkovými stavbami.

Parcelace: navržená parcelace v rámci koordinačního výkresu je doporučena. Velikost jednoho pozemku však nemůže být větší jak 650 m².

Oplocení: V rámci zastavitelné části může být oplocení k ulici U1 pouze na stavební čáře. V případě potřeby posunutí oplocení mimo stavební čáru, musí být zachována jednotná linie umístění oplocení pro celý blok. Oplocení k ostatním ulicím není regulováno.

Výška stavby: 2+1NP

- dvě nadzemních podlaží a jedno ustoupené patro s rovnou střechou. Ustoupení minimálně o 1/3 hloubky domu.
- dvě nadzemní podlaží a podkroví se sedlovou střechou

Zastřešení hlavních staveb: není definováno, jednotné pro celý blok

Všechny stavby v rámci jednoho bloku budou mít jednotné řešení střechy. Je možné řešit zastřešení všemi druhy střech, ale jednotně pro celý blok.

Zastřešení doplňkových staveb: není definováno, jednotné pro celý blok v případě, že leží na stavební čáře a dotváří obraz veřejného prostoru.

POLOVEŘEJNÁ PLOCHA

Plocha pro realizaci předzahrádky.

Oplocení: nízkým plotem do výšky 120cm, nebo nemusí být oploceny vůbec. V rámci jedné uliční fronty však bude jednotné řešení, tedy oplocení nebo bez oplocení. Materiálové řešení oplocení může být různé. Případné oplocení musí stát na uliční čáře.

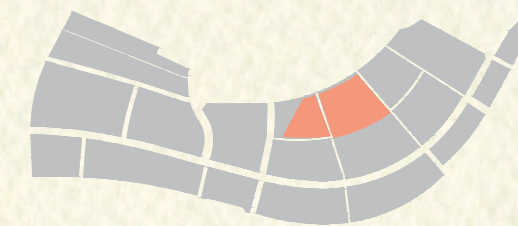
Odstavná stání: V této ploše mohou být realizována odstavná stání pouze v ulici U13.

Minimální procento zeleně : 50%



ilustrativní obrázky staveb a řešení vnitrobloků

B11, B19



CHARAKTER ZÁSTAVBY

plocha bydlení / řadové domy

Blok hustší formy individuální zástavy řadových nebo rodinných domů. Charakteristickým prvkem bloku je obslužná cesta vedená vnitroblokem, umožňující obsluhu a odparkování všech vozidel rezidentů.

ZÁSADNÍ URBANISTICKÝ PRINCIP

Vytvořit živou ulici směrem k hraně parku. Orientovat minimálně jednu obytnou místnost do ulice U6 a U16.

uliční čára

Uliční čára definuje hranici mezi veřejným a poloveřejným nebo soukromým prostorem.

stavební čára

Vymezuje hranici uličního průčelí domu.

Hlavní stavby musí stát na stavební čáře. Stavby musí být postaveny na stavební čáře tak, aby domy vytvářely hranu veřejného prostoru a byly do něj orientovány. Tato hrana bloku nemůže být tvořena převážně ploty bez staveb bydlení.

Před hlavní hmotu stavby, před stavební čáru nesmí vystupovat žádné objekty (hospodářské objekty, garáže, zastřešení pro odstavná stání). Odstavná stání budou řešena ve vnitrobloku pomocí obslužné vnitřní komunikace, která zajistí i případný příjezd ke garážím, které budou na jednotlivých pozemcích.

ZASTAVITELNÁ ČÁST

Objekty hlavních staveb musí stát na závazné stavební čáře. Doplňkové stavby mimo stavební čáru, myšleno tím umístěné v rámci vnitrobloku navazující na přístup z vnitroblokové cesty, nemusí mít jednotný charakter.

Maximální zastavitelnost hlavními stavbami: 30%

Minimální procento zeleně: 40%

Zbývající procento může být zastavěno zpevněnými plochami a doplňkovými stavbami.

Parcelace: navržená parcelace v rámci koordinačního výkresu je doporučena. Velikost jednoho pozemku však nemůže být větší jak 650 m².

Oplocení: V rámci zastavitelné části může být oplocení k ulici U6 a U12. pouze na stavební čáře. V případě potřeby posunutí oplocení mimo stavební čáru, musí být zachována jednotná linie umístění oplocení pro celý blok. Oplocení k ostatním ulicím není regulováno.

Výška stavby: 2+1NP

- dvě nadzemních podlaží a jedno ustoupené patro s rovnou střechou. Ustoupení minimálně o 1/3 hloubky domu.
- dvě nadzemní podlaží a podkroví se sedlovou střechou

Zastřešení hlavních staveb: není definováno, jednotné pro celý blok

Všechny stavby v rámci jednoho bloku budou mít jednotné řešení střechy. Je možné řešit zastřešení všemi druhy střech, ale jednotně pro celý blok.

Zastřešení doplňkových staveb: není definováno, jednotné pro celý blok v případě, že leží na stavební čáře a dotváří obraz veřejného prostoru.

POLOVEŘEJNÁ PLOCHA

Plocha pro realizaci předzahrádky.

Oplocení: nízkým plotem do výšky 120cm, nebo nemusí být oploceny vůbec. V rámci jedné uliční fronty však bude jednotné řešení, tedy oplocení nebo bez oplocení. Materiálové řešení oplocení může být různé. Případné oplocení musí stát na uliční čáře. **Oplocení je vyloučeno v rámci ploch lemujících veřejný prostor U14.**

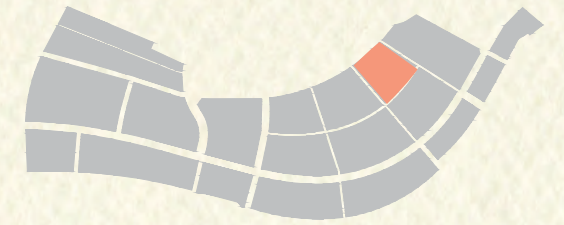
Odstavná stání: V této ploše mohou být realizována odstavná stání pouze v ulici U14 a U12.

Minimální procento zeleně : 50%

V této ploše nemohou být postaveny žádné doplňkové stavby jako jsou garáže, přístřešky atd.

ilustrativní obrázky staveb rodinného bydlení

B14



CHARAKTER ZÁSTAVBY

plocha bydlení / řadové domy, individuální rodinné domy
Blok hustší formy individuální zástavy řadových nebo rodinných domů.

ZÁSADNÍ URBANISTICKÝ PRINCIP

Vytvořit živou ulici směrem k hraně parku. Orientovat minimálně jednu obytnou místnost do ulice U6.

uliční čára

Uliční čára definuje hranici mezi veřejným a poloveřejným nebo soukromým prostorem.

stavební čára

Vymezuje hranici uličního průčelí domu.

Hlavní stavby musí stát na stavební čáře. Stavby musí být postaveny na stavební čáře tak, aby domy vytvářely hranu veřejného prostoru a byly do něj orientovány. Tato hrana bloku nemůže být tvořena převážně ploty bez staveb bydlení.

Před hlavní hmotu stavby, před stavební čáru nesmí vystupovat žádné objekty (hospodářské objekty, garáže, zastřešení pro odstavná stání). Odstavná stání budou řešena na vlastních pozemcích.

ZASTAVITELNÁ ČÁST

Objekty hlavních staveb musí stát na závazné stavební čáře.

Maximální zastavitelnost hlavními stavbami: 30%

Minimální procento zeleně: 40%

Zbývající procento může být zastavěno zpevněnými plochami a doplňkovými stavbami.

Parcelace: navržená parcelace v rámci koordinačního výkresu je doporučena. Velikost jednoho pozemku však nemůže být větší jak 750m².

Oplocení: V rámci zastavitelné části není oplocení regulováno.

Výška stavby: 2+1NP

- dvě nadzemních podlaží a jedno ustoupené patro s rovnou střechou. Ustoupení minimálně o 1/3 hloubky domu.
- dvě nadzemní podlaží a podkroví se sedlovou střechou

Zastřešení hlavních staveb: není definováno, jednotné pro celý blok

Všechny stavby v rámci jednoho bloku budou mít jednotné řešení střechy. Je možné řešit zastřešení všemi druhy střech, ale jednotně pro celý blok.

Zastřešení doplňkových staveb: není definováno, jednotné pro celý blok v případě, že leží na stavební čáře a dotváří obraz veřejného prostoru.

POLOVEŘEJNÁ PLOCHA

Plocha pro realizaci předzahrádky.

Oplocení: nízkým plotem do výšky 120cm, nebo nemusí být oploceny vůbec. V rámci jedné uliční fronty však bude jednotné řešení, tedy oplocení nebo bez oplocení. Materiálové řešení oplocení může být různé. Případné oplocení musí stát na uliční čáře. **Oplocení je vyloučeno v rámci ploch lemujících veřejný prostor U14.**

Odstavná stání: V této ploše mohou být realizována odstavná stání pouze v ulici U14 a U6.

Minimální procento zeleně : 50%

V této ploše nemohou být postaveny žádné doplňkové stavby jako jsou garáže, přístřešky atd.



ilustrativní obrázky staveb rodinného bydlení

B16, B17, B18



CHARAKTER ZÁSTAVBY

plocha bydlení / individuální rodinné domy
Blok hustší formy individuální zástavy řadových nebo rodinných domů, dvojdomů.

ZÁŠADNÍ URBANISTICKÝ PRINCIP

Vytvořit živou ulici směrem k páteřní ulici U1 bez odparkování vozidel v rámci veřejného a poloveřejného prostoru (týká se parkování residentů). Orientovat minimálně jednu obytnou místnost do ulice U1.

Uliční čára

Uliční čára definuje hranici mezi veřejným a soukromým prostorem.

Stavební čára

Vymezuje hranici uličního průčelí domu.

Hlavní stavby musí stát na stavební čáře. Stavby v severní části bloku musí být postaveny na severní stavební čáře tak, aby domy vytvářely hranu veřejného prostoru a byly do něj orientovány. Tato hrana bloku nemůže být tvořena převážně ploty bez staveb bydlení.

Před hlavní hmotu stavby, před stavební čáru nesmí vystupovat žádné objekty (hospodářské objekty, garáže, zastřešení pro odstavná stání). Odstavná stání budou řešena na vlastních pozemcích.

ZASTAVITELNÁ ČÁST

Objekty hlavních staveb musí stát na závazné stavební čáře.

Maximální zastavitelnost hlavními stavbami: 30%

Minimální procento zeleně: 60%

Zbývající procento může být zastavěno zpevněnými plochami a doplňkovými stavbami.

Parcelace: navržená parcelace v rámci koordinačního výkresu je doporučena. Velikost jednoho pozemku však nemůže být větší jak 850 m².

Oplocení: V rámci zastavitelné části může být oplocení k ulici U1 pouze na stavební čáře. V případě potřeby posunutí oplocení mimo stavební čáru, musí být zachována jednotná linie umístění oplocení pro celý blok. Oplocení k ostatním ulicím není regulováno.

Výška stavby: 2+1NP

- dvě nadzemní podlaží a jedno ustoupené patro s rovnou střechou. Ustoupení minimálně o 1/3 hloubky domu.
- dvě nadzemní podlaží a podkroví se sedlovou střechou

Zastřešení hlavních staveb: není definováno, jednotné pro celý blok

Všechny stavby v rámci jednoho bloku budou mít jednotné řešení střechy. Je možné řešit zastřešení všemi druhy střech, ale jednotně pro celý blok.

Zastřešení doplňkových staveb: není definováno, jednotné pro celý blok v případě, že leží na stavební čáře a dotváří obraz veřejného prostoru.

POLOVEŘEJNÁ PLOCHA

Plocha pro realizaci předzahrádky.

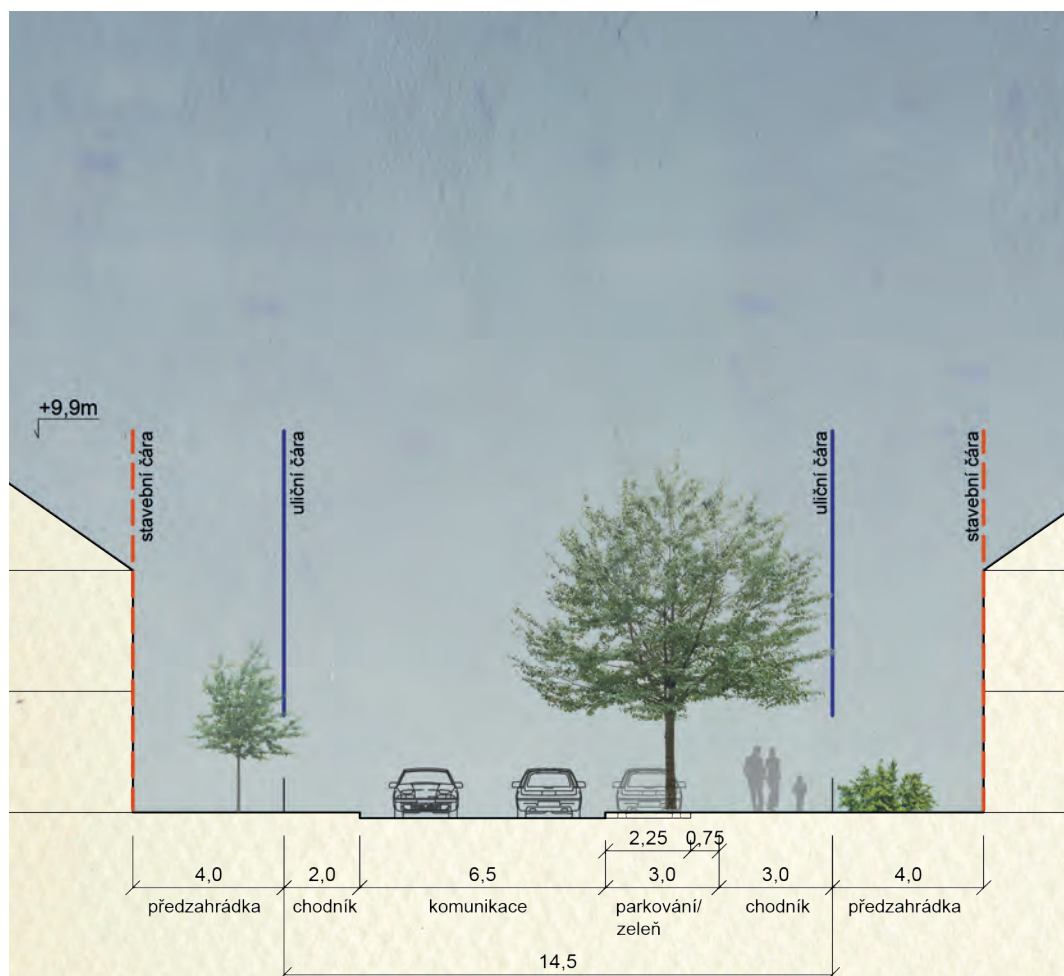
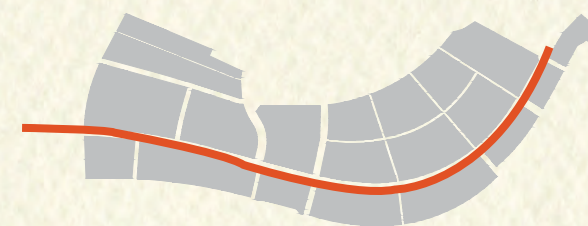
Oplocení: nízkým plotem do výšky 120cm, nebo nemusí být oploceny vůbec. V rámci jedné uliční fronty však bude jednotné řešení, tedy oplocení nebo bez oplocení. Materiálové řešení oplocení může být různé. Případné oplocení musí stát na uliční čáře.

Odstavná stání: V této ploše nemohou být realizována odstavná stání.

Minimální procento zeleně : 50%

V této ploše nemohou být postaveny žádné doplňkové stavby jako jsou garáže, přístřešky atd.

U1



CHARAKTER ULICE

Jedná se o hlavní ulici s páteřní komunikací propojující celou rozvojovou lokalitu, doplněnou linií stromořadí v rámci zeleného pásu a oboustranným chodníkem.

šířka veřejného prostoru 14,5m

silniční komunikace :

Šíře komunikace je min. 6,5m. Obousměrná

chodník :

Oboustranný chodník, na severní straně v minimální šíři 3m. Na jižní straně v minimální šíři chodníku 2m.

cyklostezka :

není vedena touto ulicí

veřejná zeleň :

Minimální šíře pásu zeleně 3m. V rámci veřejného prostoru minimálně 1 pás zeleně. Souvislé stromořadí se může střídat s parkovacím stáním.

parkování :

Pro rezidenty: není povoleno

Pro návštěvníky: V rámci veřejného prostoru bude umístěn min. 1 pás pro krátkodobá parkovací místa. Pás může být implementován do pásu liniové zeleně tvořené stromořadím.

Vjezdy na pozemky

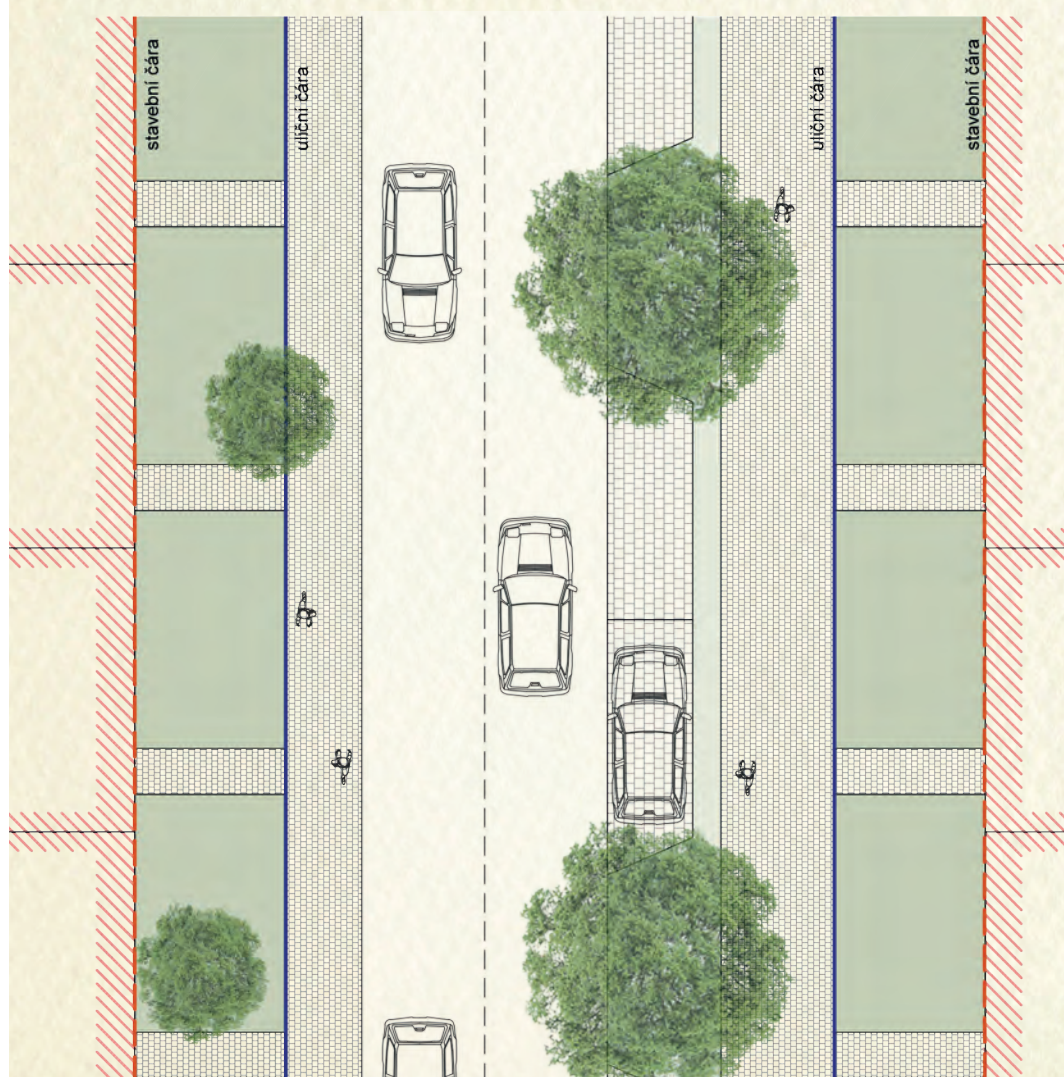
Vjezdy na pozemky jsou přípustné pro bloky B16, B17, B18.

možnosti výsadby těchto druhů:

1. třešeň becná (*Prunus avium*)
2. hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*)
3. jabloň obecná (*Malus domestica*)
4. jeřáb obecný (*Sorbus aucuparia*)
5. habr obecný (*Carpinus betulus*)

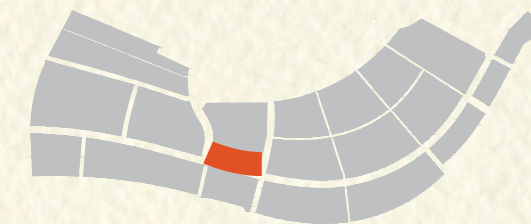
výška 10m

šířka 6m



ulice Zelený kout
M1/200

U2



možnosti výsadby těchto druhů:

1. třešeň becná (*Prunus avium*)
2. hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*)
3. jabloň obecná (*Malus domestica*)
4. jeřáb obecný (*Sorbus aucuparia*)
5. habr obecný (*Carpinus betulus*)

výška 10m

šířka 6m

CHARAKTER ULICE

Veřejný prostor U2 navazuje na uliční profil U1. V této části je však profil U1 rozšířen a typologicky vytváří prostor malého náměstí. Do prostoru vymezeného plochou U2 může zasahovat hmota bloku B6.

šířka veřejného prostoru 38m

silniční komunikace : Šíře komunikace je min. 6,5m. Obousměrná

chodník : Minimální šíře chodníku je 2m. Oboustranný, na severní straně je možné ho sjednotit s plochou malého náměstí před blokem B6.

cyklostezka : není vedena touto ulicí

veřejná zeleň

Minimální šíře pásu zeleně 3m. V rámci veřejného prostoru minimálně 1 pás zeleně. Souvislé stromořadí se může střídat s parkovacím stáním.

parkování

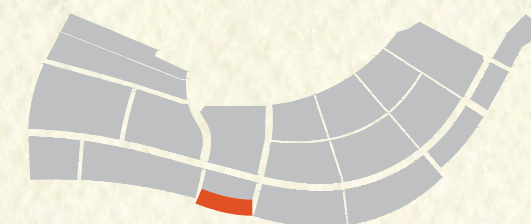
Pro rezidenty: není povoleno

Pro návštěvníky: V rámci veřejného prostoru bude umístěn min. 1 pás pro krátkodobá parkovací místa. Pás může být implementován do pásu liniové zeleně tvořené stromořadím.

Vjezdy na pozemky

Vjezdy na pozemky jsou nejsou přípustné.

U3



CHARAKTER ULICE

Tato ulice je charakterizována smyčkou, kde se bude napojovat stávající komunikace na plánovaný obchvat. Tento prostor bude definován vzrostlou zelení a cyklostezkou. Plocha může být využita jako veřejné prostranství, nebo jako parkoviště pro občanskou vybavenost v bloku B7.

silniční komunikace : není povinná

chodník : není povinný

cyklostezka : Minimální šíře cyklostezky je 3m.

veřejná zeleň

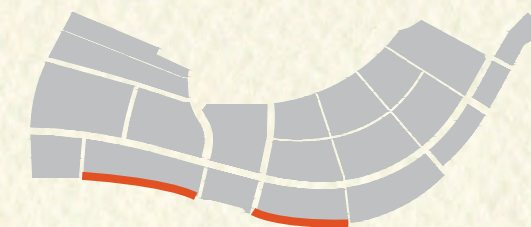
Na jižní straně bude zbudován zelený val, který odstíní hluk z dopravy. Tento val bude osázen vzrostlými stromy. Charakterem bude navazovat na již vzrostlý porost ve východní části řešeného území při ulici "K novému nádraží".

V případě využití plochy pro odparkování vozidel, nebo její významnější zpevnění dlažbou pro řešení veřejného prostranství, bude plocha doplněna vzrostlými stromy implementovanými do dlažby podél celé své délky.

parkování : krátkodobá parkovací stání pro blok B7

vjezdy na pozemky : vjezdy na pozemek jsou přípustné.

U4



CHARAKTER ULICE

Jedná se profil ulice s obslužnou komunikací a cyklostezkou podél valu. Charakter této ulice doplňuje val na jižní straně lokality. Jedná se ulici s rekreačním potenciálem.

šířka veřejného prostoru 17,5 m

silniční komunikace : Šíře komunikace min. 3,5m. Jednosměrná.

chodník : Minimální šíře chodníku je 2m. Stačí pouze na jedné straně.

cyklostezka : Minimální šíře cyklostezky je 3m.

Podél valu na jižní straně bude zbudována cyklostezka, která bude propojovat Oslavice s Velkým Meziříčím. Cyklostezka pokračuje východním směrem a ústí v ulici "K novému nádraží".

veřejná zeleň

Minimální šíře pásu zeleně 3m. V rámci veřejného prostoru minimálně 1 pás zeleně. Souvislé stromořadí se může střídát s parkovacím stáním.

Na jižní straně bude zbudován zelený val, který odstíní hluk z dopravy. Tento val bude osázen vzrostlými stromy. Charakterem bude navazovat na již vzrostlý porost ve východní části řešeného území při ulici "K novému nádraží".

parkování

Pro návštěvníky: V rámci veřejného prostoru bude umístěn min. 1 pás pro krátkodobá parkovací místa. Pás může být implementován do pásu liniové zeleně tvořené stromořadím.

Vjezdy na pozemky : Vjezdy na pozemek jsou přípustné.

možnosti výsadby těchto druhů:

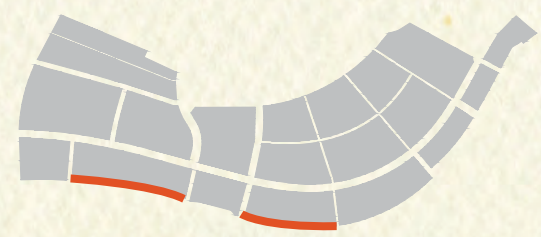
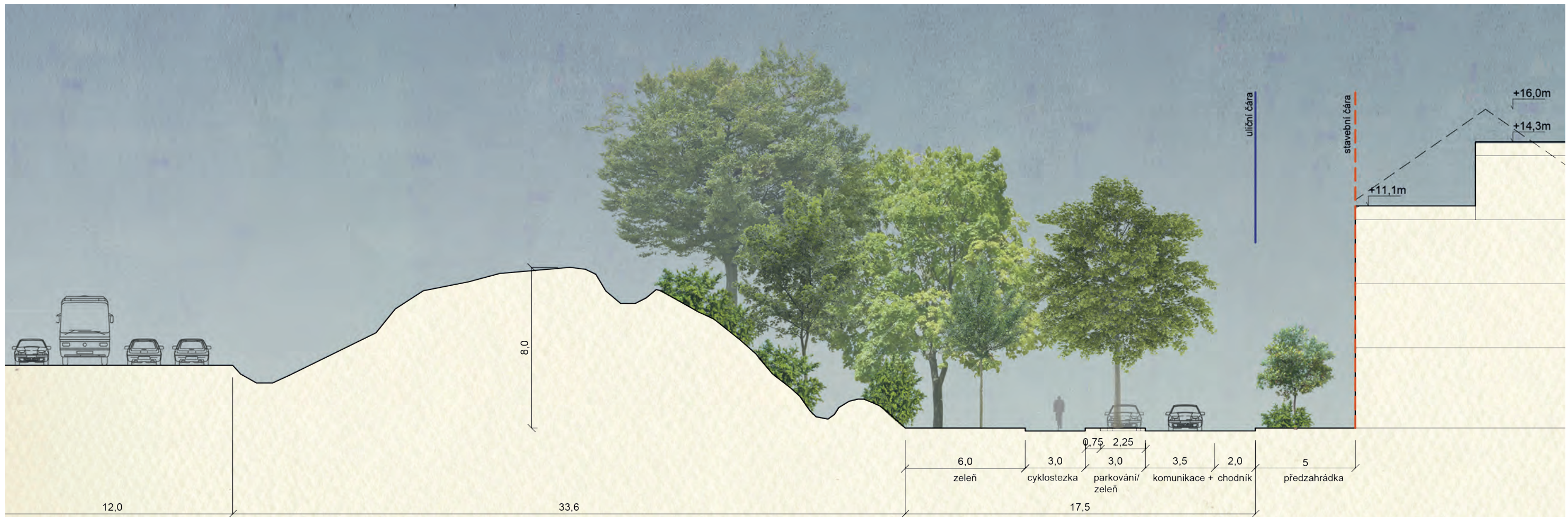
1. dřín obecný (*Cornus mas*)
2. kalina obecná (*Viburnum opulus*)
3. střemcha obecná (*Prunus padus*)
4. slivoň mirobalán (*Prunus cerasifera*)
5. růže šípková (*Rosa canina*)
6. hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*)

keře výšky 2-6m:

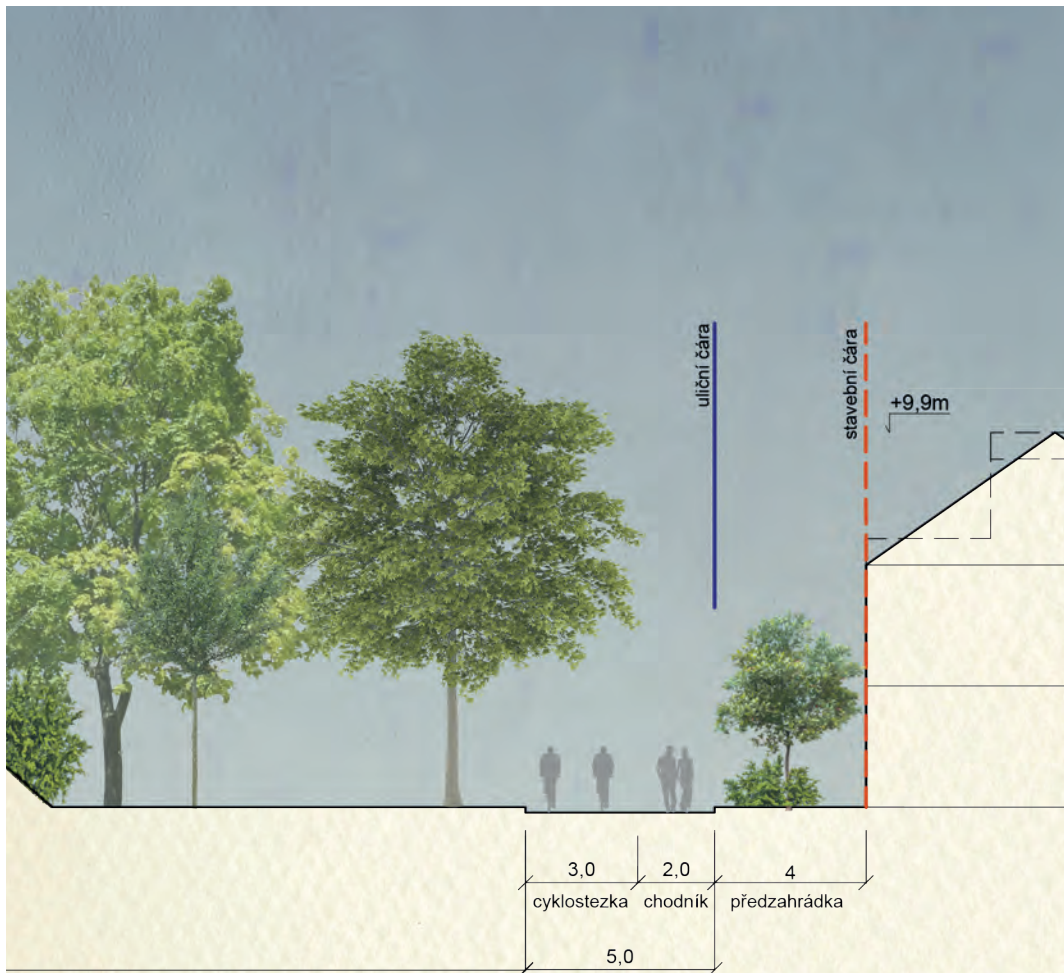
možnosti výsadby těchto druhů:

1. javor klen (*Acer pseudoplatanus*)
2. javor mléč (*Acer platanoides*)
3. javor babyka (*Acer campestre*)
4. dub letní (*Quercus robur*)
5. jilm horský (*Ulmus glabra*)
6. habr obecný (*Carpinus betulus*)

skupiny vyšších (25m) a nižších stromů (12m)



ulice Okrajová
1/200



U5



CHARAKTER ULICE

Uliční prostor je definován z jedné strany charakterem zástavby rodinných domů s oplocenými předzahrádkami a na druhé straně protihlukovým valem. Do doby změny ÚP plochy bude tato ulice čistě rekreační, nenachází se zde žádná silniční komunikace.

Šířka veřejného prostoru 5m

silniční komunikace : nebude realizována (až po změně ÚP)

chodník : bez chodníku. V rámci veřejného profilu však bude případná cyklostezka realizovaná až 2 metry od uliční čáry, pro případnou budoucí realizaci chodníku.

cyklostezka : Minimální šíře cyklostezky je 3m. Cyklostezka bude provedena v řešení přípustném v ploše lesa, které se okrajově dotýká. Například v mlatu.

veřejná zeleň : Minimální šíře pásu zeleně 3m, stromořadí lemující cyklostezku.

Na jižní straně bude zbudován zelený val, který odstíní hluk z dopravy. Tento val bude osázen vzrostlými stromy. Charakterem bude navazovat na již vzrostlý porost ve východní části řešeného území při ulici "K novému nádraží".

parkování: není povoleno

vjezdy na pozemky : Vjezdy na pozemky jsou přípustné, ale pouze jako vjezdy pro údržbu z pojezdné cyklostezky.

možnosti výsadby těchto druhů:

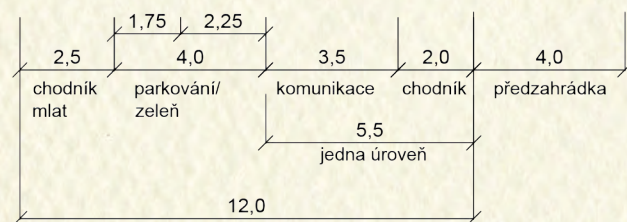
1. dřín obecný (*Cornus mas*)
 2. kalina obecná (*Viburnum opulus*)
 3. střeňka obecná (*Prunus padus*)
 4. slivoň mirobalán (*Prunus cerasifera*)
 5. růže šípková (*Rosa canina*)
 6. hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*)
- keře výšky 2-6m

možnosti výsadby těchto druhů:

1. javor klen (*Acer pseudoplatanus*)
 2. javor mléč (*Acer platanoides*)
 3. javor babyka (*Acer campestre*)
 4. dub letní (*Quercus robur*)
 5. jilm horský (*Ulmus glabra*)
 6. habr obecný (*Carpinus betulus*)
- skupiny vyšších (25m) a nižších stromů (12m)



U6



CHARAKTER ULICE

Uliční profil podél parku a u rokle má rekreační charakter. Silniční komunikace je pouze obslužná pro residentsy přilehlých bloků.

šířka veřejného prostoru 12 m

silniční komunikace : Šíře komunikace min. 3,5m. Jednosměrná

chodník : Minimální šíře chodníku je 2m. Stačí pouze na jedné straně. Při hraně parku u rokle bude vedena mlatová cesta min. šíře 2,5m.

cyklostezka : není vedena touto ulicí, jako cyklostezka může být využívána mlatová cesta

veřejná zeleň : Minimální šíře pásu zeleně 4m. V rámci veřejného prostoru minimálně 1 pás zeleně. Souvislé stromořadí se může střídat s parkovacím stáním.

parkování:

Pro residentsy: nepřipustné, výjimku tvoří pouze blok B14

Pro návštěvníky: V rámci veřejného prostoru bude umístěn min. 1 pás pro krátkodobá parkovací místa. Pás může být implementován do pásu liniové zeleně tvořené stromořadím.

vjezdy na pozemky : Vjezdy na pozemky jsou přípustné pouze pro blok B14.

možnosti výsadby těchto druhů:

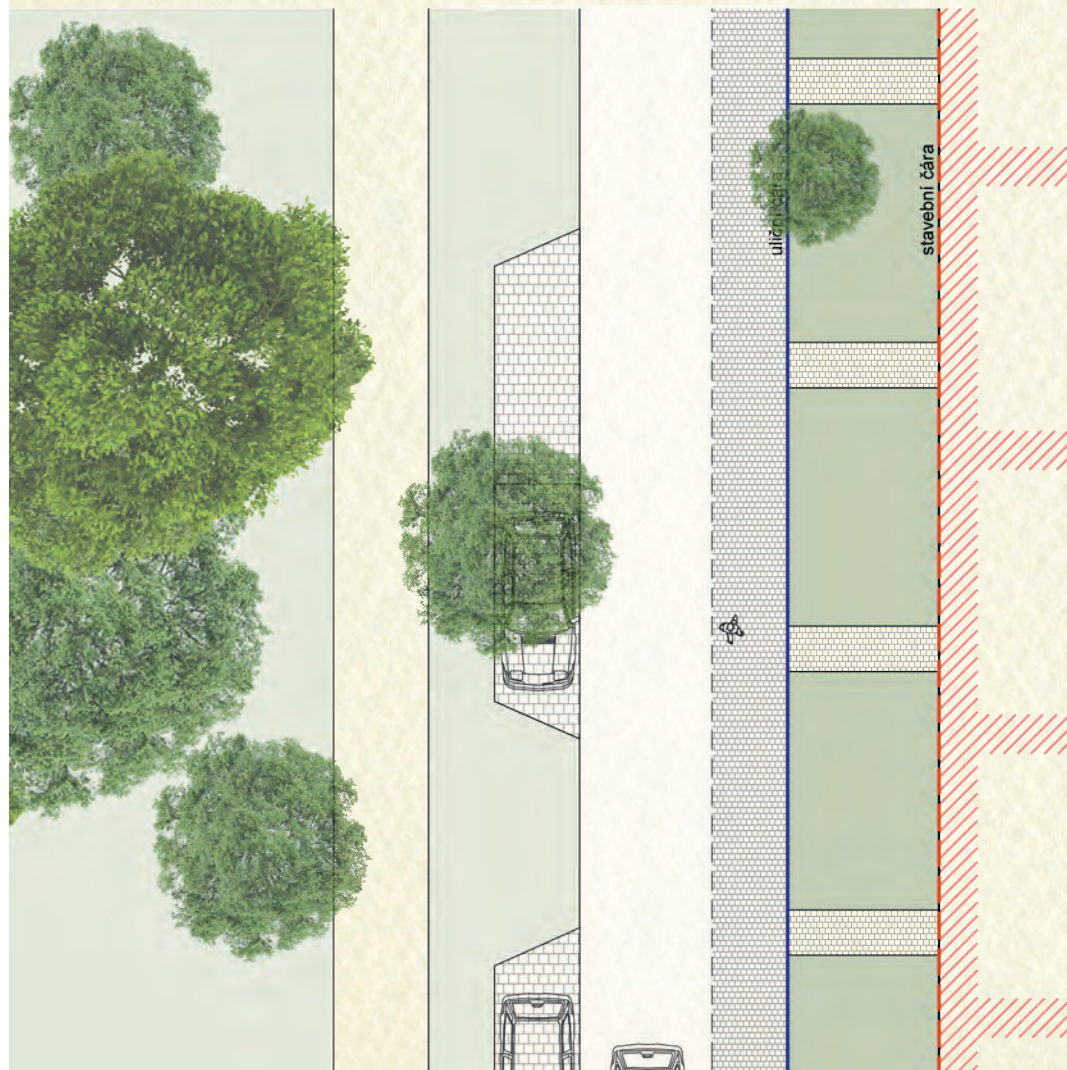
okraj

1. dub letní (*Quercus robur*)
2. dub zimní (*Quercus petraea*)
3. javor klen (*Acer pseudoplatanus*)

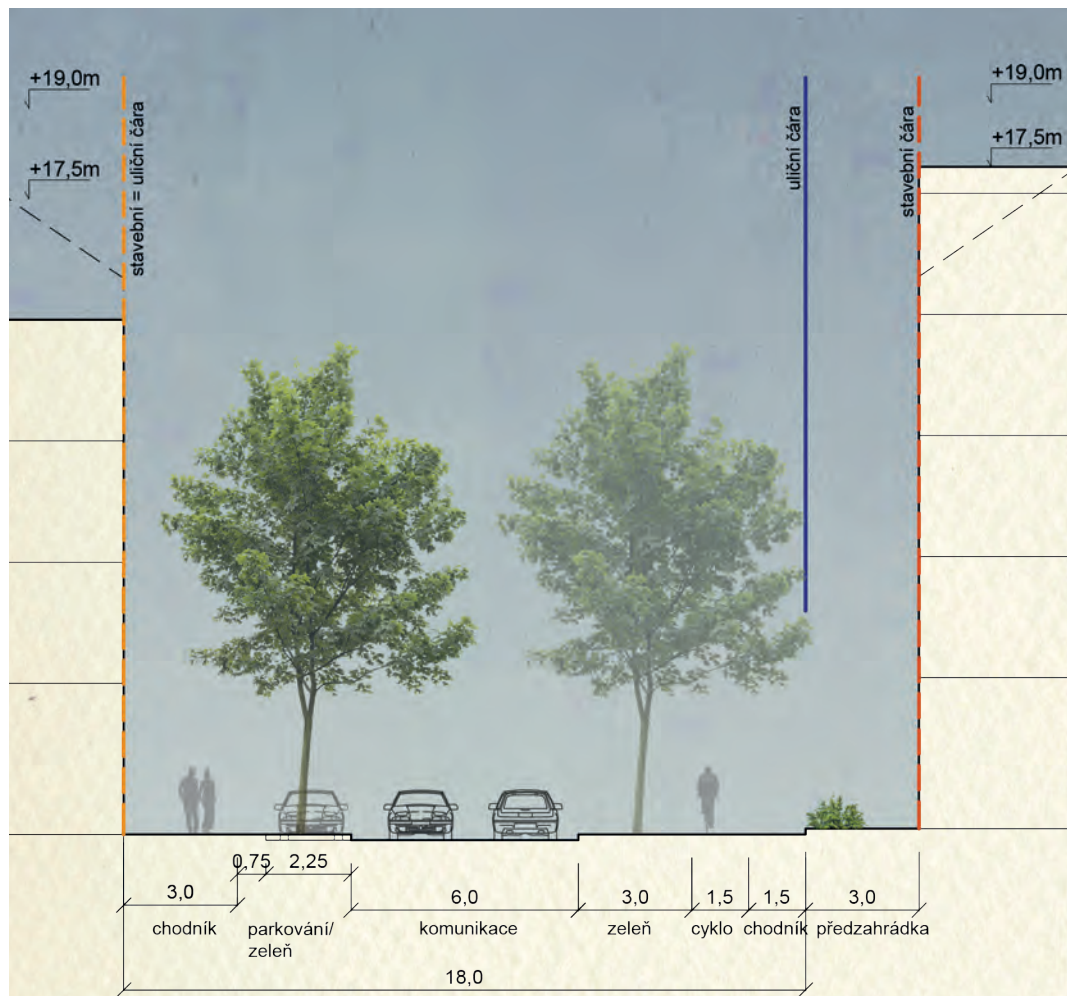
stromořadí

1. lípa srdčitá (*Tilia cordata*) v kultivarech
 2. javor mléč (*Acer platanoides*) v kultivarech
- výška 10 - 15m
šířka 4-6m

na obrázku ve stromořadí: lípa srdčitá (*Tilia cordata*)



ulice Parková
M1/200



U7

CHARAKTER ULICE

Uliční profil je doplněn o cyklostezku, která propojuje Oslavice s lokalitou Čechovy Sady a zejména se školami. Ulice je lemována stromy po obou stranách je zde nadřazen pohyb cyklisty a chodce nad pohyb IAD. Jedná se o zásadní ulici propojující plochy občanské vybavenosti a sportu s hlavní komunikací a ostatní dopravní infrastrukturou.

šířka veřejného prostoru : 18m

silniční komunikace: Šíře komunikace je min. 6m. Obousměrná

chodník: Minimální šíře chodníku je 2m. Oboustranný.

cyklostezka: Minimální šíře cyklostezky je 1,5m.

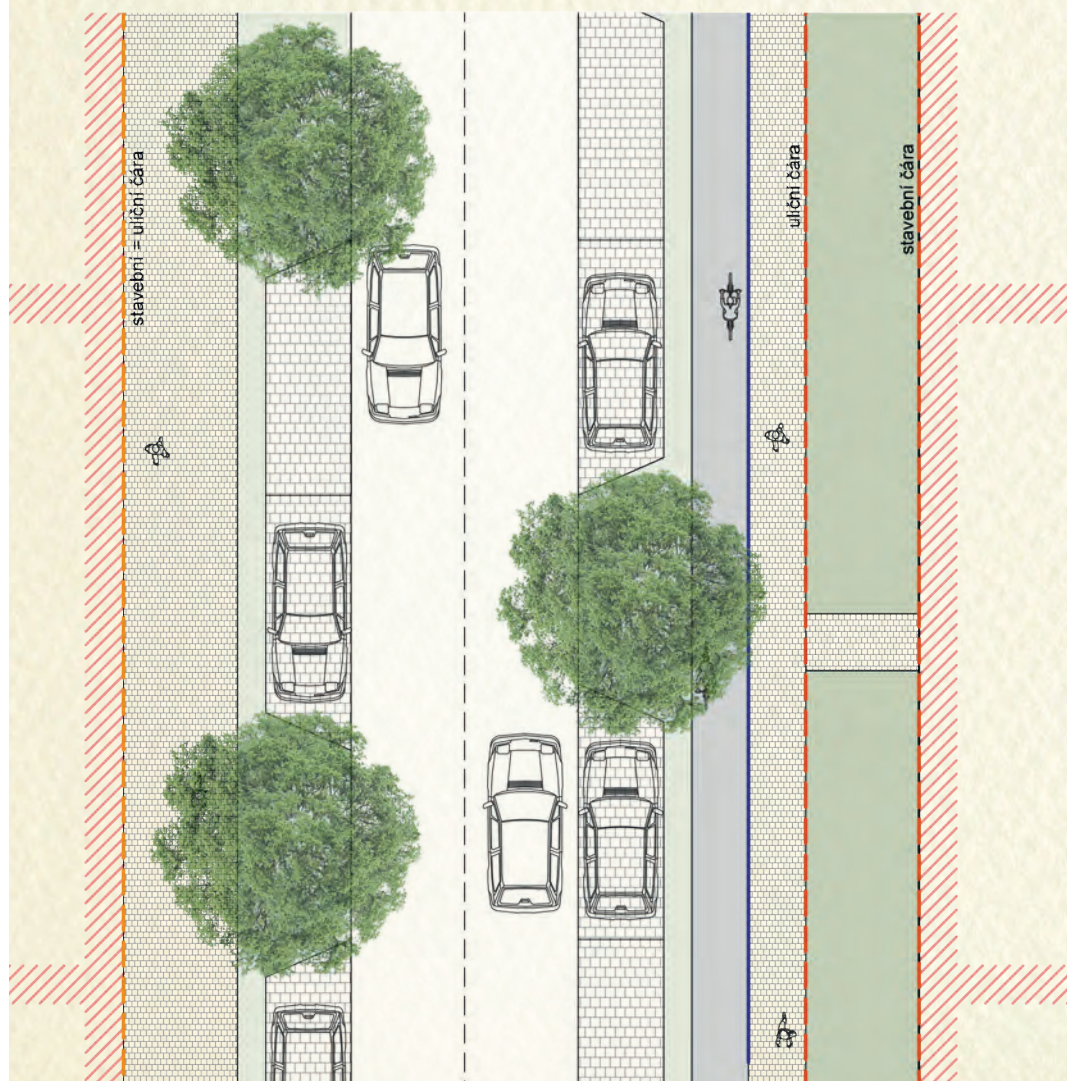
veřejná zeleň: Minimální šíře pásu zeleně 3m. Po obou stranách ulice. Souvislé stromořadí se může střídát s parkováním.

parkování

Pro rezidenty: není povoleno

Pro návštěvníky: V rámci veřejného prostoru bude umístěn min. 1 pás pro krátkodobá parkovací místa. Pás může být implementován do pásu liniové zeleně tvořené stromořadím.

Vjezdy na pozemky: Vjezdy na pozemky jsou přípustné.

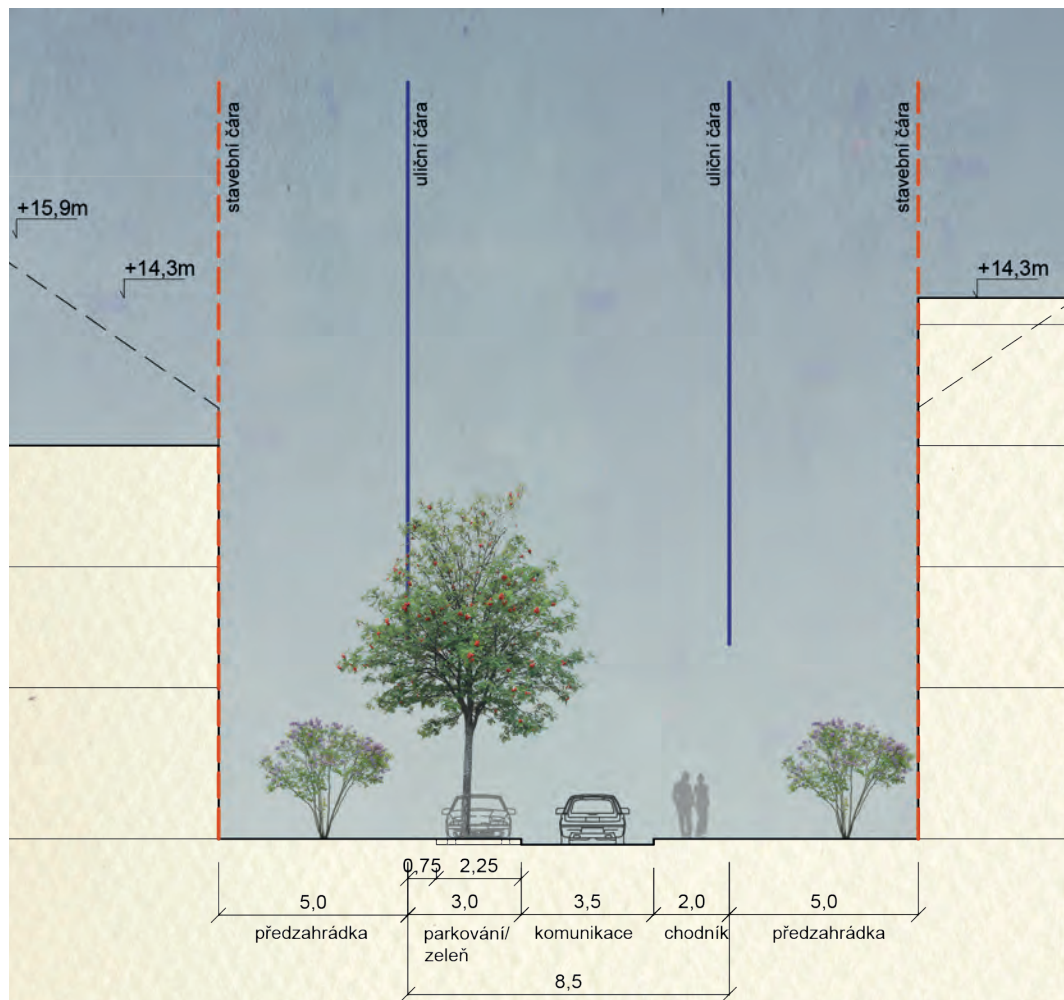


možnosti výsadby těchto druhů:

javor mléč (*Acer platanoides*) - užší forma
výška 10 - 15m / šířka 6-8m

na obrázku: javor mléč (*Acer platanoides*)

ulice Školní
M1/200



U8



CHARAKTER ULICE

Jedná se o ulici s jednosměrnou komunikací. Ulice má zklidněný charakter se stromořadím po obou stranách uličního profilu.

šířka veřejného prostoru : 8,5 m

silniční komunikace: Šíře komunikace je min. 3,5m. Jednosměrná.

chodník: Minimální šíře chodníku je 2m. Stačí pouze na jedné straně.

cyklostezka: není vedena touto ulicí

veřejná zeleň: Minimální šíře pásu zeleně 3m. V rámci veřejného prostoru minimálně 1 pás zeleně. Souvislé stromořadí se může střídat s parkovacím stáním.

parkování:

Pro rezidenty: je povoleno

Pro návštěvníky: V rámci veřejného prostoru bude umístěn min. 1 pás pro krátkodobá parkovací místa. Pás může být implementován do pásu liniové zeleně tvořené stromořadím.

Vjezdy na pozemky: Vjezdy na pozemky jsou povoleny.

možnosti výsadby těchto druhů:

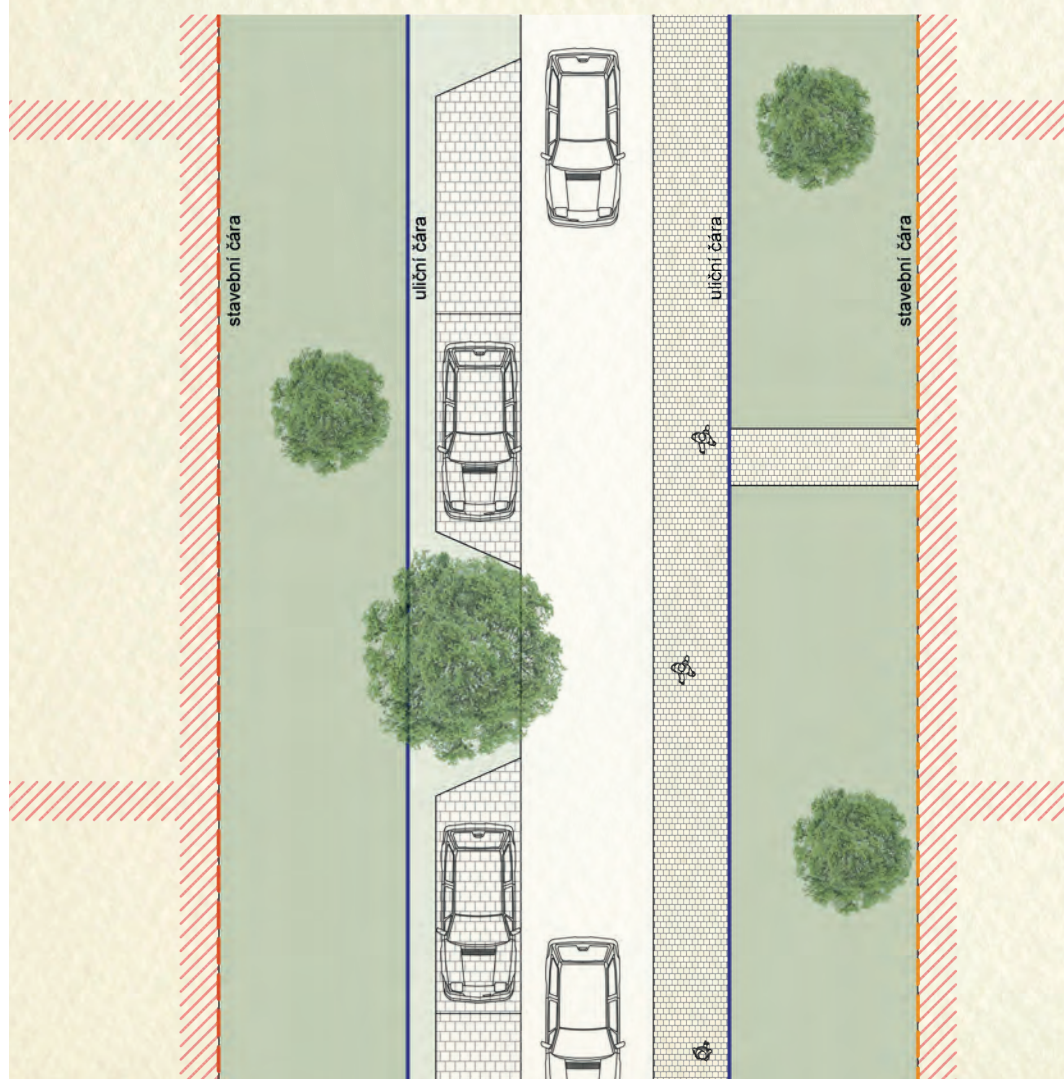
1. javor mléč (*Acer platanoides*)
2. hloh obecný (*Crataegus laevigata*)

kultivary i původní formy

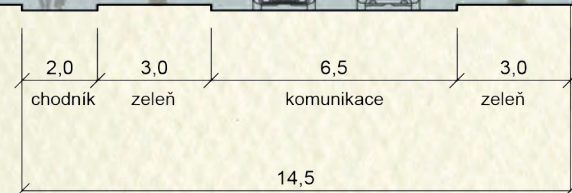
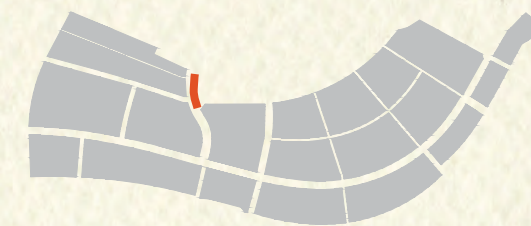
výška 10 - 12m

šířka 6-8m

na obrázku: javor mléč (*Acer platanoides*)



U9



CHARAKTER ULICE

Napojení na existující ulici Zdenky Vorlové. Tato část je po obou stranách lemována krajinnými prvky – parkem ze západu a na východní straně roklí.

šířka veřejného prostoru : 14,5 m

silniční komunikace: Šíře komunikace je min. 6,5m. Obousměrná. (Návaznost na stávající profil silnice)

chodník: Minimální šíře chodníku je 2m. Jednostranný.

cyklostezka: není vedena touto ulicí

veřejná zeleň: Minimální šíře pásu zeleně 3m. Oddělující silnici a chodník. Souvislé stromořadí po obou stranách.

parkování: není povoleno

vjezdy na pozemky: Vjezdy na pozemky jsou nepřípustné.

možnosti výsadby těchto druhů:

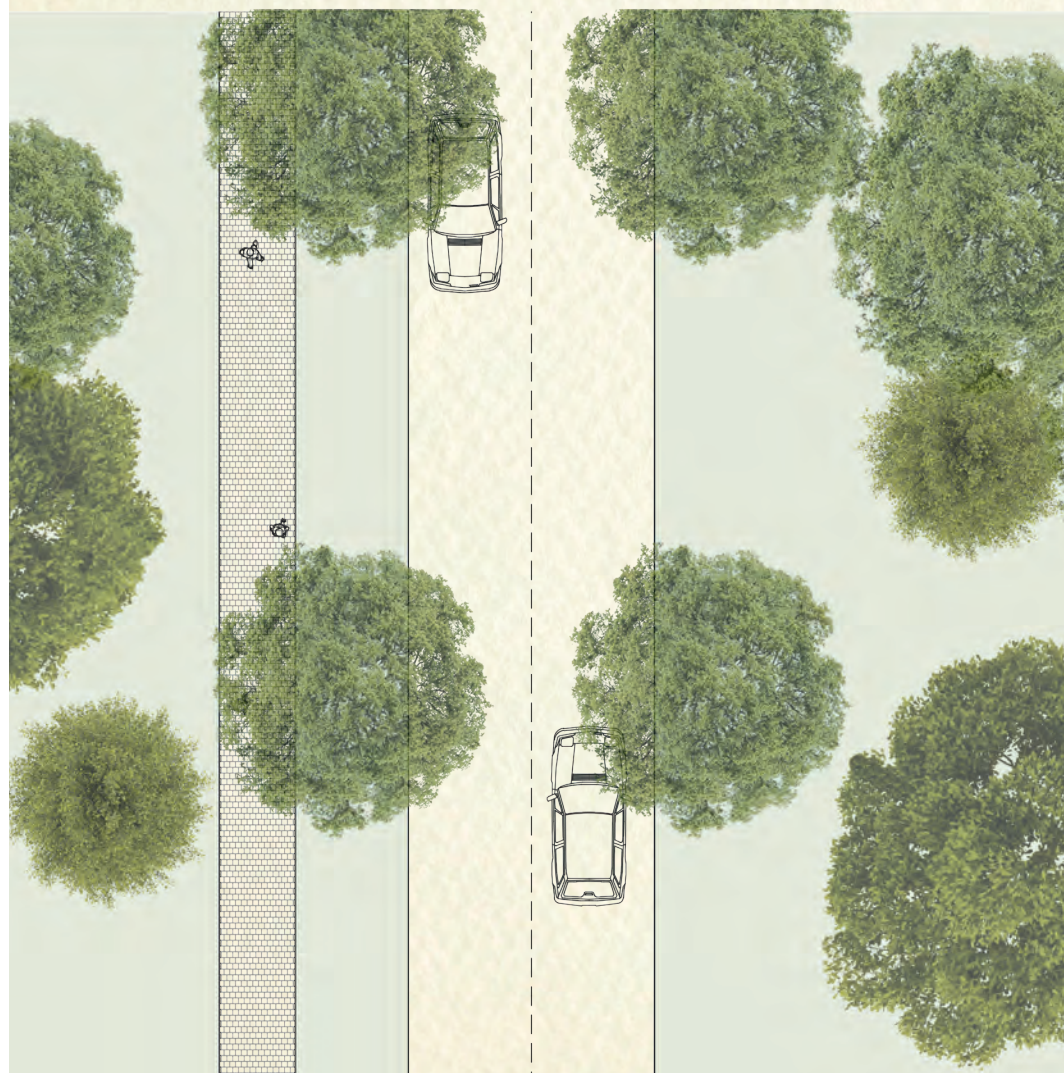
1. javor mléč (*Acer platanoides*)
2. hloh obecný (*Crataegus laevigata*)

kultivary i původní formy

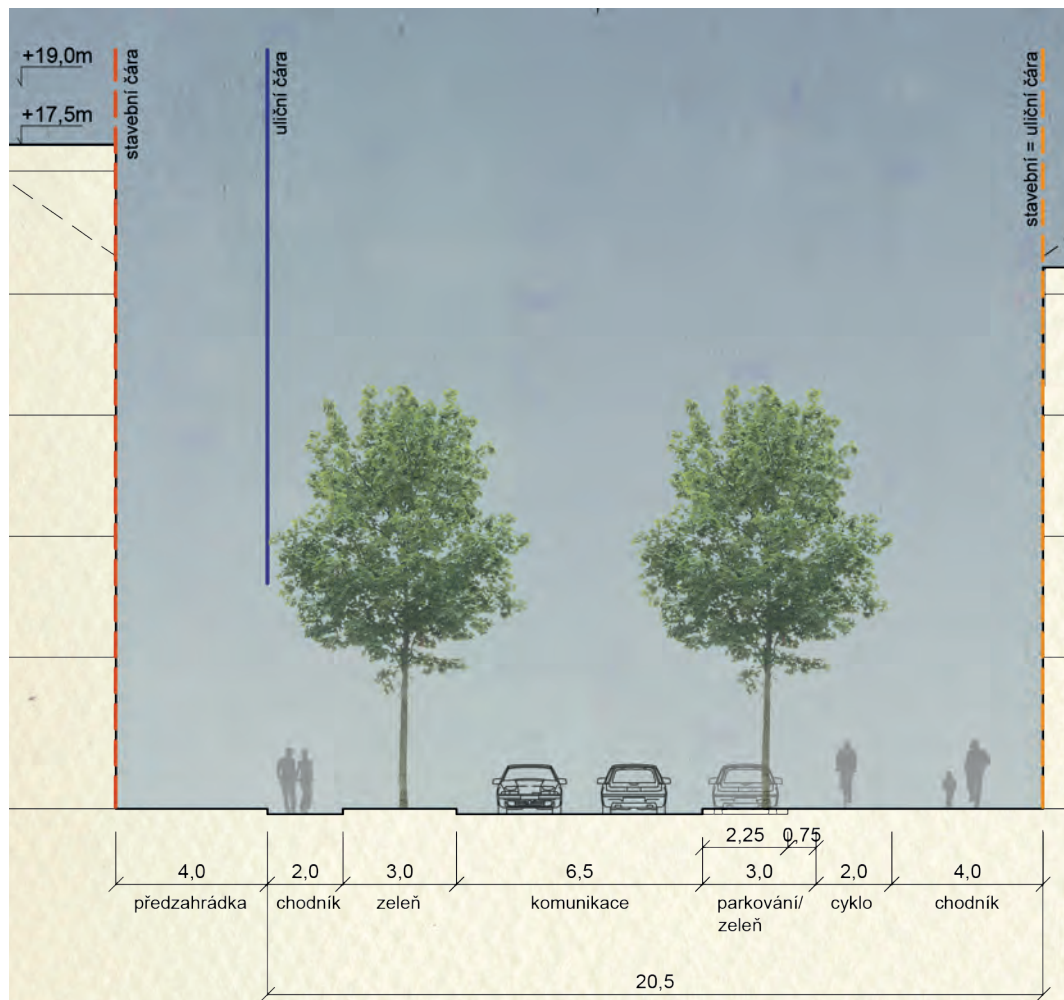
výška 10 - 12m

šířka 6-8m

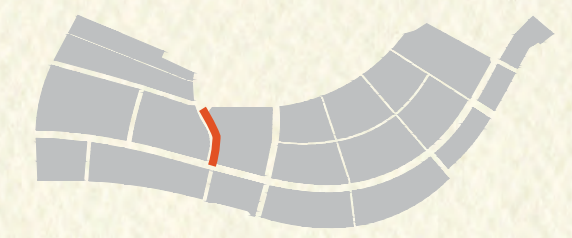
na obrázku: javor mléč (*Acer platanoides*)



ulice Zdenky Vorlové
horní část
M 1/200



U10



CHARAKTER ULICE

Uliční profil navazuje na ulici Zdenky Vorlové. Tato komunikace je důležitou spojnicí v území. Ulice má pobytový charakter se stromořadím po obou stranách a cyklostezkou, vedoucí k roklí na severní straně řešeného území.

šířka veřejného prostoru : 20,5 m

silniční komunikace: Šíře komunikace je min. 6,5m. Obousměrná. (Postupná návaznost na stávající profil silnice)

chodník: Minimální šíře chodníku je 2m. Podél bloku B6 min. šíře 3m. Oboustranně

cyklostezka: Minimální šíře cyklostezky je 1,5m.

veřejná zeleň: Minimální šíře pásu zeleně 3m. Po obou stranách ulice. Souvislé stromořadí se může střídat s parkováním.

parkování:

Pro rezidenty: není povoleno pouze ze strany lemující blok B4.

Pro návštěvníky: V rámci veřejného prostoru bude umístěn min. 1 pás pro krátkodobá parkovací místa. Pás může být implementován do pásu liniové zeleně tvořené stromořadím.

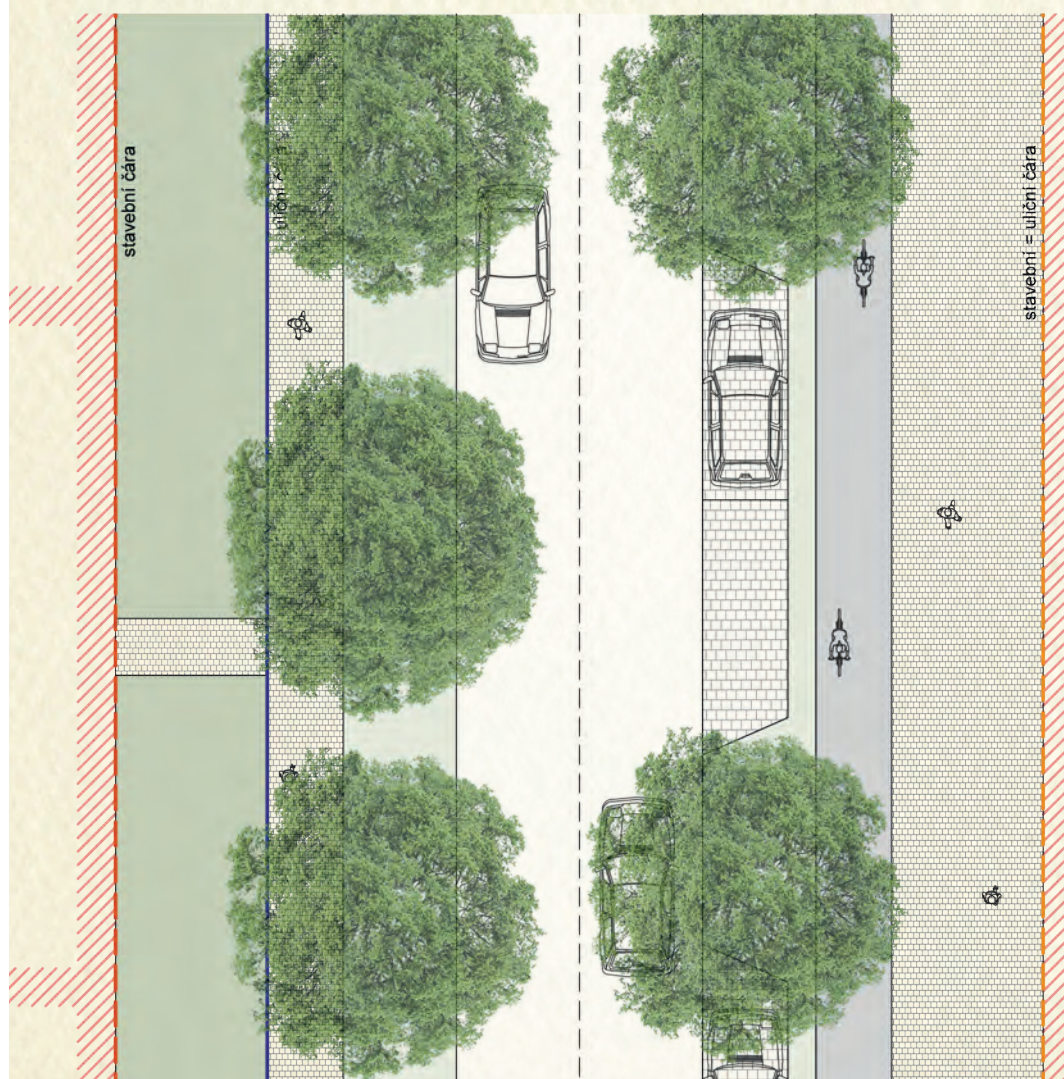
Vjezdy na pozemky: Vjezdy na pozemky jsou povoleny.

možnosti výsadby těchto druhů:

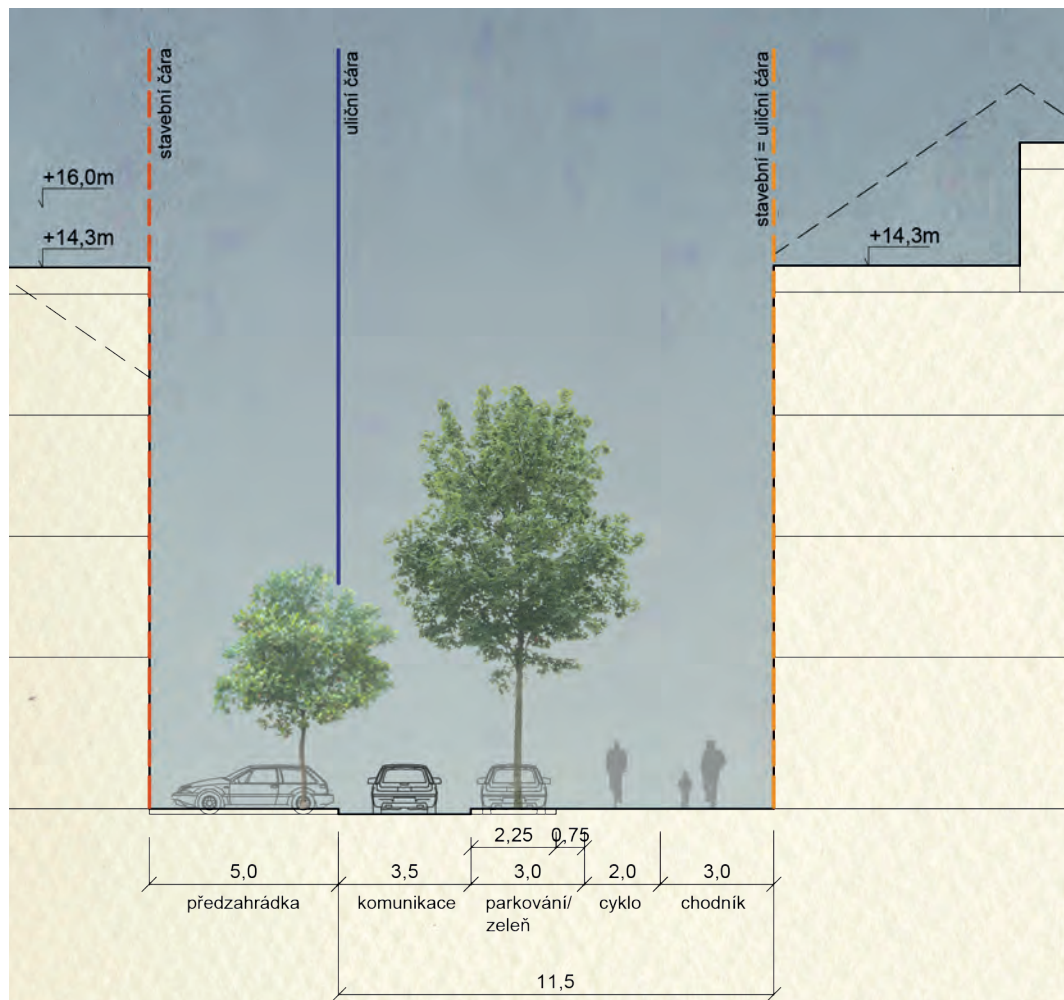
1. javor mléč (*Acer platanoides*)
2. hloh obecný (*Crataegus laevigata*)

kultivary i původní formy
výška 10 - 12m
šířka 6-8m

na obrázku: javor mléč (*Acer platanoides*)



ulice Zdenky Vorlové
horní část
M1/200



U11



CHARAKTER ULICE

Tato ulice je zklidněného charakteru a slouží pouze residentům jako příjezdová cesta k jejich domům. Svým charakterem zejména navazuje na ulici U3. Ulice je doplněna o cyklostezku, propojující severojižně cyklostezku podél valu s hlavní rekreační lokalitou městské části a její rekreační promenády.

šířka veřejného prostoru : 11,5m

silniční komunikace: Šíře komunikace je min. 3,5m. Jednosměrná.

chodník : Minimální šíře chodníku je 3m. Stačí pouze na jedné straně.

cyklostezka: Minimální šíře cyklostezky je 1,5m.

veřejná zeleň: Minimální šíře pásu zeleně 3m. V rámci veřejného prostoru minimálně 1 pás zeleně. Souvislé stromořadí se může střídát s parkovacím stáním.

parkování:

Pro rezidenty: není povoleno v pásu veřejné zeleně, mohou odparkovat v poloveřejném prostoru (předzahrádce)

Pro návštěvníky: V rámci veřejného prostoru bude umístěn min. 1 pás pro krátkodobá parkovací místa. Pás může být implementován do pásu liniové zeleně tvořené stromořadím.

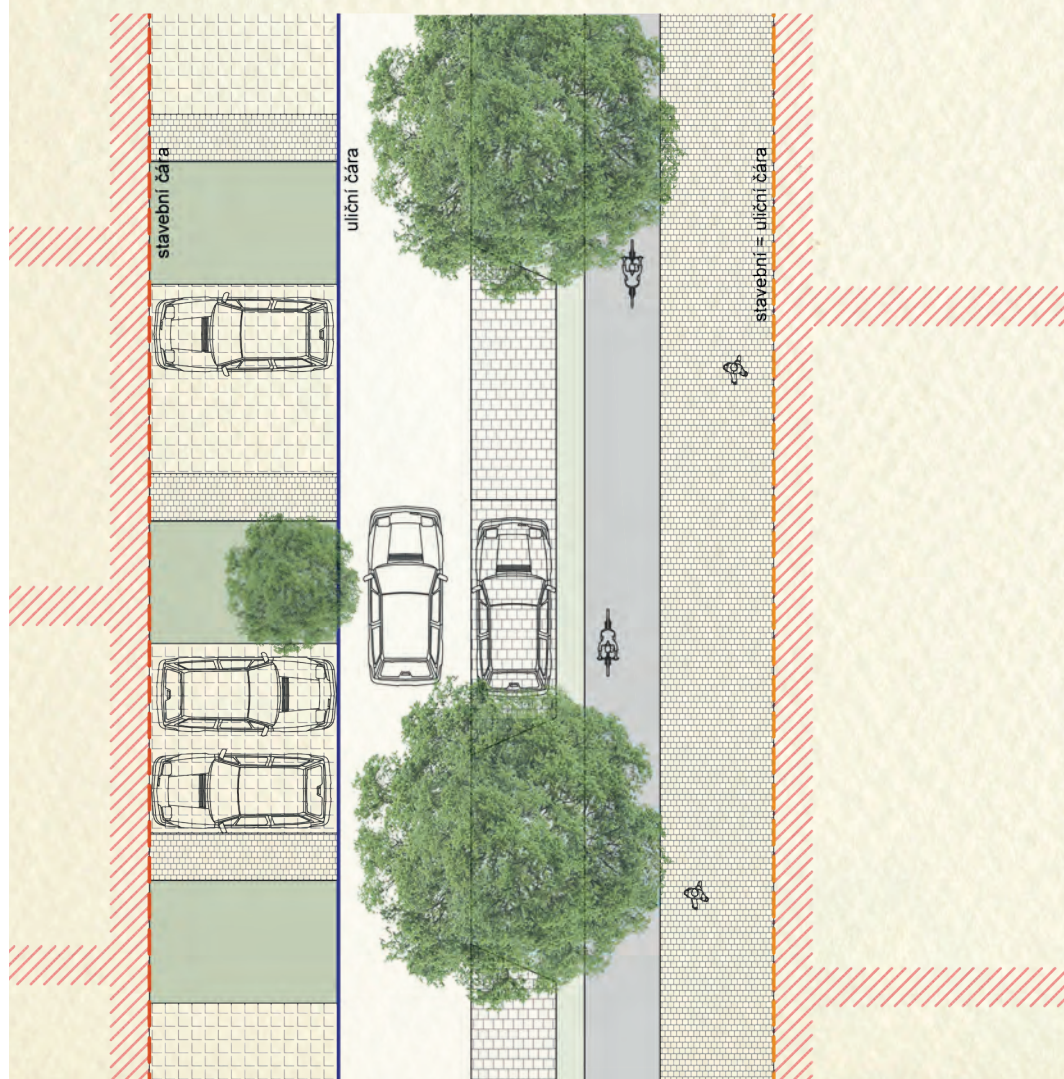
Vjezdy na pozemky: Vjezdy na pozemky jsou přípustné.

možnosti výsadby těchto druhů:

1. javor mléč (*Acer platanoides*)
2. hloh obecný (*Crataegus laevigata*)

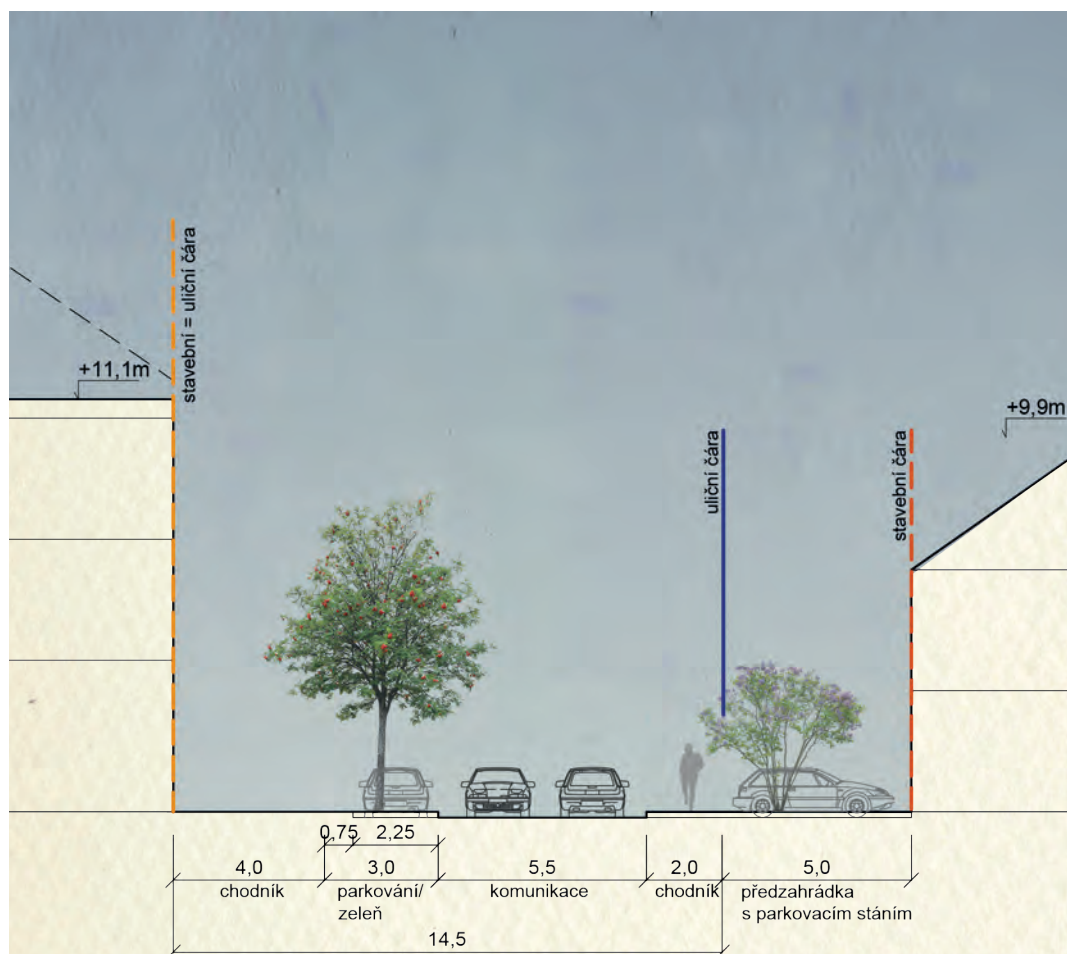
kultivary i původní formy
výška 10 - 12m
šířka 6-8m

na obrázku: javor mléč (*Acer platanoides*)



ulice Zdenky Vorlové
dolní část
M 1/200

U12



CHARAKTER ULICE

Ulice je residenční ulicí, celý pás komunikace je zvýšený, tak aby se maximálně zklidnila celá část této lokality s výstavbou řadových a rodinných domů. Je zde dán důraz zejména na chodce.

šířka veřejného prostoru : 14,5m

silniční komunikace: Šíře komunikace je min. 5,5m. Obousměrná. Silnice je při vjezdu v U1 vyvýšena, tak aby se podpořil klidný charakter ulice. Zároveň je zachována minimální obruba chodníku – nejedná se o silnici vedenou v jedné úrovni s chodníkem.

chodník : Minimální šíře chodníku je 2m. Podél bloku B6 min. šíře 3m. Oboustranně

cyklostezka: není vedena touto ulicí

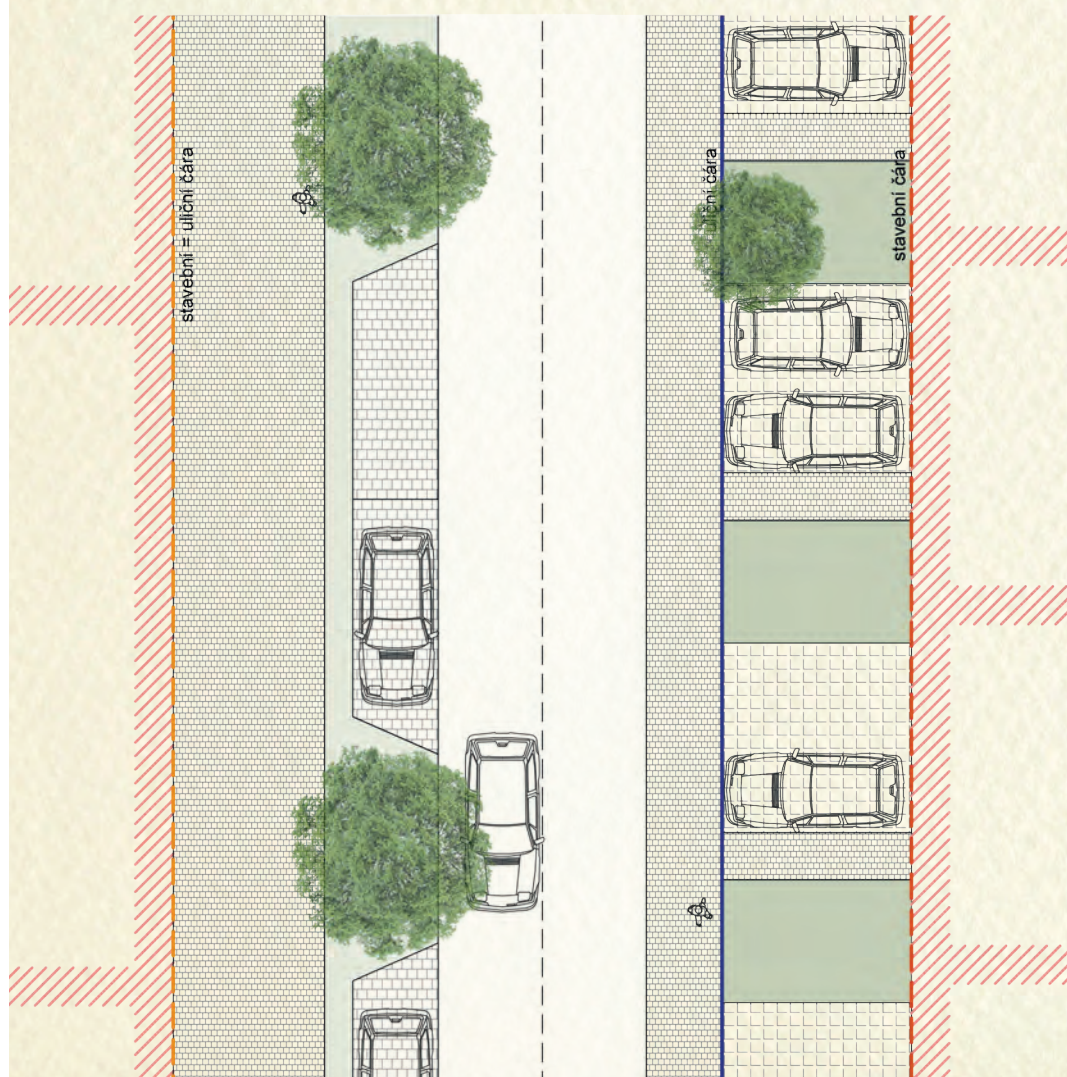
veřejná zeleň: Minimální šíře pásu zeleně 3m. V rámci veřejného prostoru minimálně 1 pás zeleně. Souvislé stromořadí se může střídat s parkovacími stáními.

parkování:

Pro rezidynty: není povoleno v pásu veřejné zeleně, mohou odparkovat v poloveřejném prostoru (předzahrádce)

Pro návštěvníky: V rámci veřejného prostoru bude umístěn min. 1 pás pro krátkodobá parkovací místa. Pás může být implementován do pásu liniové zeleně tvořené stromořadím.

Vjezdy na pozemky: Vjezdy na pozemky jsou přípustné.



možnosti výsadby těchto druhů:

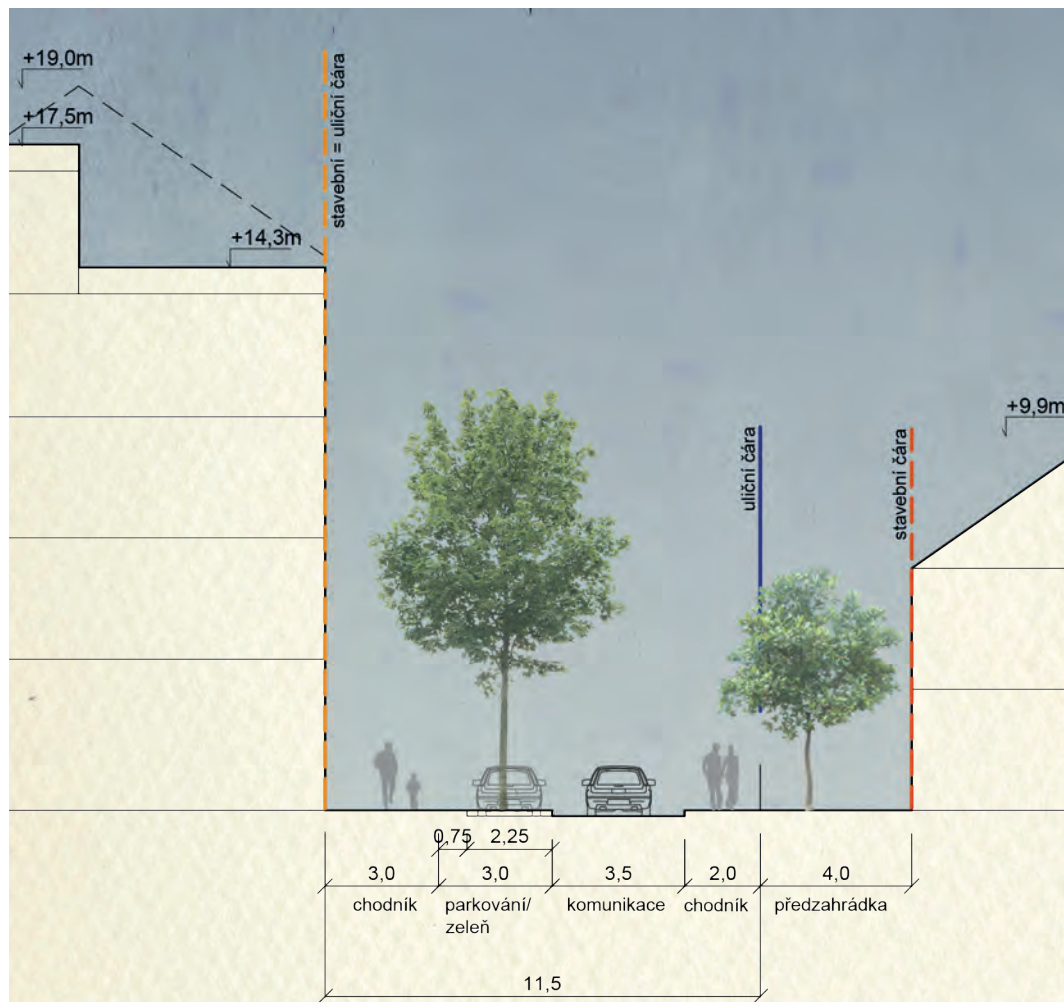
1. javor mléč (*Acer platanoides*)
2. javor babyka (*Acer campestre*)
3. hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*)
4. jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*)

kultivary i původní formy
výška 8m, šířka 4-5m

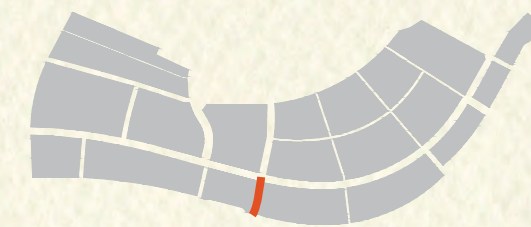
na obrázku: jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*)

ulice U Borovice

M1/200



U13



CHARAKTER ULICE

Tato ulice je zklidněného charakteru a slouží pouze residentům jako příjezdová cesta k jejich domům. Svým charakterem zejména navazuje na ulici U4.

šířka veřejného prostoru : 11,5m

silniční komunikace: Šíře komunikace je min. 3,5m. Jednosměrná. Silnice je při vjezdu v U1 vyvýšena, tak aby se podpořil klidný charakter ulice a je řešena v jedné výškové úrovni s chodníkem.

chodník : Minimální šíře chodníku je 2m. Podél bloku B7 min. šíře 3m. Oboustranně.

cyklostezka: není vedena touto ulicí

veřejná zeleň: Minimální šíře pásu zeleně 3m. V rámci veřejného prostoru minimálně 1 pás zeleně. Souvislé stromořadí se může střídát s parkovacím stáním.

parkování:

Pro rezidenty: je povoleno

Pro návštěvníky: V rámci veřejného prostoru bude umístěn min. 1 pás pro krátkodobá parkovací místa. Pás může být implementován do pásu liniové zeleně tvořené stromořadím.

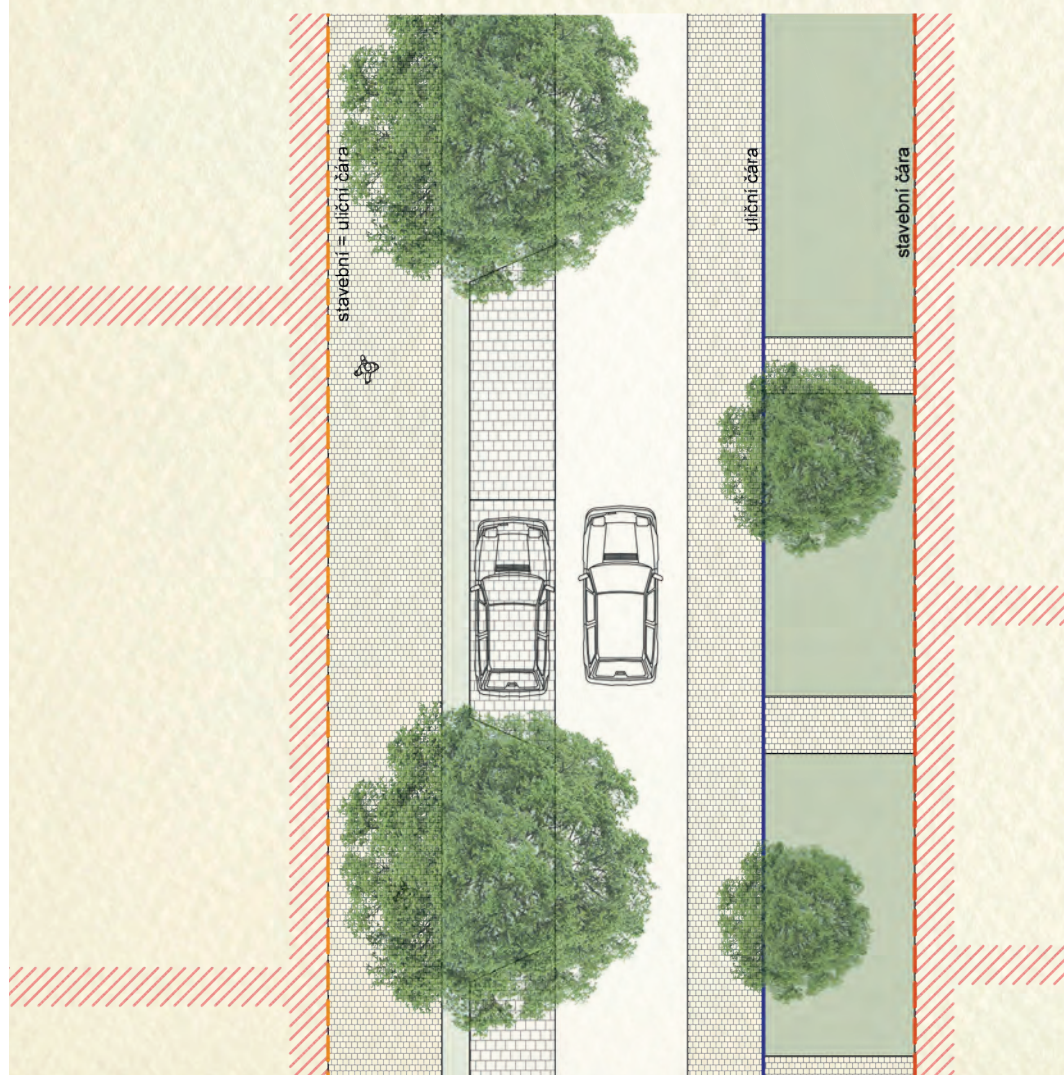
Vjezdy na pozemky: Vjezdy na pozemky jsou přípustné.

možnosti výsadby těchto druhů:

1. javor mléč (*Acer platanoides*)
2. javor babyka (*Acer campestre*)
3. hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*)
4. jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*)

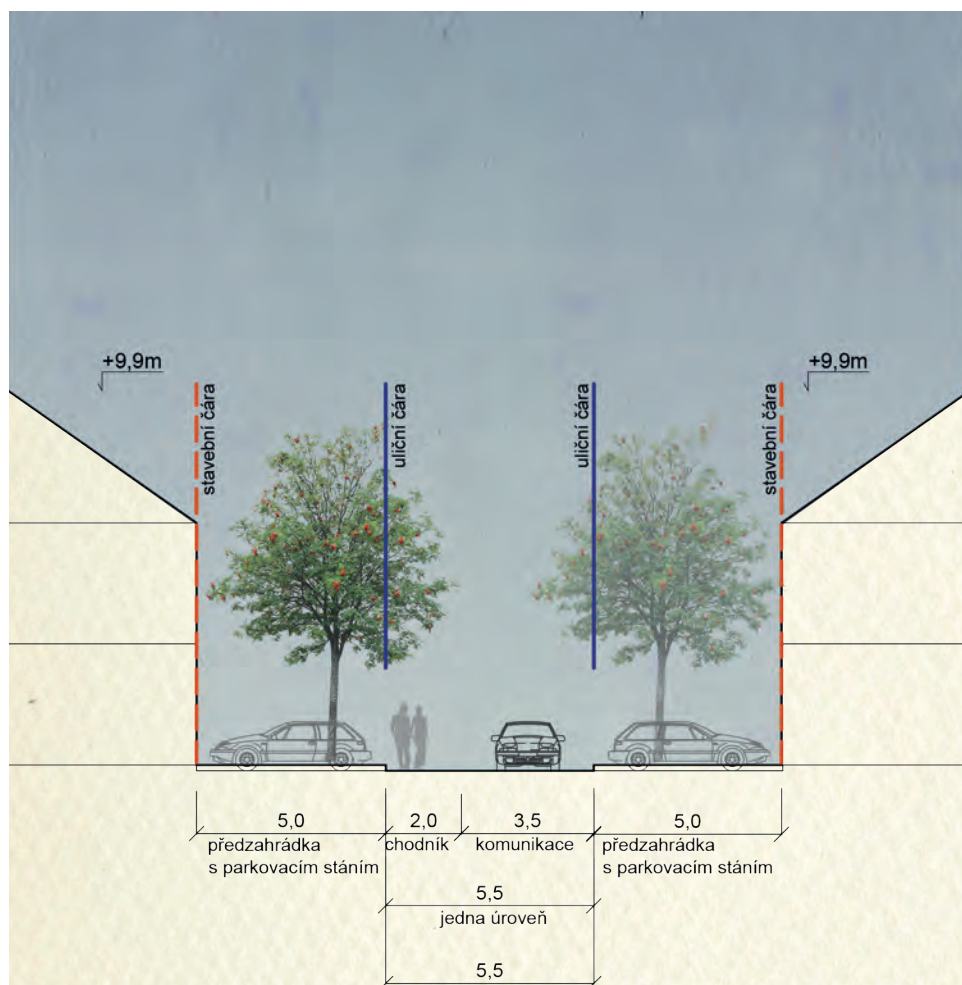
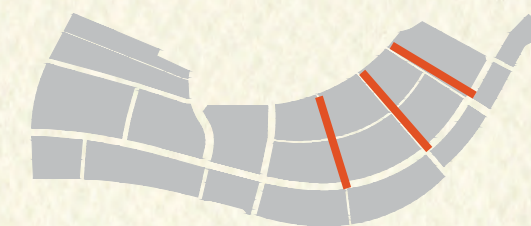
kultivary i původní formy
výška 8m, šířka 4-5m

na obrázku: jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*)



ulice U Borovice
M1/200

U14



CHARAKTER ULICE

Tato ulice je zklidněného charakteru a slouží pouze residentům jako příjezdová cesta k jejich domům.

šířka veřejného prostoru : 5,5 m

silniční komunikace: Šíře komunikace je min. 5,5m a je provedena ve dvou odlišných materiálových řešeních. Jednosměrná. Silnice je při vjezdu v U1 vyvýšena, tak aby se podpořil klidný charakter ulice a je řešena v jedné výškové úrovni s pojízdnou dlážděnou částí silnice.

chodník : Nahrazen dlážděnou částí silnice.

cyklostezka: není vedena touto ulicí

veřejná zeleň: V rámci ulice nebude vymezen specifický pás veřejné zeleně. Vzrostlé stromy v pravidelném rytmu však jsou povinné v rámci poloveřejného prostoru předzahrádek.

parkování:

Pro rezidenty: odparkovat v poloveřejném prostoru (předzahrádce) a v rámci vnitrobloku.

Pro návštěvníky: není

vjezdy na pozemky: Vjezdy na pozemky jsou přípustné.

možnosti výsadby těchto druhů:

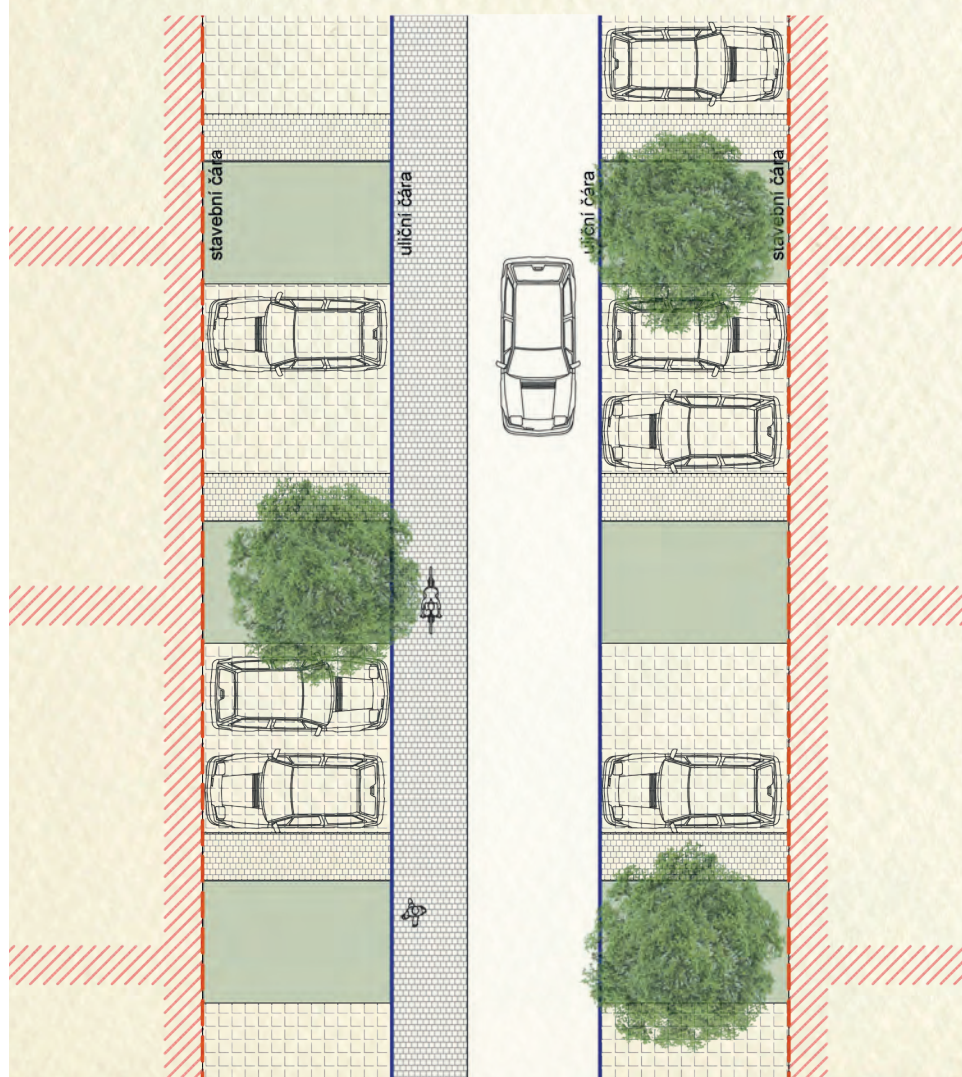
1. javor mléč (*Acer platanoides*)
2. javor babyka (*Acer campestre*)
3. hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*)
4. jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*)

kultivary i původní formy

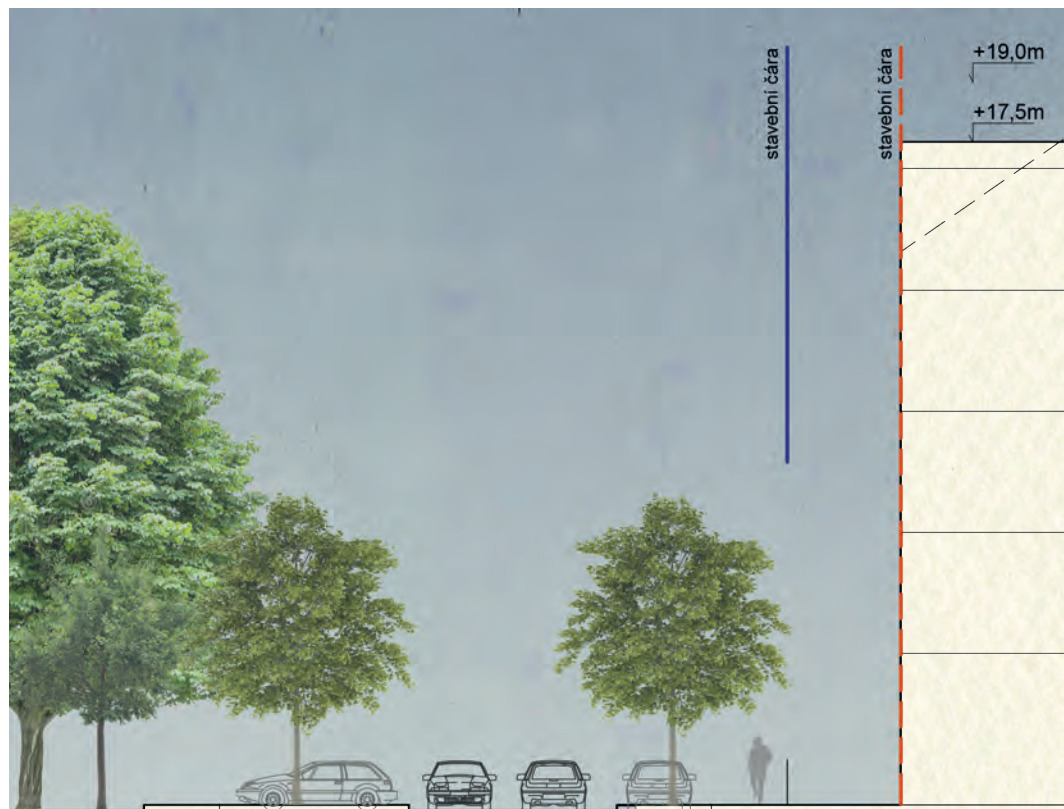
výška 8m

šířka 4-5m

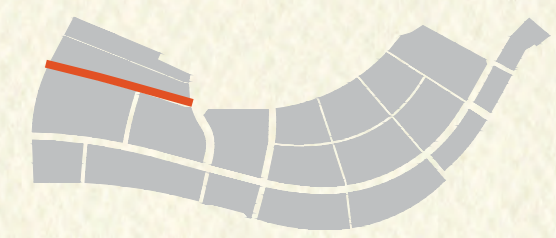
na obrázku: jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*)



ulice Spojovací
M1/200



U15



CHARAKTER ULICE

Uliční profil podél vodního parku má rekreační charakter. Silniční komunikace je pouze obslužná pro residenty přilehlých bloků.

šířka veřejného prostoru : 12m

silniční komunikace: Šíře komunikace min. 5,5m. Obousměrná.

chodník : Minimální šíře chodníku je 2m. Stačí pouze na jedné straně. Při hraně parku u rokle bude vedena mlatová cesta min. šíře 2m.

cyklostezka: není vedena touto ulicí, jako cyklostezka bude využívána mlatová cesta

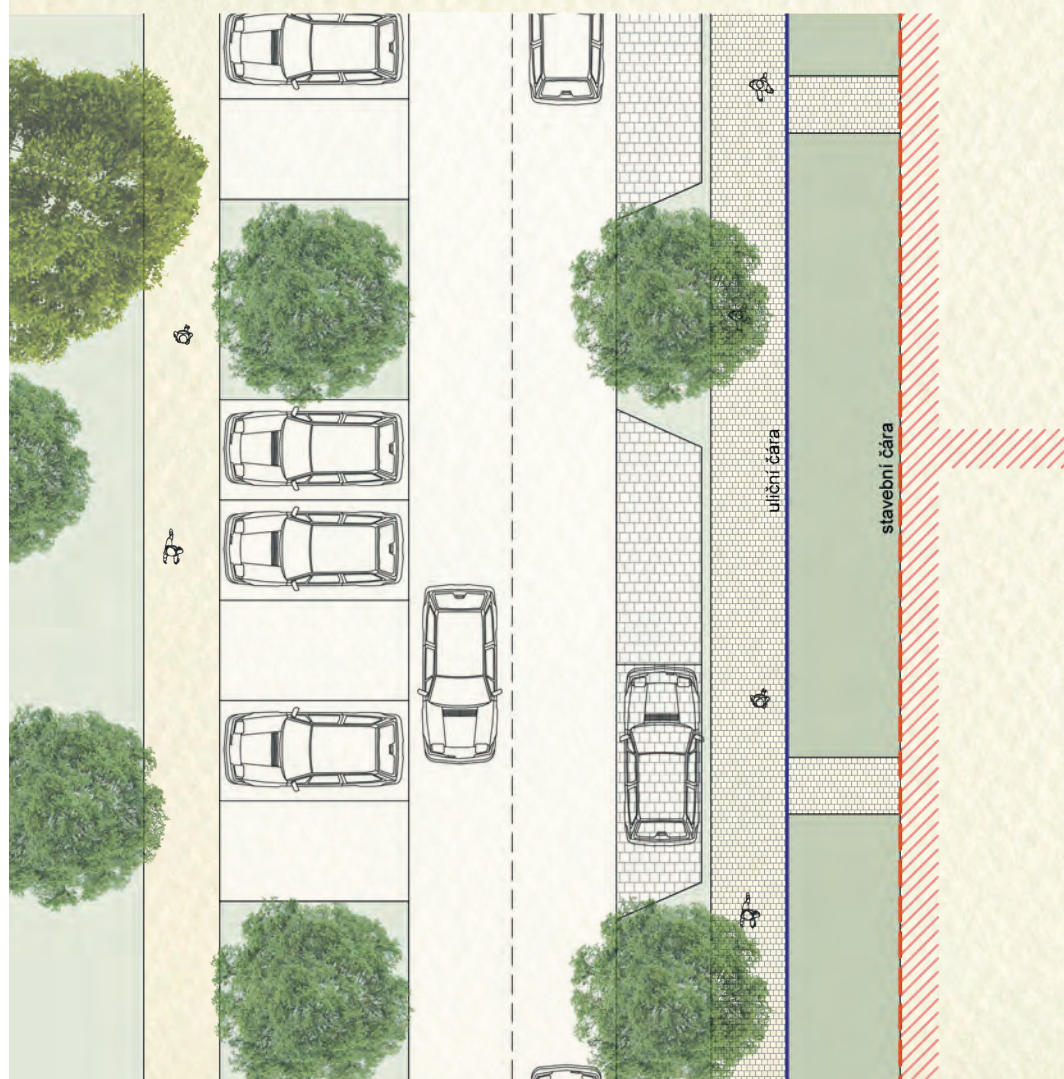
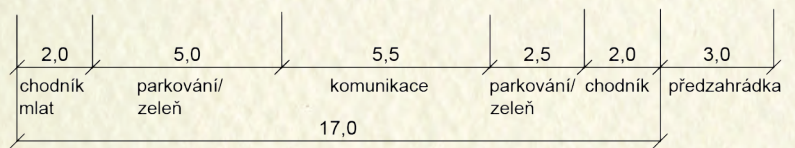
veřejná zeleň: Minimální šíře pásu zeleně 2,5m u bytových domů. V rámci veřejného prostoru minimálně 1 pás zeleně. Souvislé stromořadí se může střídat s parkovacím stáním.

parkování:

Pro residenty: je povoleno

Pro návštěvníky: V rámci veřejného prostoru bude umístěn min. 1 pás pro krátkodobá parkovací místa. Pás může být implementován do pásu liniové zeleně tvořené stromořadím.

vjezdy na pozemky: Vjezdy na pozemky jsou přípustné.



možnosti výsadby těchto druhů:

okraj

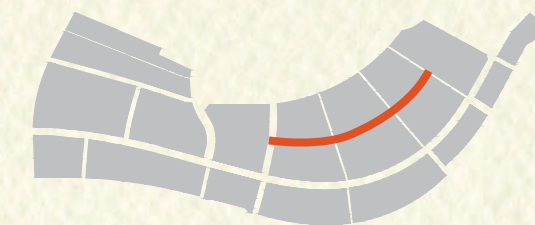
1. dub letní (*Quercus robur*)
2. dub zimní (*Quercus petraea*)
3. javor klen (*Acer pseudoplatanus*)

stromořadí

1. lípa srdčitá (*Tilia cordata*) v kultivarech
 2. javor mléč (*Acer platanoides*) v kultivarech
- výška 10 - 15m
šířka 4-6m

na obrázku ve stromořadí: lípa srdčitá (*Tilia cordata*)

ulice Parková
M1/200



U16

CHARAKTER ULICE

Uliční profil je pobytového charakteru. Komunikace je zklidněná, pojížděná plocha slouží zároveň jako chodník.

šířka veřejného prostoru : 6m

silniční komunikace: Šíře komunikace min. 3,5m. Jednosměrná.

chodník : chodník je sloučen s pojížděnou komunikací

cyklostezka: není vedena touto ulicí

veřejná zeleň: Minimální šíře pásu zeleně 2,5m. V rámci veřejného prostoru minimálně 1 pás zeleně. Souvislé stromořadí se může střídat s parkovacím stáním.

parkování:

Pro rezidenty: není přípustné

Pro návštěvníky: V rámci veřejného prostoru bude umístěn min. 1 pás pro krátkodobá parkovací místa. Pás může být implementován do pásu liniové zeleně tvořené stromořadím.

vjezdy na pozemky: Vjezdy na pozemky nejsou přípustné.

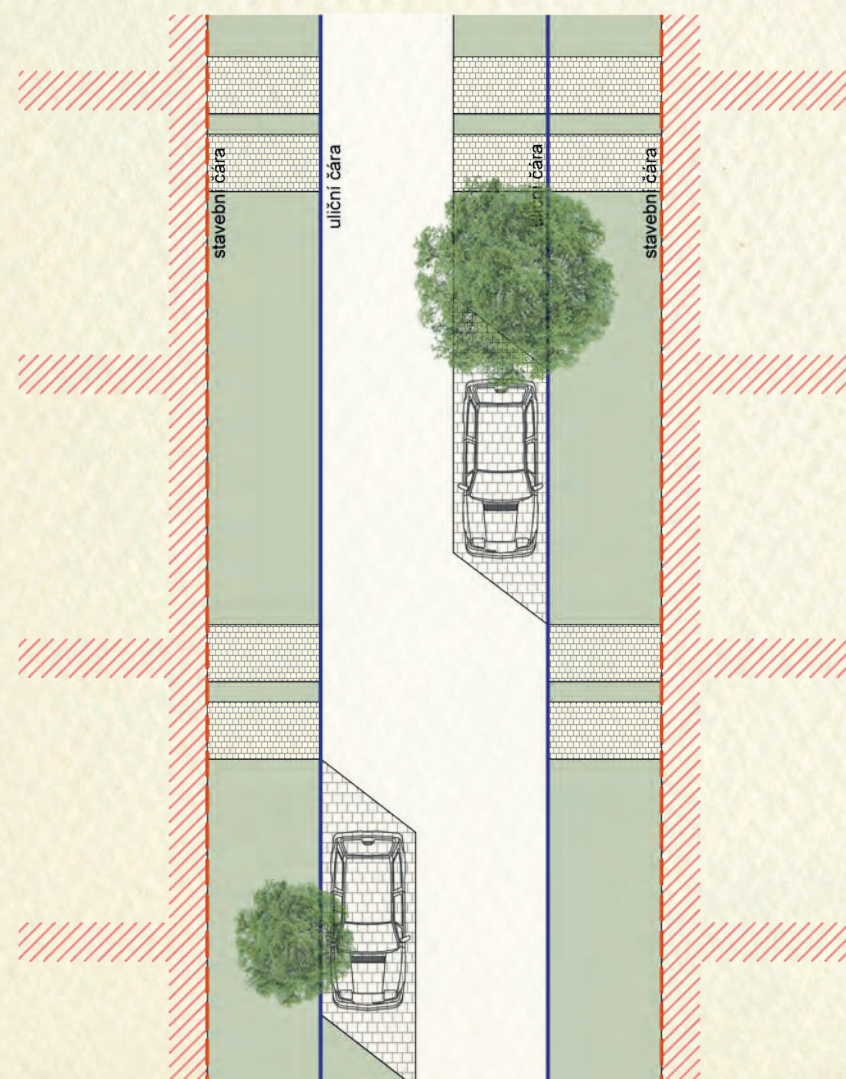
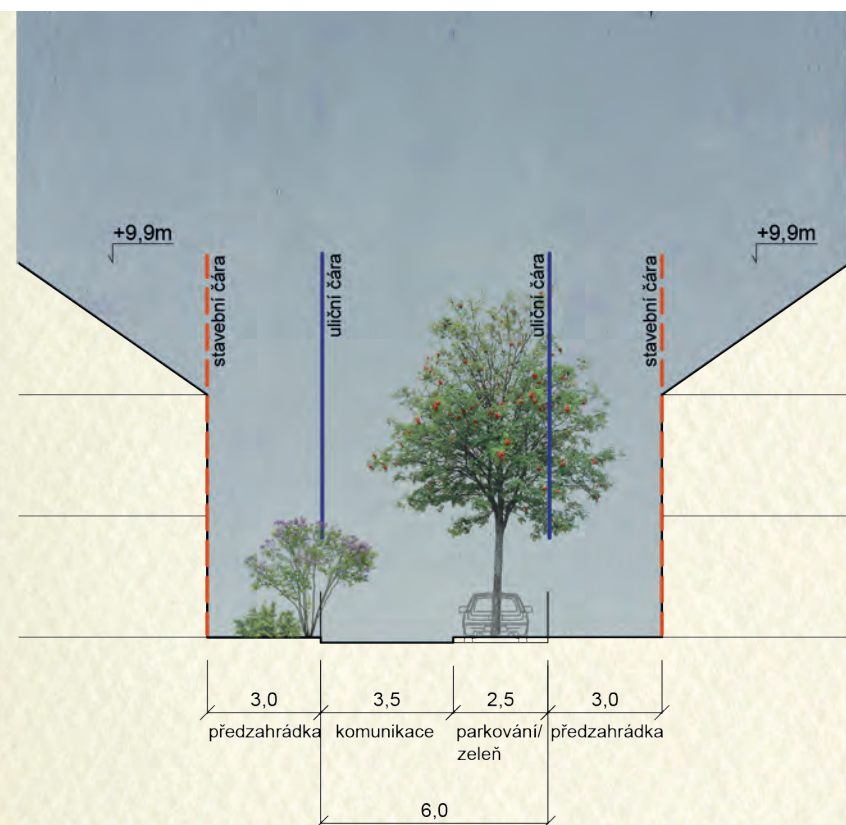
možnosti výsadby těchto druhů:

1. třešeň becná (*Prunus avium*)
2. hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*)
3. jabloň obecná (*Malus domestica*)
4. jeřáb obecný (*Sorbus aucuparia*)
5. habr obecný (*Carpinus betulus*)

výška 10m

šířka 6m

na obrázku jeřáb obecný (*Sorbus aucuparia*)



ulice Herní
M1/200

U17



CHARAKTER ULICE

Komunikace je pouze pro residenty jako obslužná k jejich domům. Není zde specificky vyčleněna komunikace, pouze pojezdový chodník pro kritickou potřebu obsluhy pozemků. Plocha slouží především jako koridor pro pěší a cyklisty. Komunikace je vyvýšená oproti U1.

šířka veřejného prostoru : 6,5 m

silniční komunikace: Pouze pojezdový chodník.

chodník : Minimální šíře chodníku je 3,5 m. Stačí pouze na jedné straně.

cyklostezka: není vedena touto ulicí

veřejná zeleň: není podmíněno

parkování:

Pro residenty: není povoleno

Pro návštěvníky: není povoleno

vjezdy na pozemky: Vjezdy na pozemky jsou přípustné.

U18



CHARAKTER ULICE

Jedná se o dopojení ulice U1 a stávající ulice, která v území již je realizována. Profil tedy spojí stávající řešení a nově navrhované řešení U1.

šířka veřejného prostoru : 12 m

silniční komunikace: Šíře komunikace min. 6,5m. Obousměrná.

chodník : Minimální šíře chodníku je 2m. Stačí pouze na jedné straně.

cyklostezka: není vedena touto ulicí

veřejná zeleň: Minimální šíře pásu zeleně 3m. V rámci veřejného prostoru minimálně 1 pás zeleně. Souvislé stromořadí se může střídat s parkovacím stáním.

parkování:

Pro residenty: není povoleno

Pro návštěvníky: V rámci veřejného prostoru bude umístěn min. 1 pás pro krátkodobá parkovací místa. Pás může být implementován do pásu liniové zeleně tvořené stromořadím.

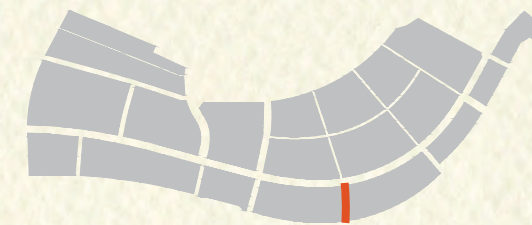
vjezdy na pozemky: Vjezdy na pozemky jsou přípustné pro bloky B17 a B18.

U19



Profil veřejného prostranství není regulován. Konkrétní řešení i jeho konkrétní trasování bude dopřesněno až po prověření podrobnějšího řešení ploch občanské vybavenosti. Podmínkou profilu je provést cyklostezku.

U20



CHARAKTER ULICE

Ulice je residenční ulicí, celý pás komunikace je zvýšený, tak aby se maximálně zklidnila celá část této lokality s výstavbou řadových a rodinných domů. Je zde dán důraz zejména na chodce.

šířka veřejného prostoru : 6,5 m

silniční komunikace: Šíře komunikace je min. 3,5m. Jednosměrná. Silnice je při vjezdu v U1 vyvýšena, tak aby se podpořil klidný charakter ulice a je řešena v jedné výškové úrovni s chodníkem.

chodník : Minimální šíře chodníku je 2m. Jednostranně.

cyklostezka: není vedena touto ulicí

veřejná zeleň: není podmíněno

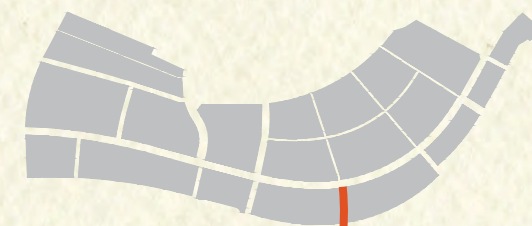
parkování:

Pro rezidenty: není povoleno

Pro návštěvníky: není povoleno

vjezdy na pozemky: Vjezdy na pozemky jsou přípustné.

U21



CHARAKTER ULICE

Ulice je residenční ulicí, celý pás komunikace je zvýšený, tak aby se maximálně zklidnila celá část této lokality s výstavbou řadových a rodinných domů. Je zde dán důraz zejména na chodce.

šířka veřejného prostoru : 6,5 m

silniční komunikace: Šíře komunikace je min. 3,5m. Jednosměrná. Silnice je vyvýšena, tak aby se podpořil klidný charakter ulice a je řešena v jedné výškové úrovni s chodníkem.

chodník : Minimální šíře chodníku je 2m. Jednostranně.

cyklostezka: není vedena touto ulicí

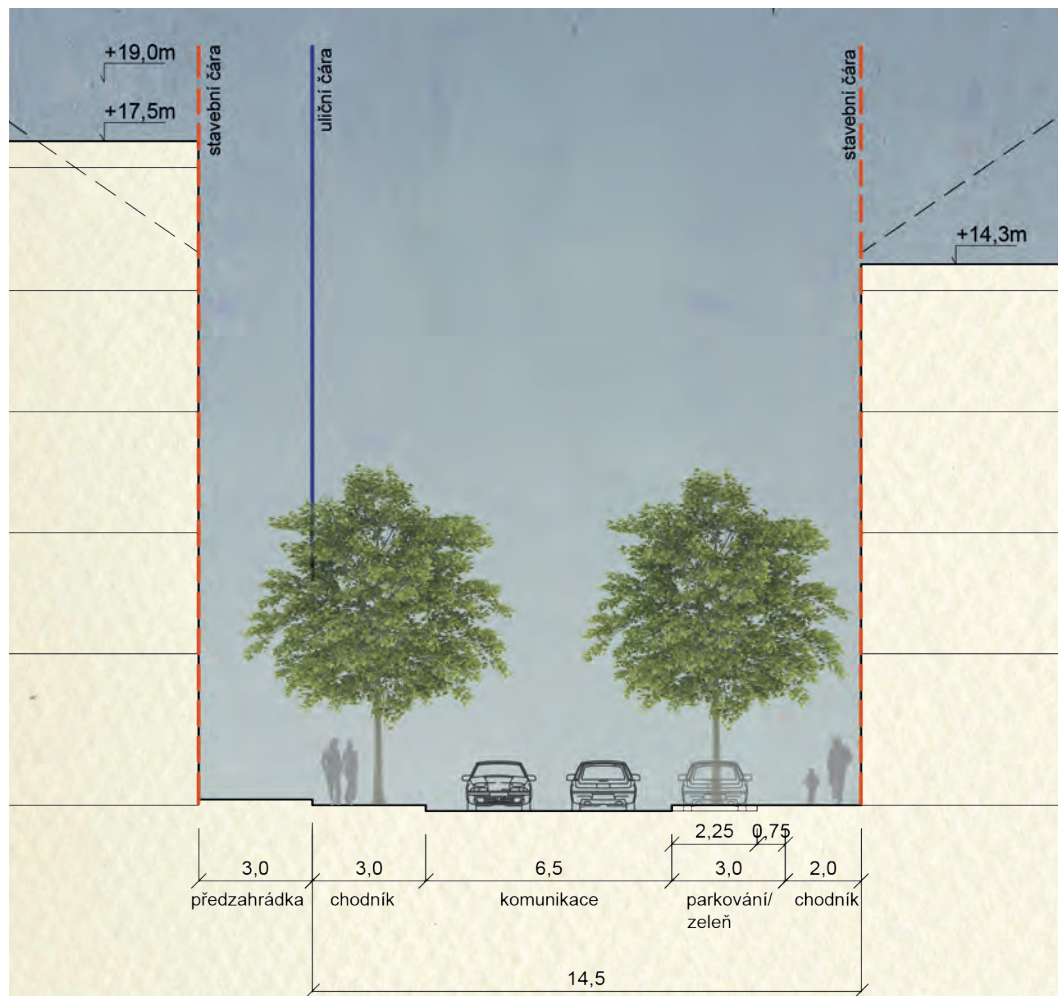
veřejná zeleň: není podmíněno

parkování:

Pro rezidenty: není povoleno

Pro návštěvníky: není povoleno

vjezdy na pozemky: Vjezdy na pozemky jsou přípustné.



U22



CHARAKTER ULICE

Ulice propojující rekreační kraje lokality a zároveň tvořící hranu mezi stávajícím bytovým domem a nově navrhovaným blokem. Specifický veřejný prostor tvořený oboustrannou alejí, která ale může být součástí chodníku a parkovacího pásu., Jde o optické propojení.

šířka veřejného prostoru : 14,5 m

silniční komunikace: Šíře komunikace je min. 6,5m. Obousměrná.

chodník : Minimální šíře chodníku je 2m. Jednostranný.

cyklostezka: není definována

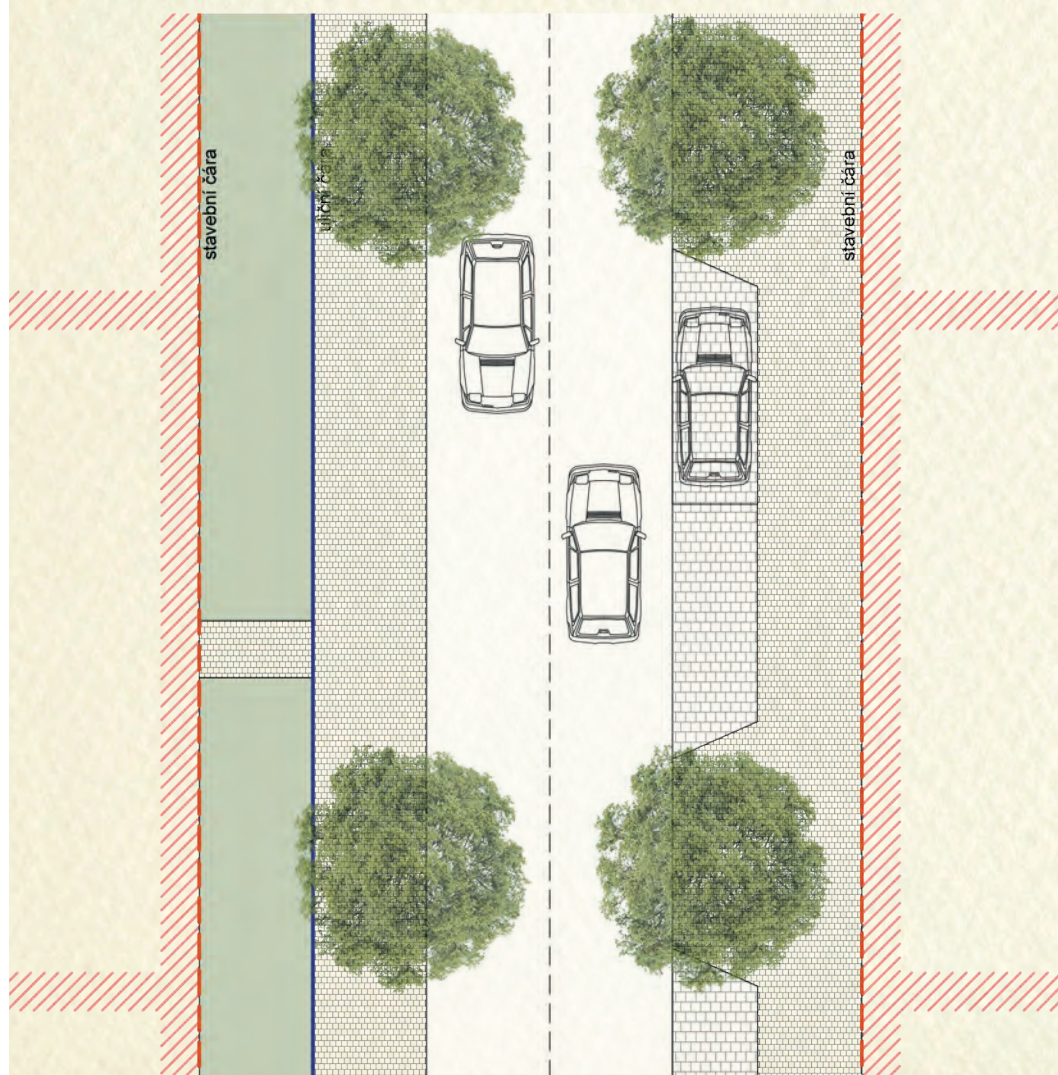
veřejná zeleň: Minimální šíře alespoň jednoho pásu zeleně 3m. Po obou stranách ulice. Souvislé stromořadí se může střídat s parkováním, případně může být součástí chodníku.

parkování:

Pro rezidenty: Je přípustné

Pro návštěvníky: Je přípustné

vjezdy na pozemky: Vjezdy na pozemky jsou přípustné.





Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Lokalita je dopravně napojena na stávající komunikace, které k ní přiléhají. V místě napojení nevznikají nové křižovatky, ale komunikace budou prodlouženy. Jedná se o napojení ze tří směrů. Nově budované komunikace jsou navrženy jako obousměrné. Konkrétní podoba jednotlivých veřejných prostranství je dána v rámci podmínek pro jednotlivá veřejná prostranství U.

Doprava v klidu

Způsob řešení dopravy v klidu je popsán konkrétně pro jednotlivé bloky.

Hromadná doprava

Dopravní řešení lokality umožňuje svým šířkovým řešením komunikací napojení na městskou autobusovou dopravu. Veřejná prostranství v centrální části lokality kolem bloků B6, B7 a B4 umožňují svou dimenzí realizaci autobusové zastávky. Jejich konkrétní umístění bude definováno až v dalším stupni projektové přípravy.

Cyklo doprava

V rámci územní studie jsou vymezena veřejná prostranství, kde je vedení cyklostezky podmínkou. Koncepte cyklo dopravy vymezuje trasu procházející podél parků na severní straně a podél valu na straně jižní. Tyto dvě paralelní cyklotrasy jsou propojeny některými veřejnými prostranstvími s jednoznačně vymezenou cyklostezkou v rámci profilů U.



Podmínky pro technickou infrastrukturu

Pro vedení technické infrastruktury v území jsou navrženy dostatečně široká veřejná prostranství. Řešení technické infrastruktury v obytném souboru bude dále upřesněno v následujících stupních projektové dokumentace. Při následném návrhu budou dodrženy požadavky ČSN na prostorové uspořádání sítí. Vedení inženýrských sítí jsou všechny uvažovány zemí, vedení IS vzduchem se neuvažuje.

Zásobování pitnou vodou

V území prochází vodovod DN 200 propojující vodovodní rozvody v ulici „Zdenky Vorlové“ a „Zelený kout“, který byl vybudován jako první část inženýrských sítí pro budoucí výstavbu v území. Tento vodovod bude nutné přeložit, vzhledem ke změně územní studie, která předpokládá jinou uliční síť a parcelaci. Změna studie vznikla s ohledem na rozvoj a ochranu krajinných a rekreačních hodnot území, a co neefektivnější využití území s navýšením počtu obyvatel.

Územní studie navrhuje přeložení stávajícího vedení vodovodu, dle nově navrženého urbanistického konceptu. V podrobnějším stupni projektové dokumentace bude prověřeno nevhodnější řešení. Bude prověřena varianta uložení vodovodu do páteřního veřejného prostoru lokality U1, nebo případně do jiných veřejných prostranství, případně vnitřních obslužných cest vnitrobloky.

• Rodinné domy a řadové domy

Počet RD	28
Orientační počet obyvatel	70 obyvatel
Specifická potřeba vody	120 l/os.den
Průměrná potřeba vody	$Q_p = 120 \times 70 = 8\,400$ l/den
Maximální denní potřeba vody	$Q_m = Q_p \times k_d$
$K_d =$	1,5 souč. denní nerovnom.
$Q_m =$	12 600 l/den

Maximální hodinová potřeba vody	$Q_h = Q_m \cdot k_h$
$K_h =$	2,1 souč. hod. nerovnom.
$Q_h =$	1 102 l/hod.

Počet ŘD	184
Orientační počet obyvatel	460 obyvatel
Specifická potřeba vody	120 l/os.den
Průměrná potřeba vody	$Q_p = 120 \times 460 = 55\,200$ l/den
Maximální denní potřeba vody	$Q_m = Q_p \times k_d$
$K_d =$	1,5 souč. denní nerovnom.
$Q_m =$	82 800 l/den

Maximální hodinová potřeba vody	$Q_h = Q_m \cdot k_h$
$K_h =$	2,1 souč. hod. nerovnom.
$Q_h =$	7 245 l/hod.

• Bytové domy řadové

Počet BJ	90 BJ
Orientační počet obyvatel	225 obyvatel
Specifická potřeba vody	100 l/os.den
Průměrná potřeba vody	$Q_p = 100 \times 225 = 22\,500$ l/den
Maximální denní potřeba vody	$Q_m = Q_p \times k_d$
$K_d =$	1,5 souč. denní nerovnom.
$Q_m =$	33 750 l/den

Maximální hodinová potřeba vody	$Q_h = Q_m \cdot k_h$
$K_h =$	2,1 souč. hod. nerovnom.
$Q_h =$	1 406 l/hod.

• Multifunkční domy- bydlení

Počet BJ	300 BJ
Orientační počet obyvatel	750 obyvatel
Specifická potřeba vody	100 l/os.den
Průměrná potřeba vody	$Q_p = 100 \times 750 = 75\,000$ l/den
Maximální denní potřeba vody	$Q_m = Q_p \times k_d$
$K_d =$	1,5 souč. denní nerovnom.
$Q_m =$	112 500 l/den

Maximální hodinová potřeba vody	$Q_h = Q_m \cdot k_h$
$K_h =$	2,1 souč. hod. nerovnom.
$Q_h =$	9 844 l/hod.

• Bytové domy

Počet BJ	375 BJ
Orientační počet obyvatel	930 obyvatel
Specifická potřeba vody	100 l/os.den
Průměrná potřeba vody	$Q_p = 100 \times 930 = 93\,000$ l/den
Maximální denní potřeba vody	$Q_m = Q_p \times k_d$
$K_d =$	1,5 souč. denní nerovnom.
$Q_m =$	139 500 l/den

Maximální hodinová potřeba vody	$Q_h = Q_m \cdot k_h$
$K_h =$	2,1 souč. hod. nerovnom.
$Q_h =$	12 206 l/hod.

• Multifunkční domy – občanská vybavenost v přízemí

Orientační počet osob	200 osob
Specifická potřeba vody	50 l/os.den
Průměrná potřeba vody	$Q_p = 50 \times 200 = 10\,000$ l/den
Maximální denní potřeba vody	$Q_m = Q_p \times k_d$
$K_d =$	1,5 souč. denní nerovnom.
$Q_m =$	15 000 l/den

Maximální hodinová potřeba vody	$Q_h = Q_m \cdot k_h$
$K_h =$	2,1 souč. hod. nerovnom.
$Q_h =$	1313 l/hod.

Odkanalizování

Splašková kanalizace

Splašková kanalizace řešeného území bude napojena na splaškovou kanalizaci města, která má dostatečnou rezervu. Kanalizace bude rozdělena do větví dle spádu řešeného území. V dalších stupních projektové dokumentace bude třeba provést podrobnější prověření možností odvodu splaškových vod po spádu, s ohledem k výškám uložení komunikací domů atd, případně zvolit pro kritické momenty lokality jiná technická řešení.

Dešťová kanalizace

Dešťové vody budou dle platné legislativy v maximální míře likvidovány, popřípadě zdržovány na pozemcích investorů (akumulace dešťových vod, vsakování, retence). V dalších stupních projektové dokumentace bude třeba provést geologické sondy a pomocí vsakovacích zkoušek provést ověření vsakovacích možností pro dešťové vody. Dešťové vody budou v maximální míře ze západní části území svedeny do navrženého vodního parku a tam retenovány. Konkrétní řešení samotného vodního parku a jeho kapacit bude prověřeno a navrženo v dalším stupni projektové dokumentace. Na pozemcích pro výstavbu rodinných a řadových domů se počítá s akumulací případně zasakováním v maximální míře. Dešťové vody z veřejných prostorů budou v maximální možné míře retenovány v rámci veřejného prostoru a veřejné zeleně a až následně napojeny na dešťovou kanalizaci města.

Zásobování plynem

Podél komunikace „K novému nádraží“ prochází středotlaký plynovod, jehož umístění respektuje i budoucí napojení na obchvat města II/360. Komunikační napojení území je řešeno z navazujících stávajících místních komunikací.

Vytápění objektů v řešeném území se předpokládá plynem. STL plynovod bude veden v zeleném pásu nebo pod chodníkem podél navržených místních komunikací.

Jednotlivé přípojky pro RD budou ukončeny ve skříních s umístěným HUP ve zděných nebo umělých sloupcích umístěných na hranicích pozemků a budou osazeny STL/NTL regulátory plynu.

Zásobování elektrickou energií

Objekty v řešeném území budou zásobovány elektrickou energií z nově budované trafostanice. Nová trafostanice bude situována na základě podrobnější projektové dokumentace.



Podmínky pro veřejné prostranství

Podmínky jsou vymezeny v rámci konkrétních podmínek pro konkrétní plochy veřejných prostranství.



Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru

Ochrana archeologických lokalit

Celé řešené území je nutno považovat za území archeologického zájmu podle platné legislativy. Při zásazích do terénu na takovém území může dojít k narušení archeologických nálezů. Při veškerých zásazích do terénu je nutno tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR Brno a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu.

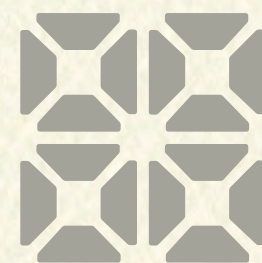
Přírodní hodnoty území

Ochrana lesa – pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) podle platného zákona mají stanoveno ochranné pásmo lesa 50 m. dotčení ochranného pásma lesa je přípustné po projednání s orgánem státní správy lesů.-



Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví území

Lokality pro bydlení a chráněné venkovní prostory staveb nebudou s ohledem na situování navržené zástavby zasaženy nadlimitními hladinami hluku z dopravy. Využití ploch pro bydlení je podmíněno souladem s právními předpisy na úseku ochrany před hlukem a vibracemi. Podrobněji bude posouzeno v územním řízení jednotlivých staveb. Podmínky řešení nejvýznamnějších ploch rekreační veřejné zeleně zásadně se podílející na stabilitě životního prostředí v lokalitě jsou konkrétně specifikovány pro jednotlivé plochy.



odůvodnění

1) ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Podkladem pro zpracování územní studie bylo zadání územní studie, vypracované pořizovatelem územní studie, kterým je Městský úřad Velké Meziříčí, Odbor výstavby a regionálního rozvoje, úsek územního plánování.

Územní studie vychází z koncepce schválené v platném ÚPVM.

Údaje o projednání studie budou doplněny.

2) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD

Platnou územně plánovací dokumentací je Územní plán Velké Meziříčí z roku 2020.

Navržené řešení územní studie je v souladu s územním plánem. Navržené řešení územní studie bylo zpracováno na základě konceptu řešení rozvojového území lokality Čechovy sedy II. Tento koncept je v některých částech v rozporu s ÚP. Tyto plochy jsou územní studií vymezeny jako plochy rezerv a jsou doporučeny ke změně ÚP. V případě změny ÚP se rozhoduje dle požadavků popsaných pro jednotlivé plochy označené jako - *výhled na změnu plochy v rámci změny ÚP*.

3) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pokyny pořizovatele stanovené zadáním byly splněny, studie zohlednila podmínky využití území vycházející z územního plánu.

Požadavky zadání US byly respektovány.

4) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Mapové podklady

Pro ÚS byla použita aktuální katastrální mapa.

Dále bylo pro část řešeného území k dispozici polohopisné zaměření.

Trasy technické infrastruktury jsou převzaty od objednatele

5) VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU

Navržený zábor ZPF nebude narušovat organizaci ZPF, hydrologické ani odtokové poměry v území, síť zemědělských účelových komunikací, objekty zemědělské prvovýroby ani nebude zatěžovat obhospodařování zbylé části ZPF. Zastavitelné plochy jsou situovány tak, aby budoucí zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku nových izolovaných ploch zastavěných území. Návrh navazuje na již zastavěné území.

6) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

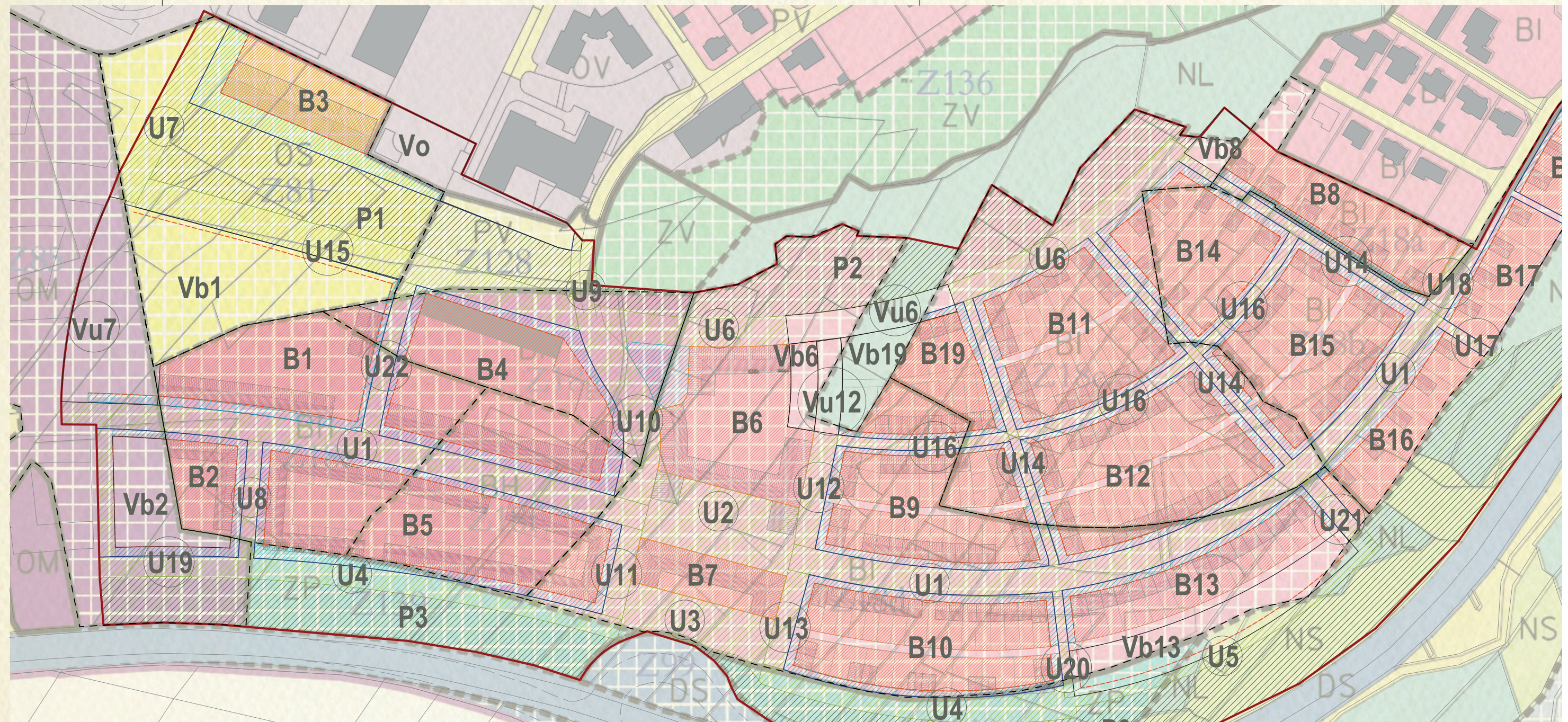
Územní studie je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění.

7) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ SÍTÍ

Bude doplněna na základě projednání.



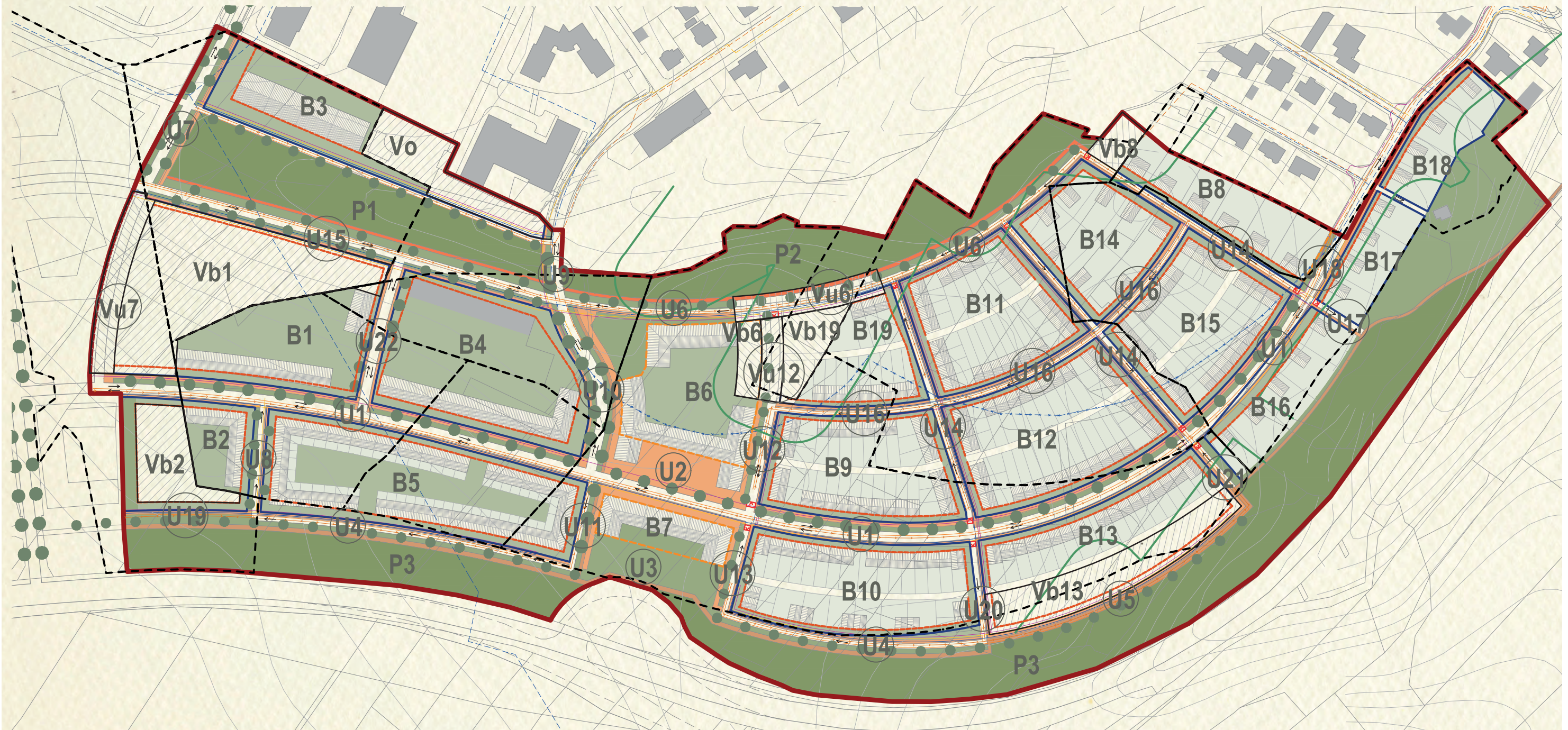
Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD



- | | | | | | |
|--|-------------------------|--|---------------------|--|-------------------------|
| | ŘEŠENÉ ÚZEMÍ | | ZASTAVITELNÁ PLOCHA | | PARKY |
| | STAVEBNÍ ČÁRA | | POLOVOŘEJNÝ PROSTOR | | VÝHLED NA ZMĚNU PLOCHY |
| | ULIČNÍ ČÁRA | | VEŘEJNÝ PROSTOR | | HRANICE FUNKČNÍCH PLOCH |
| | STAVEBNÍ = ULIČNÍ ČÁRA | | | | |
| | HRANICE FUNKČNÍCH PLOCH | | | | |



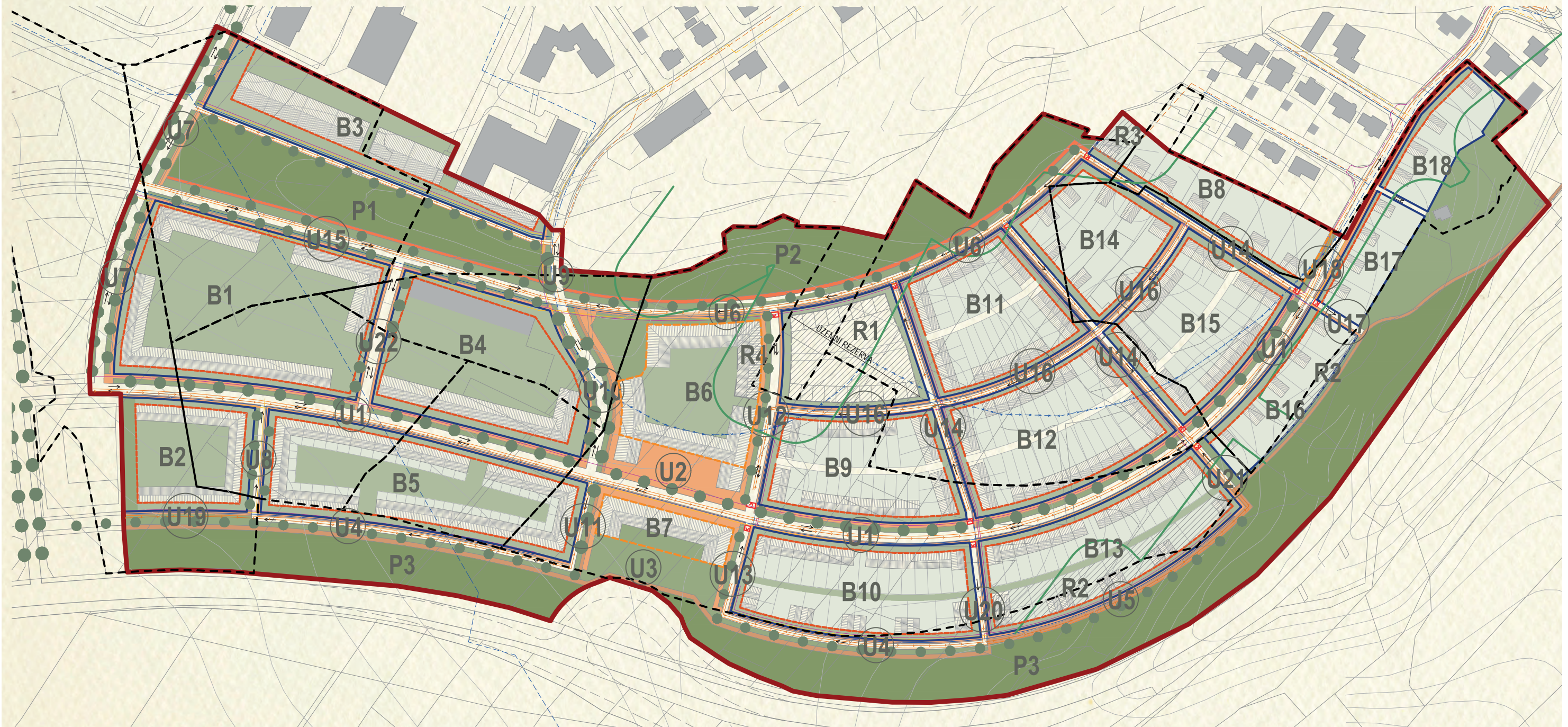
Koordinální výkres



- | | | | |
|------------------------|-------------------------|--------------------------|---|
| ŘEŠENÉ ÚZEMÍ | OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE | PARK | CHODNÍKY |
| STAVEBNÍ ČÁRA | OCHRANNÉ PÁSMO LESA | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ | CYKLOSTEZKY |
| ULIČNÍ ČÁRA | HRANICE FUNKČNÍCH PLOCH | POLOVEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ | MLATOVÉ CESTY |
| STAVEBNÍ = ULIČNÍ ČÁRA | | SOUKROMÉ ZAHRADY | VÝHLED NA ZMĚNU PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY OP |



Výkres výhledového stavu po změně ÚP



- | | | | |
|------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------|
| ŘEŠENÉ ÚZEMÍ | OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE | PARK | CHODNÍKY |
| STAVEBNÍ ČÁRA | OCHRANNÉ PÁSMO LESA | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ | CYKLOSTEZKY |
| ULIČNÍ ČÁRA | HRANICE FUNKČNÍCH PLOCH | POLOVEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ | MLATOVÉ CESTY |
| STAVEBNÍ = ULIČNÍ ČÁRA | | SOUKROMÉ ZAHRADY | |



Podmínky pro budoucí vymezení a využití pozemků **po změně ÚP**

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch **po změně ÚP**

Plochy vymezené touto studií jako výhledový stav po změně ÚP, V = výhled na změnu plochy v rámci změny územního plánu, kopírují hranici plochy vymezenou na základě konceptu řešení rozvojové lokality, který byl podkladem celé územní studie.

V rámci této ÚS se definuje i jejich budoucí využití, které je ale podmíněné změnou ÚP.

Konkrétní plochy jsou provázány s konkrétními podmínkami prostorového uspořádání navazujících zastavitelných ploch a ploch veřejných a poloveřejných.

plocha podmíněná změnou ÚP = po změně ÚP se bude řídit tímto regulativem

Vb1 = B1

Vb2 = B2

Vb6 = B6

Vb8 = B8

Vb19 = B19

Vb13 = B13

Vo = B3

Vu7 = U7

Vu6 = U6

Vu12 = U12