

Územní studie Dubí – východ

(Běhánky – Drahůnky – Bystřice – Pozorka)



Průvodní zpráva

XI/2014

studie_navrh_V15.doc

OBSAH:

| | |
|---|----|
| Obsah: | 2 |
| A – Základní a identifikační údaje | 4 |
| 1 - Identifikační údaje | 4 |
| 2 - Obsah dokumentace | 5 |
| 3 - Technické aspekty zpracování | 5 |
| 4 - Podklady | 6 |
| B – Zadání | 7 |
| 1 - Rozsah | 7 |
| 2 - Postup zpracování | 7 |
| 3 - Účel | 7 |
| 4 - Cíl | 8 |
| C – Východiska | 8 |
| 1 - Legislativní východiska | 8 |
| 2 - Územně plánovací východiska – územní plán Dubí | 9 |
| D – Koncepce řešení | 10 |
| 1 - Celkové urbanistické řešení a členění území | 10 |
| 2 - Řešení dopravy | 11 |
| 3 - Veřejná prostranství a občanská vybavenost | 12 |
| 4 - ÚSES a zeleň | 12 |
| 5 - Technická infrastruktura | 12 |
| 6 - Popis řešení jednotlivých rozvojových okrsků | 14 |
| LOKALITA POZORKA 1 (PO 1) | 14 |
| LOKALITA NAD MARKETEM (BY NM) | 16 |
| LOKALITA BYSTŘICE 6, POZORKA 4 (PO 4) | 17 |
| LOKALITA BYSTŘICE (BY 4) | 19 |
| LOKALITA BYSTŘICE 5 (BY 5) | 21 |
| LOKALITA BYSTŘICE 2 (BY / 2) | 22 |
| LOKALITA DRAHŮNKY 2, LOKALITA BĚHÁNKY 5, BĚHÁNKY 9 (DR 2, BE 5, BE 9) | 23 |
| LOKALITA BĚHÁNKY 7, BĚHÁNKY 8 (BE 7, BE 8) | 26 |

| | |
|---|----|
| LOKALITA BĚHÁNKY 2, BĚHÁNKY 6, DUBÍ 3 (BE 2, BE 6, DU 3) | 28 |
| LOKALITA BĚHÁNKY 3 (BE 3) | 30 |
| LOKALITA BĚHÁNKY 1 (BE 1) | 31 |
| LOKALITA BĚHÁNKY 4, DRAHŮNKY 1 (BE 4, DR 1) | 32 |
| LOKALITA DRAHŮNKY 3, DRAHŮNKY 4 (DR3, DR 4) | 34 |
| E – Regulativy a zásady řešení | 35 |
| 1 - Funkční využití území | 35 |
| 2 - Určení rozsahu řešeného území návazného projektového zpracování dílčích lokalit | 35 |
| 3 - Zásady určující obsah urbanisticko architektonických regulativů a zastavovacích podmínek v návazné projektové dokumentaci | 36 |
| 3a Způsob parcelace | 36 |
| 3b Regulace polohy budovy (RD) na parcele | 36 |
| 3c Zastavěná plochy parcely | 37 |
| 3d Výměra parcely | 37 |
| 3e Zásady řešení budov, doplňkových staveb a zeleně | 38 |
| 4 - Plochy ÚSES a zeleně | 39 |
| 5 - Veřejný prostor a veřejná prostranství | 40 |
| 6 - Dopravní vstupy a přístupy do území a prostupnost do krajiny | 40 |
| 7 - Doprava v klidu | 41 |
| 8 - Parametry a řešení komunikací, průjezdnost území a šíře uličního prostoru | 41 |
| 8a Obecně | 41 |
| 8b Sběrné komunikace | 43 |
| 8c Obslužné komunikace | 44 |
| 8d Dopravně zklidněné komunikace | 46 |
| 8e Hromadná doprava | 49 |
| F - Bilance řešených ploch | 50 |
| G – Rekapitulace podmínek pro využití vybraných ploch s rozdílným způsobem dle ÚP | 55 |

Pozn.: červeným písmem jsou vyznačeny úpravy a doplnění regulativů oproti studii Dubí - západ

A – ZÁKLADNÍ A IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1 - Identifikační údaje

druh územně plánovací dokumentace či podkladu : územní studie

etapa : návrh

pořizovatel : Městský úřad v Dubí

zastoupený (ve věcech smluvních) :

starostou ing. Petrem Pípalem

zastoupený (ve věcech technických)

panem Jiřím Veselým, vedoucím stavebního úřadu

(držitel zvláštní odborné způsobilosti MV na úseku územního plánování)

sídlo: Ruská 264, 417 01 Dubí 1

zpracovatel : Ing.arch. František Pospíšil a kolektiv

sídlo : Hlavní 1196/30

141 00 Praha 4

zpracovatelský kolektiv :

ing. arch. František Pospíšil

(autorizovaný architekt se všeobecnou působností)

ing. Vojtěch Mazura

ing. Kamila Pospíšilová

2 - Obsah dokumentace

textová část dokumentace:

- svazek Průvodní zprávy

grafická část dokumentace:

Grafická část (složena v deskách):

- výkres – výřez územního plánu (hlavní výkres) 1 : 5000
- výkres - hlavní výkres s urbanistickým řešením, 1 : 2500
- výkres - urbanistické řešení nad ortofotografií, 1 : 2500
- výkres - dopravní infrastruktura, členění území, 1 : 2500
- výkres stávající energetické infrastruktury, 1 : 2500
- výkres stávající vodohospodářské infrastruktury, 1 : 2500
- výkres - vymezení objektů veřejného zájmu, 1 : 2500

Obrázky vložené do průvodní zprávy:

- vzorový řez uličním prostorem – sběrné pozemní komunikace
- vzorový řez uličním prostorem – obslužné pozemní komunikace
- vzorový řez uličním prostorem – obytné ulice
- vzorový řez uličním prostorem – upořádání technické infrastruktury

3 - Technické aspekty zpracování

Mapovým podkladem studie byly:

- digitalizovaná katastrální mapa
- vektorové vrstevnice dle SMO5 či ZABAGED
- vektorové vrstvy sítí technické infrastruktury poskytnuté objednatelem

Vektorová data vlastního řešení jsou uspořádána v samostatných vrstvách CAD (*.dgn) či GIS (ESRI shape file) systému tak, aby byla oddělena od vrstev mapového podkladu. Studie byla zpracována v souřadném systému S-JTSK.

Přesnost studie odpovídá digitalizované katastrální mapě a měřítku studie a při další projektové přípravě lze předpokládat, že se polohopisné i výškopisné údaje přiměřeně odchylní od přesnějších dat, která by bylo možno získat pouze podrobným polohopisným a výškopisným zaměřením. V tomto ohledu lze v dalším stupni projektové přípravy výstavby v jednotlivých lokalitách připustit korekci navrženého řešení odpovídající odchylce v přesnosti zmíněných podkladů s aktuálním zaměřením.

Studie byla metodicky řešena obdobným způsobem, jako dříve zpracovaná Územní studie Dubí – Pozorka – Mstišov, zaměřená na řešení západního rozvojového sektoru obce

4 - Podklady

V rámci zpracování studie byly využity tyto podklady:

- aktuální mapy katastru nemovitostí v digitální formě
- letecké ortofotomapy – souřadnicově orientované
- vrstevnice dle map SMO5 resp. ZM10 (Zabaged)
- územní plán Dubí
- územní studie Dubí – Pozorka – Mstišov,
- aktuální vektorové vrstvy sítí technické infrastruktury poskytnuté objednatelem

B – ZADÁNÍ

1 - Rozsah

Vymezení území řešeného studií odpovídá vymezení ploch ve východní části pánevního území obce (města) Dubí dle návrhu územního plánu a řeší dílčí rozvojové plochy u nichž územní plán uložil potřebu následného prověření územní studií a které nebyly řešeny v rámci územní studie Dubí – Pozorka - Mstišov..

Nad rámec výše uvedených rozvojových ploch byly do řešení studie doplněny i plochy dle změny č.2, které sice byly na základě projednání této změny vyřazeny, ale jako pracovní výhledové územní rezervy jsou součástí řešení studie ve zjednodušené formě.

2 - Postup zpracování

Organizačně byl postup zpracování rozdělen do tří etap:

- 1/ 1.koncept územní studie
- 2/ 2. koncept územní studie (ten zohlednil rozvojové plochy dle rozpracované změny č.2)
- 2/ návrh (čistopis) územní studie

Rozdělení na etapy bylo nutné z důvodů zabezpečení možnosti korekce a připomínky k řešení ze strany pořizovatele v rozpracovanosti studie. Druhý koncept územní studie vyplynul z nutnosti zohlednit do územní studie průběh zpracování Změny č. 2 územního plánu Dubí.

3 - Účel

Účelem územní studie bylo stanovení zásad dalšího rozvoje jako východiska a limitů pro developery a investory v území.

Z věcného hlediska bylo účelem zpřesnění řešení územního plánu především v oblasti dopravně urbanistických aspektů rozvoje, tedy návrh základní blokové urbanistické dispozice.

4 - Cíl

Cílem územní studie je :

- návrh uspořádání bloků navržené zástavby vč. nezávazné parcelace, jejímž smyslem je prokázání funkčnosti navrženého vymezení bloků zástavby
- umístění dopravní infrastruktury v řešeném území a její napojení na stávající dopravní síť, včetně případné úpravy navazující stávající dopravní sítě
- stanovení parametrů komunikací a veřejných prostor vzhledem k budoucímu provozu (MHD včetně prostoru pro zastávky, zimní údržba, přístupy vozidel HZS a záchranné služby, parkování vozidel návštěv, chodníky)
- navržení ploch veřejných prostranství - parků a prostorů pro umístění dětských hřišť tak, aby svojí polohou a velikostí umožňovaly využití pro tento účel – s ohledem na požadavky §7 vyhlášky č.501/2006 Sb.
- řešení vazby nových rozvojových ploch na okolní nezastavěné území (zachování přístupů, popř. vytvoření nových, do volné zemědělsky a lesnický obhospodařované krajiny) z hlediska komplexního řešení krajiny, v souladu s ustanovením §3 odst.5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- zpřesnění prostorového vymezení prvků územního systému ekologické stability v nezbytně nutných parametrech

C – VÝCHODISKA

1 - Legislativní východiska

Věcné řešení územní studie vychází zejména z následující legislativy a norem:

- zákon č.183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon)
- vyhláška 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- vyhláška 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- Rukověť zpracovatele ÚSES
- vyhláška 369/2001 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace
- zákon č. 13/97 Sb. o pozemních komunikacích
- prováděcí vyhláška 104/97 Sb. k zákonu 13/97 Sb.
- zákon č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích

- ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací
- ČSN 73 6056 - Parkování a odstavné plochy
- ČSN 73 6102 - Křižovatky
- ČSN 73 6005 - Prostorová úprava vedení technického vybavení
- ČSN 73 0873 - Zásobování požární vodou
- TP 103 a TP 179 ministerstva dopravy

2 - Územně plánovací východiska – územní plán Dubí

Základním východiskem řešení je Územní plán Dubí byl vydaný v roce 2008 a jeho změny č.1 a č.2.

Plochy, ve kterých je uloženo prověření územní studií, jsou vymezeny ve výkrese základního členění tohoto dokumentu a zpracování územních studií pro rozvojové plochy v jižní části území obce Dubí je sdruženo do dvou samostatných obdobně zpracovaných dílčích studií:

- 1/ územní studie Dubí – Pozorka – Mstišov (Dubí – západ)
- 2/ územní studie Běhánky - Drahůnky – Bystřice (Dubí – východ)

Územní studie Běhánky - Drahůnky – Bystřice (Dubí – východ), vedle území řešeného územní studií Dubí – Pozorka – Mstišov (Dubí – západ) představuje jedno ze dvou těžišť budoucí územně plánovací činnosti a rozvoje města a nelze je ponechat nekoordinovanému rozvoji bez další důsledné podrobnější územně plánovací přípravy. Územní studie dílčích ploch v těchto prostorech musí důsledně zohlednit provázanost navazujících rozvojových ploch veřejnou infrastrukturou. Z důvodů značného rozsahu území a složitých vzájemných zejména dopravních vazeb, vyplynula nutnost pořízení územní studie pro celé území před další projektovou přípravou jednotlivých lokalit.

Z územního plánu vyplývá i zařazení do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití, které závazně určuje podmínky využití jednotlivých lokalit. Tyto plochy jsou popsány v kapitole G. Funkční zařazení dle územního plánu je znázorněno ve výkrese „výřez územního plánu“ (hlavní výkres) v měřítku 1 : 5000.

D – KONCEPCE ŘEŠENÍ

(bilance uvedené v textu této kapitoly jsou pouze orientační)

1 - Celkové urbanistické řešení a členění území

Koncepce rozvoje území představuje rozsáhlý plošný rozvoj, který v dlouhodobém časovém horizontu bude znamenat především využití ploch mezi územně odloučenými sídly Dubí a Bystřice a sídly Běhánky a Drahůnky. Řešení urbanistické studie počítá přitom s výhledovým propojením uvedených sídel zástavbou a proto řeší (ve formě výhledového návrhu) urbanistickou dispozici i v plochách, které s ohledem na soulad s územním plánem nejsou v současnosti (rok 2014) zastavitelné. Urbanistická koncepce je znázorněna v hlavním výkresu s urbanistickým řešením.

Rozsah plánované zástavby dokládá kapitola F – Bilance. Potenciál rozvoje v území řešeném touto územní studií představuje cca 370 parcel a další plochy pro občanskou vybavenost a smíšené obytné území.

Řešené území je charakteristické prostorovou členitostí a zejména prostorou odděleností jednotlivých řešených ploch. Využití území je přitom limitováno řadou omezujících prvků (vedení stávající technické infrastruktury, místy složité podmínky odkanalizování, prvky hodnotné zeleně a lokální dotyk rozvojových ploch s prvky územního systému ekologické stability). Koordinační nároky jsou proto vysoké a vynucují si respektování založené koncepce. Urbanizace dílčích menších částí bez respektování koncepce by mohla přivodit eliminaci koordinačních (zejména dopravních) vazeb a znemožnit racionální využití ostatních rozvojových ploch.

Z tohoto důvodu je studie pojata jako souhrn regulativů pro další rozvoj, přičemž navržené uspořádání nepředstavuje zcela neměnné dogma, ale koncepční základ v rámci jehož pravidel lze pracovat na řešení dílčích rozvojových území, při zachování funkčnosti celého území včetně předpokladů pro zachování kvality životního prostředí.

Koncepce řešení územní studie důsledně respektuje územní plán Dubí, což je prokázáno ve výkresu „Výřez hlavního výkresu územního plánu“ v měřítku 1 : 5000. Kromě rozsahu zastavitelných ploch studie respektuje zejména :

- funkční členění v souladu s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití dle územního plánu
- navržené prvky ÚSES vč. Interakčních prvků a ploch vzrostlé zeleně

Celkové urbanistické řešení bylo dopracováno až do úrovně parcelace přesto, že takto podrobné řešení nebylo požadavkem zadání. Nicméně takto podrobné nezávazné řešení je provedeno jako průkaz „řešitelnosti parcelace“ bloků.

2 - Řešení dopravy

Stěžejním prvkem urbanistické koncepce resp. urbanistické dispozice je především dopravní řešení, které utváří základní prostorové vymezení bloků zástavby. V řešení studie je navržena základní „kostra“ budoucí komunikační sítě nově dotvářeného sídelního útvaru. Vzhledem k charakteru dokumentace se jedná o návrh s různým stupněm závaznosti navržených kategorií komunikací. Návrh obsahuje i kategorizaci komunikací - jako východisko pro zpracovatele dokumentací jednotlivých dílčích lokalit s tím, že:

- koncepčně závaznou je základní páteř sběrných komunikací, zde je důležité zachování dopravních vazeb a propojení v kontextu celé obce;
- relativně nezávazné je vnitřní dopravní řešení okrsků co se týče uspořádání obslužných a dopravně zklidněných komunikací. U těchto komunikací je důležité zachování racionální zastavitelnosti jednotlivých bloků zástavby (včetně bloků navazujících na „dotčenou“ lokalitu) a dále omezení vzniku neprůjezdných ulic s obratišti na minimum, neboť toto uspořádání uliční sítě znemožňuje racionální obsluhu území

Řešené území územní studie, narozdíl od územní studie Dubí – západ, kde rozvojové plochy tvořily souvislé území, je tvořené jednotlivými prostorově oddělenými plochami rozvojových lokalit. Tyto lokality navazují na zastavěné území, nebo jsou uvnitř zastavěného území. Z této skutečnosti vyplývá to, že celková dopravní koncepce vychází z existujícího skeletu pozemních komunikací a jejich uspořádání se podřizuje.

Z hlediska napojení celého řešeného území, případně doplnění stávajících vstupů (přístupů) je proto akceptován stávající stav a řešení jednotlivých lokalit se ve většině případů nadřazené silniční sítě (tedy silnic I., II. a III. třídy nedotýká) a přímé napojení na nadřazené komunikace je ojedinělé. Popis dopravního napojení jednotlivých lokalit je uveden níže v textu v rámci popisu řešení jednotlivých lokalit.

3 - Veřejná prostranství a občanská vybavenost

Součástí urbanizovaného území jsou i pozemky veřejných prostranství, které neobsahují pozemní komunikace a ve studii jsou označeny jako veřejná prostranství s převahou zeleně. tyto plochy jsou vymezeny dle § 7 vyhlášky 501/2006 Sb.

Umístění občanské vybavenosti vyplývá z režimu ploch s rozdílným způsobem využití územního plánu Dubí, z čehož vyplývá, že i v plochách bydlení platí polyfunkční režim, připouštějící umístění občanské vybavenosti v souladu s územním plánem. Ve výkresové dokumentaci jsou vymezena jednak místa s předpokládanou vyšší atraktivitou veřejných prostranství s předpoklady pro situování vybavenosti a služeb a dále bloky smíšené obytné zástavby, kde je doporučeno umístit vyšší podíl občanské vybavenosti.

4 - ÚSES a zeleň

Územní systém ekologické stability (ÚSES) představuje účelové propojení ekologicky stabilních částí krajiny do funkčního celku s cílem:

- zachovat biodiverzitu přírodních ekosystémů,
- stabilizačně působit na okolní antropicky narušenou krajinu.

Je tedy předpokladem záchrany genofondu rostlin, živočichů i celých ekosystémů a zároveň nezbytným východiskem pro ozdravení krajinného prostředí a uchování všech jeho užitečných funkcí.

Podle zákona č. 114/1992 Sb. je ÚSES, jeho vytváření a ochrana, jednou z hlavních forem ochrany přírody a krajiny. Podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, je ÚSES nezbytnou součástí územního plánu. V území řešeném touto územní studií jsou proto respektovány jednotlivé skladebné prvky ÚSES respektovány a pouze ve dvou případech je navržena nepodstatná prostorová korekce jejich vymezení. tyto úpravy jsou znázorněny ve výkrese vymezení objektů veřejného zájmu.

5 - Technická infrastruktura

Řešení technické infrastruktury nebylo součástí této studie, směrný nástin koncepce řešení je uveden v popisu jednotlivých lokalit níže v textu. Níže uvedené zásady řešení technické infrastruktury jsou koncipovány jako výchozí, je nutno je prověřit projektovým řešením.

Zejména řešení odkanalizování představuje zřejmě věcně i koncepčně nejobtížnější část systému technické infrastruktury v řešeném území. Nelze jej definitivně předjímat a je nutno jej vždy konzultovat se správcem kanalizační sítě.

Problematické je především dešťové odvodnění. Obecně platí, dle požadavků územního plánu:

Citace: „Problémem je plné kapacitní zatížení některých úseků stávajícího jednotného stokového systému v případě odtoku srážkových vod. Proto je v rozvojových plochách počítáno s realizací oddílné kanalizace a s vypouštěním dešťových vod do recipientu“.

Problémem je tedy zajištění toho, aby dešťové vody z komunikací a veřejných zpevněných ploch byly odváděny prostřednictvím dešťové kanalizace do místních vodotečí a případně do dešťových zdrží, či jiných retencí, s regulovaným odtokem. V řešeném území, kde je stávající kanalizace provozována často jako jednotná s odlehčením do vodních toků, je splnění tohoto požadavku velmi obtížné a vyplývá z něj prověření způsobu odkanalizování území v dalších stupních projektové přípravy. Pokud správce kanalizace neumožní realizaci jednotné kanalizace, pak z toho vyplývá:

- a) budovat kanalizaci jako oddílnou – toto řešení je investičně velmi náročné
- b) část lokality (dotčenou počátečními etapami výstavby) dočasně řešit jako jednotnou a vytvořit předpoklady pro cílový stav - oddílný kanalizační systém. Toto řešení ovšem znamená založení oddílné stokové sítě od počátku výstavby. Dočasně (do vybudování navazujících úseků dešťové kanalizace k recipientům) lze teoreticky dešťové vody napojit do stávajících stoky či sběračů, pokud jsou opatřeny odlehčovací komorou a odlehčovací stokou do recipientu).
- c/ dohodnout se správcem kanalizace jednotný systém odkanalizování alespoň pro část území.

V rámci jednotlivých pozemků musí pozemky staveb pro bydlení splňovat podmínky vyplývající z požadavku na vsakování dešťových vod na vlastním pozemku v souladu §21 vyhlášky 501/2006 Sb. Tento požadavek vytváří předpoklad pro zmenšení nároků na kapacitu stok pro odvedení dešťových vod.

Z hlediska zásobování vodou se do řešeného území promítá to, že území města Dubí je rozděleno do několika tlakových pásem, rozsah tlakových pásem je nutno při návrhu postupu výstavby respektovat. Vzhledem k velkému rozsahu rozvojových ploch bude nutné vodovodní rozvody v navrhované uliční síti zokružovat. Vodovodní řady musí umožňovat zásobování požární vodou, tzn., že profily vodovodních řadů budou (s výjimkou dílčích koncových úseků) navrhovány minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty

vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m). Před zahájením výstavby v rozvojových plochách je doporučeno realizovat pátevní vodovodní okruhy vedené v některých z navrhovaných sběrných komunikací. Z nich potom bude možné napojovat jednotlivé zásobovací řady dle potřeby postupující výstavby.

6 - Popis řešení jednotlivých rozvojových okrsků

(Bilance výměr uvedené v textu této kapitoly jsou pouze orientační)

Následující tabulka udává souhrnné údaje výměr zastoupených funkcí za celé řešené území:

| TYP FUNKČNÍ PLOCHY | VÝMĚRA (ha) | výměra(%) |
|----------------------------|-------------|-----------|
| bloky obytné zástavby | 41,2033 | 76 |
| bloky občanské vybavenosti | 2,2193 | 4 |
| veřejná prostranství | 2,4791 | 5 |
| obslužné komunikace | 3,9058 | 7 |
| komunikace zklidněné | 2,9489 | 5 |
| komunikace sběrné | 1,4700 | 3 |
| samostatné komunikace pěší | 0,0186 | 0 |
| | | |
| celkem | 54,2449 | 100 |

LOKALITA POZORKA 1 (PO 1)

(PO 1 / 1, PO 1 / 2, PO 1 / 3, PO 1 / 4, PO 1 / 5)

Lokalita „PO 1“ o výměře 36 501 m² se nachází v severní části katastrálního území Pozorka. Převažující funkcí je bloků je bydlení.

Dopravní napojení je zajištěno pěti komunikačními vstupy. Z východu je hlavní přístup z ulice Ruská, proti sjezdu k supermarketu. Z jihu a jihozápadu jsou dva hlavní vstupy z Mírové ulice. Dva horní vstupy jsou dále propojeny stávajícími obslužnými komunikacemi s ulicí Střední. řešení je přitom koncipováno tak, aby definitivně z urbanistické dispozice území eliminovalo napojení Tramvajní ulice do Ruské pro automobilovou dopravu.

Lokalita se obslužnými komunikacemi dělí na pět obytných bloků o přibližném možném počtu 25 parcel při výměrách v rozmezí od 700 – 1200 m².

Navržený systém rovnoběžných komunikací vytváří pravoúhlé bloky pro dvojí řadu parcel o hloubce 35 m na jednu parcelu rodinného domu. V uliční frontě při Ruské ulici je navržena pouze jedna řada parcel, ve které je vzhledem k charakteru okolí možno umístit objekty s vyšší koncentrací občanského vybavení. Tato zástavba jednak dotvoří funkční skladbu Ruské ulice a zároveň poslouží jako určitá clona pro ostatní obytnou zástavbu. V tomto bloku je třeba zástavbu řešit tak, aby byl eliminován negativní vliv dopravy z přilehlé silnice I/8.

Využití území není podmíněno limitem vedení stávající technické infrastruktury. Určitým problémem může být umístění připojení na silnici I/14 (Ruskou ulici) v prostoru naproti vjezdu do supermarketu. V případě, že toto napojení nebude z dopravně organizačních či majetkoprávních důvodů reálné, není tímto řešením lokality ohroženo.

Následující tabulka udává výměry funkčních ploch lokality:

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|--------------------|-----------|---|--------------|-------------|---------------------------|
| PO 1 | PO 1 / 1 | | 5631 | 5,0 | 1126 |
| | PO 1 / 2 | | 4698 | 4,0 | 1175 |
| | PO 1 / 3 | | 7000 | 8,0 | 875 |
| | PO 1 / 4 | | 3085 | 3,0 | 1028 |
| | | bloky obytné zástavby | 20414 | 20,0 | 1021 |
| | PO 1 / 5 | bloky smíšené obytné zástavby | 3871 | 5,0 | 774 |
| | | veřejná prostranství s převahou zeleně | 1269 | | |
| | | obslužné komunikace* | 8479 | | |
| | | komunikace zklidněné* | 2282 | | |
| | | komunikace pěší* | 186 | | |
| PO 1 celkem | | | 36501 | 25,0 | 971 |

*pozn.: do ploch mohou být z důvodu zachování důležitých dopravních vazeb zahrnuty i některé stávající pozemní komunikace

Zásobování vodou

PO 1: zásobování plochy pitnou vodou je možno řešit z vodovodního řadu v přilehlých komunikacích Ruská a Mírová.

Kanalizace

PO 1: likvidace odpadních vod je možno řešit z gravitačně do přilehlých komunikací Ruská a Mírová.

Zásobování plynem

PO 1: zásobování plochy plynem je možno řešit ze středotlakých plynovodů umístěných v ulicích Ruská a Mírová.

LOKALITA NAD MARKETEM (BY NM)

(NM / 1, NM / 2)

Lokalita „NM“ o výměře 16 672 m² se nachází v severní části katastrálního území Pozorka. Výhradní funkce všech dílčích bloků lokality je bydlení.

Dopravní obslužnost lokality je zajištěna prodloužením ulice Družstevní, která jí protíná v severovýchodním směru. Ta je zakončena obratištěm s možností jejího budoucího vyústění v trase bývalé vlečky do Žižkovy ulice. V severozápadním směru ohraničuje území komunikace vedená podél stávajícího kanalizačního řadu, která vyúsťuje v ulici Smetanově.

Lokalita se obslužnými komunikacemi dále dělí na dva obytné bloky o přibližných výměrách 0,8 a 0,6 ha. V lokalitě je možno umístit zhruba 13 parcel rodinných domů.

Využití území je podmíněno následujícím limitem. V severní části lokality je stávající vedení jednotného kanalizačního řadu, které určuje budoucí polohu obslužné komunikace.

Následující tabulka udává výměry funkčních ploch lokality:

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|---------------------|-----------|--|--------------|-------------|---------------------------|
| BY-NM | BY-NM / 1 | | 7598 | 8,0 | 950 |
| | BY-NM / 2 | | 5875 | 6,0 | 979 |
| | | bloky obytné zástavby | 13472 | 14,0 | 962 |
| | | veřejná prostranství s převahou zeleně | 114 | | |
| | | obslužné komunikace* | 2622 | | |
| | | komunikace zklidněné* | 553 | | |
| BY-NM celkem | | | 16762 | 14,0 | 962 |

*pozn.: do ploch mohou být z důvodu zachování důležitých dopravních vazeb zahrnuty i některé stávající pozemní komunikace

Zásobování vodou

PO 1: zásobování plochy pitnou vodou je možno řešit prodloužením vodovodního řadu v Družstevní ulici.

Kanalizace

PO 1: odkanalizování plochy je možno řešit gravitačním řadem do Smetanovy ulice.

Zásobování plynem

PO 1: zásobování plochy plynem je možno řešit prodloužením stávajícího vedení v Družstevní ulici.

LOKALITA BYSTŘICE 6, POZORKA 4 (PO 4)

(PO 4 / 1, PO 4 / 2, PO 4 / 3, BY 6 / 1, BY 6 / 2, BY 6 / 3)

Lokality „BY 6“, „PO 4“ o výměře 34 338 m² se nachází na rozhraní katastrálních území Bystřice a Pozorka při severovýchodním výběžku k.ú. Pozorka. Obě lokality tvoří jeden funkční celek, jehož výhradní funkcí je bydlení.

Dopravní páteř lokality tvoří hlavní sběrná komunikace probíhající ze severovýchodu na jihozápad v trase stávající Žižkovy ulice. Do vnitřního obytného prostoru vstupuje ze severu obslužná komunikace, která umožní budoucí rozvoj ploch „PO 4 / 3“ a „PO 4 / 2“. Ve střední části od lokality vstupuje druhá obslužná komunikace, která se o zhruba 120 m dále v jihozápadním směru napojuje zpět do Žižkovy ulice a zpřístupňuje plochy „BY 6 / 2,“ a „BY 6 / 3“. Obě obslužné komunikace propojuje dopravně zklidněná komunikace, jež zajišťuje vnitřní obsluhu jednotlivých parcel ploch „PO 4 / 3“ a „PO 4 / 2“. Obě komunikace je dále možné v jižní části výhledově prodloužit a zokruhovat. Pod plochou „PO 4 / 2“ jsou vytvořeny podmínky pro výhledový rozvoj obytného území.

Lokality se dále dělí na pět obytných bloků s celkovou kapacitou cca 22 parcel pro rodinné domy. Využití území je podmíněno následujícím limitem. Ve východozápadním směru lokalitu protíná vrchní vedení vysokého napětí 10 kV, které částečně určuje budoucí polohu obslužné komunikace.

Následující tabulka udává výměry funkčních ploch lokality:

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|--------------------|-----------|--|--------------|-------------|---------------------------|
| BY 6 | BY 6 / 1 | | 6111 | 5,0 | 1222 |
| | BY 6 / 2 | | 4424 | 4,0 | 1106 |
| | BY 6 / 3 | | 3936 | 4,0 | 984 |
| | | bloky obytné zástavby | 14472 | 13,0 | 1113 |
| | BY 6 / 2 | veřejná prostranství s převahou zeleně | 352 | | |
| | | obslužné komunikace* | 1039 | | |
| | | komunikace zklidněné* | 560 | | |
| BY 6 celkem | | | 16423 | 13,0 | 1113 |
| PO 4 | PO 4 / 1 | | 8714 | 6,0 | 1452 |
| | PO 4 / 2 | | 3522 | 3,0 | 1174 |
| | | bloky obytné zástavby | 12236 | 9,0 | 1360 |
| | PO 4 / 3 | veřejná prostranství s převahou zeleně | 1603 | | |
| | | obslužné komunikace* | 3325 | | |
| | | komunikace zklidněné* | 751 | | |
| PO 4 celkem | | | 17915 | 9,0 | 1360 |

* pozn.: do ploch mohou být z důvodu zachování důležitých dopravních vazeb zahrnuty i některé stávající pozemní komunikace

Zásobování vodou

BY 6, PO 4: zásobování ploch pitnou vodou je možno řešit z kapacitního vodovodního řadu v ulici Topolové.

Kanalizace

BY 6, PO 4: odkanalizování ploch bude nutno řešit vybudováním nového přívodu do stávající stoky v Ruské ulici. Vzhledem k absenci recipientu bude nutno v těchto plochách dešťové vody akumulovat ve zdržích.

Zásobování plynem

BY 6, PO 4: rozvojové plochy budou napojeny na zemní plyn ze stávající STL plynovodní sítě uložené v okolních ulicích.

LOKALITA BYSTŘICE (BY 4)

(BY 4 / 1, BY 4 / 2, BY 4 / 3, , BY 4 / 4, , BY 4 / 5, BY 4 / 6, , BY 4 / 7)

Lokalita „BY 4“ o výměře 54 868 m² se nachází ve střední části katastrálního území Bystřice. Výhradní funkce všech dílčích bloků je bydlení.

Dopravní páteř lokality tvoří hlavní sběrná komunikace probíhající podél západní hranice území, což je stávající ulice Bystřická. Podél této komunikace je s ohledem na existenci stávající technické infrastruktury vymezen pás (veřejného prostranství) s převahou zeleně. Do vnitřního obytného prostoru vstupuje středem obslužná komunikace, která se napojuje do ulice Topolové. Z té se dále větví dvě dopravně zklidněné komunikace, které jsou vzájemně propojené a zajišťují dopravní obsluhu jednotlivých parcel rodinných domů.

Využití území je podmíněno následujícími limity. Ve směru východ-západ lokalitu protíná vedení vysokotlakého plynovodu, které částečně určuje budoucí polohu obslužných komunikací. V prostoru ochranného pásma VTL plynovodu je navržena plocha veřejné zeleně. Dále územím prochází vrchní vedení vysokého napětí 10 kV, jemuž se rovněž částečně přizpůsobuje trasování dopravních komunikací, rozvržení parcelace a umístění veřejného prostranství.

Následující tabulka udává výměry funkčních ploch lokality:

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|--------------------|-----------|---|------------------------------|--------------|---------------------------|
| BY 4 | BY 4 / 1 | | 9637 | 8,0 | 1205 |
| | BY 4 / 2 | | 9928 | 11,0 | 903 |
| | BY 4 / 3 | | 4999 | 3,0 | 1666 |
| | BY 4 / 3 | | 5626 | 6,0 | 938 |
| | BY 4 / 6 | | 7466 | 4,0 | 1867 |
| | BY 4 / 7 | | 5850 | 3,0 | 1950 |
| | | | bloky obytné zástavby | 43506 | 35,0 |
| | BY 4 / 4 | bloky smíšené obytné zástavby | 1551 | 1,0 | 1551 |
| | | veřejná prostranství s převahou zeleně | 3848 | | |
| | | obslužné komunikace* | 2948 | | |
| | | komunikace zklidněné* | 3016 | | |
| BY 4 celkem | | | 54868 | 36,0 | 1252 |

*pozn.: do ploch mohou být z důvodu zachování důležitých dopravních vazeb zahrnuty i některé stávající pozemní komunikace

Zásobování vodou

BY 4: zásobování pitnou vodou je možno řešit napojením ze stávajícího vodovodního řadu v ulici Bystřické.

Kanalizace

BY 4: splaškové vody z lokality budou napojeny do stávající stoky v Žižkově ulici. Pro odvedení dešťových vod bude podél Žižkovy ulice realizována dešťová stoka (popř. povrchová strouha) odvádějící srážkové vody do Bystřice.

Zásobování plynem

BY 4: rozvojové plochy budou napojeny na zemní plyn ze stávající STL plynovodní sítě uložené v ulici Topolové.

LOKALITA BYSTŘICE 5 (BY 5)

Lokalita „BY 5“ o výměře 14 852 m² se nachází ve střední části katastrálního území Bystřice a skrze průsečnou křižovatku v ulici Bystřické volně navazuje na lokalitu „BY 4“. Výhradní funkce bloku je bydlení.

Obsluhu území zajišťuje dopravně zlidněná slepá ulice zakončená obratištěm ve tvaru T, která plochu dále dělí na 6 parcel pro rodinné domy. Přibližné výměry těchto parcel činí 1000 – 1500 m².

Uspořádání parcel je přizpůsobeno vedení VTL plynovodu, který je jediným limitem z hlediska inženýrských sítí, který využití lokality podmiňuje. Z toho důvodu jsou parcely v jižní části plochy prostorově zvýhodněny oproti parcelám v severní části tak, aby bylo možné umístit domy mimo ochranné pásmo.

Následující tabulka udává výměry funkčních ploch lokality:

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|--------------------|-----------|---|--------------|------------|---------------------------|
| BY 5 | BY 5 | | 11439 | 8,0 | 1430 |
| | | bloky obytné zástavby | 11439 | 8,0 | 1430 |
| | | veřejná prostranství s převahou zeleně | 2740 | | |
| | | komunikace zklidněné* | 672 | | |
| BY 5 celkem | | | 14852 | 8,0 | 1430 |

* pozn.: do ploch mohou být z důvodu zachování důležitých dopravních vazeb zahrnuty i některé stávající pozemní komunikace

Zásobování vodou

BY 5: zásobování pitnou vodou je možno řešit napojením ze stávajícího vodovodního řádu v ulici Bystřické.

Kanalizace

BY 5: splaškové vody z lokality budou napojeny do stávající stoky v ulici Bystřické.

Zásobování plynem

BY 5: rozvojové plochy budou napojeny na zemní plyn ze stávající STL plynovodní sítě uložené v okolních ulicích.

LOKALITA BYSTŘICE 2 (BY / 2)

Lokalita „BY 2“ o výměře 24 816 m² se nachází na severovýchodě katastrálního území Bystřice. Výhradní funkce dílčích bloků je bydlení.

Dopravní napojení je zajištěno dvěma komunikačními vstupy. Západní část je ze severu přístup z ulice Drahůnská prostřednictvím ulice Luční. Východní část je z jihovýchodu napojena na ulici Wolkerovu a která je na vstupu do rozvojových ploch ukončena obratištěm, avšak do budoucna je ponechána alternativa propojení s lokalitou DR 2, které umožní budoucí rozvoj území.

Využití území je podmíněno následujícím limitem. Od severu k jihu lokalitu protíná vedení jednotného kanalizačního řadu. Další skutečností je potřeba posunu severní hranice lokálního biocentra BC 22 tak, aby byla na uvolněnou plochu umístitelná komunikace,

Následující tabulka udává výměry funkčních ploch lokality:

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|--------------------|-----------|------------------------------|--------------|------------|---------------------------|
| BY 2 | BY 2 / 3 | | 23899 | 4,0 | 5975 |
| | | bloky obytné zástavby | 23899 | 4,0 | 5975 |
| | | komunikace zklidněné* | 916 | | |
| BY 2 celkem | | | 24816 | 4,0 | 5975 |

**pozn.: do ploch mohou být z důvodu zachování důležitých dopravních vazeb zahrnuty i některé stávající pozemní komunikace*

Zásobování vodou

BY 2: plocha je napojitelná ze stávajících vodovodních řadů v ulicích Drahůnské a Luční.

Kanalizace

BY 2: plochou přímo prochází kanalizační řad, do kterého je možné rozvojové plochy napojit.

Zásobování plynem

BY 2: plochu je možné napojit na stávající vedení v ulicích Luční nebo Sv. Čecha.

**LOKALITA DRAHŮNKY 2, LOKALITA BĚHÁNKY 5, BĚHÁNKY 9 (DR 2, BE 5, BE 9)
(DR 2 / 1 – DR 2 / 11, BE 5 / 1, BE 5 / 2, BE 5 / 3, BE 9 / 1, BE 9 / 2)**

Lokalita „DR 2“ o výměře 110 916 m² se nachází v jižní části katastrálního území Drahůnky a plynule navazuje na současnou zástavbu. Výhradní funkce všech dílčích bloků je bydlení.

Lokalita „BE 5“, „BE 9“ o výměře 27 786 m² se nachází v jižní části katastrálního území Běhánky a plynule navazuje na současnou zástavbu. Výhradní funkce všech dílčích bloků je bydlení či smíšené obytné plochy. V místě dopravního napojení bloku BE 5 na ulici Dlouhou je navrženo prostranství určené pro veřejnou zeleň. Okolí tohoto veřejného prostoru představuje potenciál pro koncentraci případné občanské vybavenosti a služeb.

Hlavní dopravní osu tvoří navržená severojižně orientovaná sběrná komunikace probíhající skrz lokalitu „DR 2“ z ulice Drahůnská do ulice Dlouhá, která dále pokračuje do lokality „BE 7“.

Lokality se obslužnými komunikacemi oddělenými z hlavní osy člení celkem na 16 obytných bloků o průměrné výměře okolo jednoho hektaru. Navržený systém obslužných a dopravně zklidněných komunikací vytváří zpravidla pravouhloú strukturu zástavby, která umožňuje racionální parcelaci a efektivní využití území pro parcely rodinných domů. Průměrná velikost parcel se pohybuje okolo 700 – 1000 m².

Vedení stávajícího kanalizačního řadu je hlavním limitem z hlediska vedení inženýrských sítí, který využití lokality podmiňuje a do značné míry předurčuje polohu komunikací.

Následující tabulka udává výměry funkčních ploch lokality:

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|--------------|-----------|---|--------------|--------------|---------------------------|
| DR 2 | DR 2 / 1 | | 3663 | 6,0 | 610 |
| | DR 2 / 2 | | 7516 | 10,0 | 752 |
| | DR 2 / 3 | | 12020 | 16,0 | 751 |
| | DR 2 / 4 | | 10301 | 14,0 | 736 |
| | DR 2 / 5 | | 3357 | 4,0 | 839 |
| | DR 2 / 6 | | 9273 | 12,0 | 773 |
| | DR 2 / 7 | | 9318 | 12,0 | 777 |
| | DR 2 / 8 | | 8934 | 12,0 | 745 |
| | DR 2 / 9 | | 5153 | 6,0 | 859 |
| | DR 2/10 | | 10055 | 13,0 | 773 |
| | DR 2/11 | | 4838 | 4,5 | 1075 |
| | | bloky obytné zástavby | 84430 | 109,5 | 771 |
| | | veřejná prostranství s převahou zeleně | 2714 | | |

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|--------------------|-----------|---|---------------|--------------|---------------------------|
| | | obslužné komunikace* | 10408 | | |
| | | komunikace zklidněné* | 2465 | | |
| | | komunikace sběrné* | 10899 | | |
| DR 2 celkem | | | 110916 | 110,5 | 775 |
| BE 5 | BE 5 / 1 | | 295 | 0,5 | 591 |
| | BE 5 / 2 | | 1291 | 2,0 | 646 |
| | BE 5 / 3 | | 2945 | 4,0 | 736 |
| | | bloky obytné zástavby | 4532 | 6,5 | 697 |
| | BE 5 / 1 | | 2862 | 3,0 | 954 |
| | BE 5 / 2 | | 661 | 1,0 | 661 |
| | BE 5 / 3 | | 2669 | 4,0 | 667 |
| | | bloky smíšené obytné zástavby veřejná prostranství s převahou zeleně | 812 | | |
| | | obslužné komunikace* | 801 | | |
| | | komunikace zklidněné* | 470 | | |
| | | komunikace sběrné* | 1083 | | |
| BE 5 celkem | | | 13890 | 14,5 | 740 |
| BE 9 | BE 9 / 1 | | 5324 | 5,0 | 1065 |
| | BE 9 / 2 | | 5497 | 4,0 | 1374 |
| | | bloky obytné zástavby | 10821 | 9,0 | 1202 |
| | | obslužné komunikace* | 3076 | | |
| BE 9 celkem | | | 13897 | 9,0 | 1202 |

* pozn.: do ploch mohou být z důvodu zachování důležitých dopravních vazeb zahrnuty i některé stávající pozemní komunikace

Zásobování vodou

DR 2, BE 5, BE 9: Řešené území bude zásobováno pitnou vodou napojením na stávající řady. Rozvojové plochy je možné napojit na stávající vodovodní řady v Drahůnské, Polní, Švermově a Dlouhé ulici, se zaokružováním těchto řadů v rámci rozvodů pro zásobování rozvojových ploch.

Kanalizace

DR 2: rozvojovou plochu je možné odkanalizovat gravitačně do stávající stoky DN 800 jižně pod ulicí Drahůnskou nebo výtlakem do místa křížení ulic Dukelské a Drahůnské.

BE 5: rozvojovou plochu je možné odkanalizovat gravitačně do stávající stoky DN 800, která plochou prochází.

BE 9: rozvojovou plochu je možné odkanalizovat gravitačně do stávající stoky DN 800 nebo do stávající stoky DN 400 v ulici 5. května.

Zásobování plynem

DR 2, BE 5, BE 9: rozvojové plochy jsou zapojitelné ze stávajících nízkotlaké rozvody v Drahůnské, Polní, Švermově a případně napojit na STL rozvod v prostoru u Dlouhé ulice.

LOKALITA BĚHÁNKY 7, BĚHÁNKY 8 (BE 7, BE 8)

(BE 7 / 1 až BE 7 / 7, BE 8)

Lokalita „BE 7“, „BE 8“ o výměře 54 665 m² se nachází v jižní části katastrálního území Běhánky a současnou zástavbu. Převládající funkce dílčích bloků lokality „BE 7“ je bydlení a u lokality „BE 8“ je územním plánem určená občanská vybavenost, ale tato funkce má opodstatnění pouze pro případný rozvoj sousedících sportovních ploch a spíše je vhodná pro obytné funkce.

Hlavní dopravní osu tvoří sběrná komunikace probíhající ve směru vedení stávající kanalizační stoky, která se napojuje do Dlouhé ulice.

Lokalita se obslužnými a dopravně zlidněnými komunikacemi oddělenými z hlavní osy člení do šesti obytných bloků s možností umístění celkového počtu okolo 37 parcel pro rodinné domy. V ploše „BE 7/1 a 7/2 se počítá s možností větší koncentrace občanského vybavení podél ulice Dlouhé.

Vedení kanalizačního řadu je jediným limitem z hlediska vedení inženýrských sítí, který využití lokality podmiňuje.

Následující tabulka udává výměry funkčních ploch lokality:

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|--------------------|-----------|---|--------------|-------------|---------------------------|
| BE 7 | BE 7 / 1 | | 8686 | 8,0 | 1122 |
| | BE 7 / 2 | | 1883 | 2,0 | 959 |
| | BE 7 / 3 | | 3379 | 2,0 | 1321 |
| | BE 7 / 4 | | 5026 | 5,0 | 1005 |
| | BE 7 / 5 | | 9942 | 10,0 | 994 |
| | BE 7 / 6 | | 810 | 1,0 | 810 |
| | BE 7 / 7 | | 4345 | 4,0 | 1086 |
| | | bloky obytné zástavby | 34072 | 32,0 | 1042 |
| | BE 7 / 1 | | 3660 | 3,0 | 1122 |
| | BE 7 / 2 | | 1953 | 2,0 | 959 |
| | | bloky smíšené obytné zástavby | 5614 | 5,0 | 1123 |
| | | veřejná prostranství s převahou zeleně | 1040 | | |
| | | komunikace zklidněné* | 4955 | | |
| | | komunikace sběrné* | 2718 | | |
| BE 7 celkem | | | 48398 | 37,0 | 1053 |
| BE 8 | BE 8 | | 3750 | 4,0 | 938 |

| | | | | | |
|--|--------------------|--------------------------------------|-------------|------------|------------|
| | BE 8 | | 1216 | 1,0 | 1216 |
| | | bloky smíšené obytné zástavby | 4966 | 5,0 | 993 |
| | | komunikace zklidněné* | 1302 | | |
| | BE 8 celkem | | 6268 | 5,0 | 993 |

*pozn.: do ploch mohou být z důvodu zachování důležitých dopravních vazeb zahrnuty i některé stávající pozemní komunikace

Zásobování vodou

BE 7: plochy jsou napojitelné prodloužením stávajícího řadu v Dlouhé ulici s předpokládaným zaokrouháním do vodovodní sítě Běhánek. Přes plochu BE 7 prochází hranice tlakových pásem vodovodu, horní část plochy bude proto zřejmě zásobována vodou ze stávajícího řadu v Zelené ulici společně s rozvojovou plochou BE 8.

BE 8: plocha je napojitelná prodloužením stávajícího řadu v Zelené ulici.

Kanalizace

BE 7, BE 8: většinu parcel je možné odkanalizovat do stávajícího řadu procházejícího řešeným územím.

Zásobování plynem

BE 7, BE 8: rozvojové plochy budou napojeny ze stávajících středotlakých plynovodů v ulicích Dlouhá a Zelená.

**LOKALITA BĚHÁNKY 2, BĚHÁNKY 6, DUBÍ 3 (BE 2, BE 6, DU 3)
(BE 2 / 1, BE 2 / 2, BE 2 / 3, BE 6, DU 3)**

Lokalita „BE 2“, „BE 6“ a „DU 3“ o výměře 46 726 m² se nachází na hranici katastrálních území Běhánky a Dubí. Výhradní funkce všech dílčích bloků je bydlení, přičemž plochy v bloku DU 3 mají s ohledem na polohu u náměstíčka Zahradní ulice potenciál pro umístění občanské vybavenosti a služeb.

Území je ohraničeno ze severu ulicí Dubská (II/253), ze západu ulicí Zahradní a z jihu stávající zahrádkářskou kolonií. Pro vnitřní obsluhu parcel je navržena komunikace navazující na stávající komunikaci z ulice Dubské.

Využití území není podmíněno limitem vedení stávající technické infrastruktury.

Následující tabulka udává výměry funkčních ploch lokality:

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|--------------------|-----------|---|--------------|-------------|---------------------------|
| BE 2 | BE 2 / 1 | | 4313 | 4,0 | 1078 |
| | BE 2 / 2 | | 4287 | 4,0 | 1072 |
| | BE 2 / 3 | | 5233 | 3,0 | 1744 |
| | | bloky obytné zástavby | 13833 | 11,0 | 1258 |
| | BE 2 / 2 | veřejná prostranství s převahou zeleně | 4188 | | |
| | | komunikace zklidněné* | 4225 | | |
| BE 2 celkem | | | 22247 | 11,0 | 1258 |
| BE 6 | BE 6 | | 9378 | 5,0 | 1876 |
| | | bloky obytné zástavby | 9378 | 5,0 | 1876 |
| | | komunikace zklidněné* | 3393 | | |
| BE 6 celkem | | | 12771 | 5,0 | 1876 |
| DU 3 | DU 3 | | 11708 | 5,0 | 2342 |
| | | bloky obytné zástavby | 11708 | 5,0 | 2342 |
| DU 3 celkem | | | 11708 | 5,0 | 2342 |

*pozn.: do ploch mohou být z důvodu zachování důležitých dopravních vazeb zahrnuty i některé stávající pozemní komunikace

Zásobování vodou

BE 2, BE 6: plochy jsou napojitelné ze stávajících vodovodních řadů v ulicích Dubské a Dlouhé, podmínkou zásobování ploch je (již plánovaná) rekonstrukce stávajícího přívodního řadu Dubí II. – Běhánky.

Kanalizace

BE 2: část plochy přiléhající k Dubské ulici může být odkanalizována v rámci kanalizace stávající zástavby Běhánek, dolní část plochy BE 2 by musela být napojena tlakovou kanalizací. Je rovněž možné vést kanalizaci pro plochy BE 2 a BE 6 jižním směrem do stávající stoky DN 800 popsané v předchozím odstavci.

BE 6, DU 3: plochy lze napojit do stávající stoky v ulici Zahradní (v případě rekonstrukce části stoky z profilu DN 200 na DN 300)

Zásobování plynem

BE 2, BE 6, DU 3: rozvojové plochy budou napojeny na zemní plyn ze stávající STL plynovodní sítě uložené v okolních ulicích.

LOKALITA BĚHÁNKY 3 (BE 3)

Lokalita „BE 3“ o výměře 12 516 m² se nachází ve střední části katastrálního území Běhánky. Výhradní funkce tohoto samostatného bloku je bydlení.

Území je pravděpodobně nejlépe dopravně přístupné ze severovýchodu z prostoru křížení ulice Dubská (II/253) a Dlouhá, částečně přes pozemky stávající zástavby. Dopravní zpřístupnění může být s ohledem na navazující zastavěné plochy komplikované a proto je nutno do budoucna počítat s alternativním přístupem od jihozápadu.

Následující tabulka udává výměry funkčních ploch lokality:

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|--------------------|-----------|------------------------------|--------------|------------|---------------------------|
| BE 3 | BE 3 | | 11820 | 5,0 | 2364 |
| | | bloky obytné zástavby | 11820 | 5,0 | 2364 |
| | | komunikace zklidněné* | 696 | | |
| BE 3 celkem | | | 12516 | 5,0 | 2364 |

**pozn.: do ploch mohou být z důvodu zachování důležitých dopravních vazeb zahrnuty i některé stávající pozemní komunikace*

Zásobování vodou

BE 3: plochy jsou napojitelné ze stávajících vodovodních řadů v ulicích Dubské a Dlouhé, podmínkou zásobování ploch je (již plánovaná) rekonstrukce stávajícího přívodního řadu Dubí II. – Běhánky.

Kanalizace

BE 3: řešení likvidace odpadních vod bude předmětné návazné dokumentace

Zásobování plynem

BE 3: lokalitu je možné obsloužit napojením na stávající vedení STL v ulici Dubská.

LOKALITA BĚHÁNKY 1 (BE 1)

Lokalita „BE 1“ o výměře 5 892 m² se nachází ve střední části katastrálního území Běhánky. Výhradní funkce tohoto samostatného bloku je bydlení.

Území je ohraničeno z východu ulicí Dlouhá, ze které je rovněž dopravně obslouženo. Lokalita sestává z jednoho obytného bloku o přibližné výměře 0,6 ha s možností umístění cca 6 parcel pro rodinné domy. Parcelaci a vymezení bloku je třeba koncipovat tak, aby nebyl omezen případný budoucí rozvoj v navazujících plochách. Podél Dlouhé ulice se přitom předpokládá umístění plochy pro stromořadí.

Následující tabulka udává výměry funkčních ploch lokality:

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|--------------------|-----------|---|-------------|------------|---------------------------|
| BE 1 | BE 1 | | 5496 | 6,0 | 916 |
| | | bloky obytné zástavby | 5496 | 6,0 | 916 |
| | | veřejná prostranství s převahou zeleně | 396 | | |
| BE 1 celkem | | | 5892 | 6,0 | 916 |

Zásobování vodou

BE 1: plocha je napojitelná ze stávajícího vodovodního řadu v Dlouhé ulici,

Kanalizace

BE 1: plochu je možné výhledově napojit do kanalizačního řadu procházejícího jižně rozvojovými lokalitami BE 7, BE 5 a DR 2. Toto řešení však vyžaduje vybudování nového řadu v Dlouhé ulici o délce cca 300 m. Do doby, než bude do návrhové řešení zahrnuta oblast mezi lokalitami BE 1 a BE 7, bude v lokalitě pravděpodobně řešena likvidace odpadních vod individuálně.

Zásobování plynem

BE 1: plochu je možné napojit na stávající vedení STL v Dlouhé ulici.

LOKALITA BĚHÁNKY 4, DRAHŮNKY 1 (BE 4, DR 1)

(BE 4 / 1, BE 4 / 2, BE 4 / 3, BE 4 / 4, DR 1 / 1, DR 1 / 2, DR 1 / 3)

Lokalita „BE 4“, „DR 1“ o výměře 46 257 m² se nachází na hranici katastrálních území Běhánky a Drahůnky v jejich střední části. Převládající funkcí dílčích bloků je bydlení.

Dopravní páteř lokality tvoří hlavní sběrná komunikace probíhající skrz území, spojující ulici Dlouhá se spodní částí Komenského náměstí. Ze severu je lokalita ohraničena ulicí Pod návrším. Vnitřně je doprava řešena obslužnou komunikací, na kterou je napojena paralelní dopravně zklidněná komunikace.

Lokalita se komunikacemi dělí do čtyř obytných bloků s možností umístění cca 26 parcel pro rodinné domy a jednoho bloku veřejného prostranství o výměře 5 714 m².

Využití území je podmíněno následujícími limity. Ve směru východ-západ lokalitou probíhá vedení dálkového optického kabelu. Dále je rovněž směru východ-západ územím veden vodovodní řad DN 400, který částečně určuje využití území.

Následující tabulka udává výměry funkčních ploch lokality:

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|--------------------|-----------|---|--------------|-------------|---------------------------|
| BE 4 | BE 4 / 1 | | 3052 | 2,5 | 1221 |
| | BE 4 / 2 | | 2144 | 2,0 | 1072 |
| | BE 4 / 3 | | 6112 | 5,0 | 1222 |
| | | bloky obytné zástavby | 11308 | 9,5 | 1190 |
| | | veřejná prostranství s převahou zeleně | 5714 | | |
| | | obslužné komunikace* | 2377 | | |
| | | komunikace zklidněné* | 1351 | | |
| BE 4 celkem | | | 20750 | 9,5 | 1190 |
| DR 1 | DR 1 / 1 | | 6199 | 6,5 | 954 |
| | DR 1 / 2 | | 5857 | 5,0 | 1171 |
| | DR 1 / 3 | | 8950 | 5,0 | 1790 |
| | | bloky obytné zástavby | 21006 | 16,5 | 1273 |
| | | obslužné komunikace* | 2706 | | |
| | | komunikace zklidněné* | 1795 | | |
| DR 1 celkem | | | 25507 | 16,5 | 1273 |

*pozn.: do ploch mohou být z důvodu zachování důležitých dopravních vazeb zahrnuty i některé stávající pozemní komunikace

Zásobování vodou

BE 4, DR 1: plochy jsou napojitelné ze stávajících vodovodních řadů v ulicích Dubské a Dlouhé, podmínkou zásobování ploch je (již plánovaná) rekonstrukce stávajícího přívodního řadu Dubí II. – Běhánky.

Kanalizace

BE 4, DR 1: plochy budou odkanalizovány gravitačně do stávající stoky DN 800 procházející podél severovýchodního okraje zástavby Dubí.

Zásobování plynem

BE 4, DR 1: rozvojové plochy budou plynofikovány napojením ze stávajících středotlakých řadů v lokalitě Drahůnky.

LOKALITA DRAHŮNKY 3, DRAHŮNKY 4 (DR3, DR 4)

(DR 3, DR 4 / 1, DR 4 / 2)

Lokalita „DR 3“, „DR 4“ o výměře 55 832 m² se nachází ve střední části katastrálního území Drahůnky. Převládající funkcí dílčích bloků je bydlení.

Dopravní páteř lokality tvoří Dubská ulice, která rozděluje území na severní a jižní část. Lokalita se komunikacemi dělí celkem na tři obytné bloky s možností umístění cca 32 parcel pro rodinné domy.

Využití území je podmíněno následujícími limity. Ve směru východ-západ lokalitou probíhá vedení dálkového optického kabelu. Dále je rovněž směru východ-západ územím veden vodovodní řad DN 400, který částečně určuje využití území.

Následující tabulka udává výměry funkčních ploch lokality:

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|--------------------|-----------|------------------------------|--------------|-------------|---------------------------|
| DR 3 | DR 3 | | 21072 | 12,0 | 1756 |
| | | bloky obytné zástavby | 21072 | 12,0 | 1745 |
| BE 8 celkem | | | 21072 | 12,0 | 1756 |
| DR 4 | DR 4 / 1 | | 20188 | 11,0 | 1835 |
| | DR 4 / 2 | | 8202 | 6,0 | 1367 |
| | DR 4 / 3 | | 4728 | 4,0 | 1182 |
| | | bloky obytné zástavby | 33119 | 21,0 | 1577 |
| | | obslužné komunikace* | 1774 | | |
| | | komunikace zklidněné* | 87 | | |
| DR 4 celkem | | | 34980 | 21,0 | 1577 |

*pozn.: do ploch mohou být z důvodu zachování důležitých dopravních vazeb zahrnuty i některé stávající pozemní komunikace

Zásobování vodou

DR 3, DR 4: plochy jsou napojitelné na vodovod novým přívodem z rozvodné sítě Drahůnek. Přes obě rozvojové plochy procházejí nadřazené vodovodní přivaděče, které v současné době brání využití pozemků. Případná zástavba v lokalitě by musela konflikt se stávajícími vodovodními přivaděči vyřešit.

Kanalizace

DR 3, DR 4: jako neoptimálnější řešení se jeví realizace kanalizace vedené gravitačně tak, aby se napojila na stoku určenou k odkanalizování rozvojové plochy DR 2. Dešťové vody budou svedeny do Račího potoka.

Zásobování plynem

Není plánováno.

E – REGULATIVY A ZÁSADY ŘEŠENÍ

1 - Funkční využití území

Z územního plánu Dubí vyplývá zařazení do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití, které závazně určuje režim využití jednotlivých lokalit.

Odůvodnění:

V rámci územního plánu je zařazení ploch s rozdílným způsobem využití do typů provedeno dle požadavků stavebního zákona č. 183/2006Sb. a jeho prováděcích vyhlášek, zejména vyhlášky 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území. Ve výkresové dokumentaci je označení typů ploch s rozdílným způsobem využití provedeno jednak grafickým symbolem a dále i textovou zkratkou. Zařazení do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití závazně určuje režim využití jednotlivých pozemků, a definuje jejich přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití (podmínkou pro podmíněně přípustné využití je souhlas zastupitelstva města se záměrem) a nakonec i podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – těmi územní plán většinou určuje záměrné zpřísnění parametrů podmínek pro výstavbu daných prováděcími vyhláškami stavebního zákona.

Z praktických důvodů jsou v kapitole G této studie zařazeny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití u těch druhů zastavitelných ploch, které jsou ve studii dominantně zastoupeny. Podmínky pro ostatní typy ploch je třeba dohledat v případě potřeby v územním plánu Dubí.

2 - Určení rozsahu řešeného území návazného projektového zpracování dílčích lokalit

Řešené území návazných projektových dokumentací může mít libovolný rozsah, přičemž trasové řešení sběrných komunikací musí být v souladu se studií. V případě změny trasy (polohy) obslužné či dopravně zklidněné komunikace je třeba řešené území rozšířit k nejbližší obslužné či dopravně zklidněné komunikaci, jejíž poloha je oproti studii beze změny a případně dořešit urbanistickou dispozici a parcelaci až k hranici řešeného území dílčí plochy či lokality, pokud mezi přemístěnou komunikací a hranicí řešené plochy není další obslužná či dopravně zklidněná komunikace.

Odůvodnění:

Návrh sběrných komunikací je koncepčně závazný, navržené trasy musí být respektovány.

Odůvodnění podmínek změn polohy obslužné či dopravně zklidněné komunikace je dáno potřebou zabezpečit racionální zastavitelnost navazujících a dotčených rozvojových ploch a aby bylo prokázáno, že investor nepodřizuje řešení výhradně hranici svého pozemku .

3 - Zásady určující obsah urbanisticko architektonických regulativů a zastavovacích podmínek v návazné projektové dokumentaci

V návazných projektových dokumentacích budou urbanisticko architektonické regulativy a zastavovací podmínky respektovat následující požadavky:

3a Způsob parcelace

Způsob parcelace území se může odchýlit od parcelace zakreslené ve výkresové dokumentaci studie.

Odůvodnění :

Dodržení navržené parcelace nemůže být závazně požadováno vzhledem k tomu, že - koncepčně závaznou je v řešení studie pouze základní páteř sběrných komunikací, a „nezávazné“ je vnitřní uspořádání „obslužných“ komunikací a dopravně zklidněných. V rámci daných regulativů je tedy uspořádání území variabilní.

3b Regulace polohy budovy (RD) na parcele

Bude v návazných dokumentacích určena alternativně dvojitým způsobem:

- a) zcela konkrétním umístěním, od kterého se nebude možné v návazných stupních PD odchýlit;
- b) regulativním vymezením, kdy poloha budovy na parcele je vymezena několika typy regulačních a stavebních čar;
- c) *v případě, že domy jsou součástí nepřerušené řady sousedících parcel a tato řada obsahuje více než 3 parcely, musí svislý průmět hlavní plochy fasády přilehlé k uličnímu prostoru u dotčených rodinných domů ležet (s přiměřenou tolerancí do 1 metru na obě strany od uvedené čáry) na společné čáře rovnoběžné s osou přilehlého uličního prostoru (tato čára bude vytvářet tzv. uliční frontu budov). Tuto podmínku lze v odůvodněných případech (nepravidelný tvar parcely, poloha sítí technické infrastruktury a jejich ochranných či bezpečnostních pásem na parcele nedodržet.*

Odůvodnění :

Požadavek je odůvodněn povahou územní studie, která dle §25 a §30 zákona č. 182/2006 Sb. je podkladem pro rozhodování v území a navrhuje řešení vybraných problémů funkčních subsystémů v území. *Bod c) je odůvodněn potřebou zajištění kvality hmotově prostorového uspořádání a jeho vizuálního vjemu z uličních veřejných prostranství.*

3c Zastavěná plochy parcely

Musí v rámci jednotlivých pozemků staveb pro bydlení splňovat podmínky vyplývající z požadavku na vsakování dešťových vod na vlastním pozemku v souladu §21 vyhlášky 501/2006 Sb. tedy poměr výměry části pozemku schopná vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku musí činit:

- u samostatně stojícího RD nejméně 0,4;
- u řadového RD (včetně dvojdomu) a bytového domu nejméně 0,3;

Odůvodnění :

Zastavěná plocha parcely vyplývá z praktické aplikace požadavků na vsakování dešťových vod na vlastním pozemku v souladu §21 vyhlášky 501/2006 Sb. a z něj vyplývajících poměrů výměry části pozemku schopná vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku.

3d Výměra parcely

Minimální výměra parcely pro samostatně stojící RD je určena na 700m², přičemž průměrný počet parcel pro rodinné domy na jeden hektar řešeného území (bez ploch zeleně a ÚSES) nesmí překročit počet 8 parcel pro RD. Výměru lze snížit pouze v odůvodněných případech, kterými jsou parcely v prolukách, nepravidelné krajní parcely a pod.

Odůvodnění :

Minimální velikost parcely vyplývá z praktické aplikace požadavků na vsakování dešťových vod na vlastním pozemku v souladu §21 vyhlášky 501/2006 Sb. a z něj vyplývajících poměrů výměry části pozemku schopná vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku o hodnotě 0,4. Při předpokládané výměře pozemku neschopné vsakování 425 m² (175 m² zastavěná plocha hlavní budovou, 50 m² vedlejší budovy, 100 m² – terasy, cesty, bazény a další podobné zpevněné plochy, 100 m² – oplocení a konstrukce a omezení v zahradě, celkem cca 425 m² ploch neschopných vsakování – z této kalkulace vyplývá celková minimální výměra pozemku 708 m².

Průměrná počet parcel pro RD na ha vyplývá jednak z odůvodnění nadřazené územně plánovací dokumentace – územní plán ve svých bilancích kalkuloval 7 RD na ha a dále z ověřené optimální velikost parcely pro rodinné domy dle bilancí této studie – a směrnou parcelací dosažené průměrné hodnotě 1100m²/parcelu.

Kromě výše uvedeného je požadavek dostatečné výměry parcely zdůvodněn krajinným kontextem řešeného území a dále dostatečným rozsahem rozvojových ploch.

Argumenty investorů o nerentabilitě větších parcel vzhledem k nákladům na zainvestování území nelze pokládat za zcela průkazné, protože náklady na uliční síť dopravní a technické infrastruktury (které tvoří dominantní část investic) se ve skutečnosti nevynakládají na m² pozemku, ale na běžný metr hranice pozemku přilehlé ke komunikaci. V tomto duchu lze konstatovat, že rozhodující náklady lze ušetřit racionálním dopravně urbanistickým návrhem, který minimalizuje délku os uliční osnovy.

3e Zásady řešení budov, doplňkových staveb a zeleně

Řešení zásad formování stavební hmoty a velikosti domů, výšky budov, podlažnosti, sklonu a tvaru střech, podsklepení, doplňkových staveb, regulačních prvků architektonického a materiálového řešení není předmětem této studie a bude obsahem návazné projektové dokumentace. V této souvislosti je zdůrazněna povinnost respektovat Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu nadřazeného územního plánu Dubí a doporučeno je respektovat prvky urbanistické kompozice dle této studie (viz výkres vymezení objektů veřejného zájmu).

Terénní úpravy - terénní úpravy pozemků by měly být minimální a měly by být prováděny pouze v nutných a odůvodnitelných případech. V zásadě musí platit, že stavby se přizpůsobí terénu a nikoli naopak.

Oplocení - Oplocení orientované do uličního prostoru musí být střídmé a plocha mezi sloupky musí být řešena alespoň částečně transparentní výplní (z důvodů zajištění kontroly nad veřejným prostorem – prevence kriminality). Oplocení by mělo být řešeno s podezdívkou do výšky max. cca 50 cm (s výjimkou opěrných zdí), ploty budou mít max. výšku 200 cm. Ploty mezi soukromými parcelami jsou omezeny výškou 2 m bez požadavku na transparentnost výplně.

U plotů přilehlých k uličnímu prostoru a veřejným prostranstvím a v pohledově exponovaných místech je nutné usilovat o jednotné pojetí plotů, podezdívek a příp. opěrných zdí tvořících součást oplocení pozemků v rámci konkrétního uličního prostoru a to vč. zohlednění řešení vstupů a vjezdů na pozemek a skříní pro připojení a měření elektřiny a plynu umístění prostor pro nádoby na komunální odpad. Pro tento účel je doporučeno zajistit vzorový projekt oplocení v cca 3 alternativách jeho řešení.

Ploty v rozhledových trojúhelnících křižovatek musí být provedeny dle výše uvedených zásad a navíc musí splnit podmínku výrazné průhlednosti výplní od výšky min. 90 cm. Vymezení rozhledových trojúhelníků bude součástí návazných stupňů projektové dokumentace a respektování výše uvedených podmínek je závazné z důvodů zajištění technických a bezpečnostních podmínek dopravního řešení .

Zeleň – V prostorách veřejných prostranství musí být proveden návrh parkové zeleně. V prostorách parcel do hloubky 7 m od uliční hranice pozemku, je doporučeno vysázení okrasné zeleň s využitím stromových forem zeleně. V rozhledových trojúhelnících křižovatek musí zeleň splnit podmínku maximální výšky 90 cm.

Odůvodnění :

Požadavek je odůvodněn povahou územní studie, která dle §§25 a 30 zákona č. 182/2006 Sb. je podkladem pro rozhodování území a navrhuje řešení vybraných problémů funkčních subsystémů v území. V tomto případě jsou požadavky odůvodněny ochranou kvality veřejného prostoru a nenarušením krajinného rázu.

4 - Plochy ÚSES a zeleně

Minimální šířka lokálního biokoridoru lesních společenstev je 15 m, v řešení lokalit je třeba respektovat vymezení lokálního biokoridoru, vzhledem k dalším možným funkcím biokoridoru v rámci obytného území (pěší stezky, odpočívky s lavičkami a pod.) je nutno biokoridor realizovat adekvátně širší. Další plochy zeleně tvoří soustava interakčních prvků a byly vymezeny na základě existence vzrostlé zeleně v území a tvoří důležitý prvek, zejména jako doprovodná zeleň podél vodotečí a odvodnění. Vymezení těchto ploch jako stávající kostry ekologické stability je závazné.

Odůvodnění :

Parametry skladebných částí ÚSES jsou určeny metodickými pokyny (Rukověť projektanta územních systémů ekologické stability) a určují šířkové i délkové parametry skladebných prvků.

5 - Veřejný prostor a veřejná prostranství

Součástí urbanizovaného území musí být samostatně vymezené pozemky veřejných prostranství dle §7 a § 22 odst. vyhlášky 501/2006 Sb. Veřejná prostranství pro uliční prostory jsou šířkově definovány v subkapitole 8 ve vztahu ke kategorizaci pozemních komunikací.

Odůvodnění :

Pozemky veřejných prostranství dle §7 a § 22 odst vyhlášky 501/2006 Sb. jsou určeny pro užívání i osobami dle §2 odst. 2 písm. e stavebního zákona, tedy osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku, dítě do tří let, popřípadě osobami s mentálním postižením nebo osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace. Z cílové skupiny uživatelů tedy vyplývá požadavek na tyto funkce:

- odpočinek a posezení
- stín, zeleň, krátkodobá ochrana před povětrností
- dětské hřiště, herní prvky
- bezbarierovost

Vyhláška určuje jejich minimální prostorové parametry a vzdálenosti, přičemž vedle výše uvedených potřeb je třeba dle potřeb území prostranství doplnit o plochy pro :

- objekty technické infrastruktury – trafostanice, regulační stanice plynu, atp.

6 - Dopravní vstupy a přístupy do území a prostupnost do krajiny

Navržené hlavní přístupy do území musí být respektovány a součástí návazných dokumentací musí být řešení vstupních dopravních uzlů. Vedlejší přístupy dané vazbou obslužných, dopravně zklidněných a pěších komunikací na stávající zastavěné území jsou navrženy směřně a lze je korigovat dle aktuálního projektového řešení. Přístupy do volné krajiny jsou navrženy směřně a lze je korigovat dle aktuálního projektového řešení s podmínkou zachován jejich počtu.

Odůvodnění :

Uvedené požadavky jsou základním předpokladem pro plnohodnotné fungování rozvojových lokalit a současně nezhoršování hygienických, dopravních a bezpečnostních poměrů ve stávajícím obytném území vlivem zvýšení navýšení dopravní zátěže.

7 - Doprava v klidu

Území musí být vybaveno prostorem pro dostatečné množství krátkodobých stání pro odstavení vozidel mimo plochy vlastních pozemků a to i s ohledem na rostoucí stupeň motorizace. Tyto požadavky musí být především uspokojeny formou parkovacích míst podél komunikací ev. na samostatných parkovištích.

Odůvodnění :

Opatření eliminuje současnou praxi, kdy vozidla zůstávají odstavená (byť by i krátkodobě) na pozemních komunikacích, a to v rozporu s platnými předpisy (zákon č. 361/2000 Sb.). Obecná tolerance tohoto základního ustanovení (důvodem bývá stav na stávajících sídlištích) se přenáší i do nově postavených obytných okrsků (RD) a nově se opět staví úzké komunikace, na které se nevhodně odstavují vozidla.

Ukazatel „krátkodobých“ stání pro obytné okrsky je 1 stání na 20 obyvatel – při obydlenosti 1 RD = 3,5 obyvatele, je proto nutno umístit min. 1 parkovací místo na 5,7 RD. Tento ukazatel lze v současnosti rozhodně pokládat za nevyhovující aktuální situaci a trendům v budoucí motorizaci (automobilizaci) a proto je minimální šíře uličního prostoru u sběrných a obslužných komunikací zvolena tak, aby umožnila i případnou realizaci parkovacího pruhu v uličním prostoru, což umožní dosažení ukazatele cca 2,5 stání na 20 obyvatel.

Teoreticky lze uvažovat při délce ulice 100m a osmi přilehlými parcelami (2x 4 po každé straně)

8 - Parametry a řešení komunikací, průjezdnost území a šíře uličního prostoru

8a Obecně

Návrh sběrných komunikací je koncepčně závazný, navržené trasy, určující žádoucí propojení, musí být respektovány. Návrh obslužných, dopravně zklidněných a pěších komunikací není z hlediska navržených tras koncepčně závazný a jejich polohu lze měnit v souladu s podmínkami bodu 2 této kapitoly (E).

Funkční zařazení resp. zatřídění (čili rozlišení na sběrné, obslužné a dopravně zklidněné) u sběrných a obslužných komunikací nelze měnit a i při změně prostorového uspořádání obslužných komunikací, musí být jejich funkční zařazení zachováno. U dopravně zklidněných komunikací lze jejich zařazení alternovat se zařazením do obslužných komunikací, přesné zařazení bude provedeno v rámci dalších stupňů projektové přípravy, zde bude rozhodující charakter zástavby, využití ploch a případně další omezení dle této studie a zejména níže

uvedená následující podmínka, která platí v případě, že pozemky veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, budou předávány do majetku města Dubí.

Investor je povinen provést přeřazení dopravně zklidněných komunikací do kategorie obslužných v případě, že budoucí vlastník komunikace tento požadavek uplatní. V tomto případě je třeba vždy dodržet minimální šířku uličního prostoru 10m, tak, aby součástí uličního prostoru mohl být alespoň jednostranný chodník a bylo umožněno uložení veškerých potřebných sítí.

Doprava musí být územím vedena průjezdně se zákazem navrhování jednosměrných komunikací a s eliminací slepých ulic s koncovými obratišti (ta lze výjimečně realizovat pouze v okrajových částech zástavby s minimem nároků na dopravní obsluhu a to pro aktuální dobu návrhu ale i pro výhledová období. Tato výjimka musí být v navazující dokumentaci řádně odůvodněna a musí být prokázána nemožnost splnění požadavku na navrhování komunikací průjezdných.

Odůvodnění :

Uvedené požadavky jsou základním předpokladem pro plnohodnotné fungování rozvojových lokalit a současně nezhoršování hygienických, dopravních a bezpečnostních poměrů ve stávajícím obytném území vlivem zvýšení navýšení dopravní zátěže.

V návrhu není uvažováno s jednosměrným vedením provozu, které by v praxi vedlo s ohledem na vyhlášku 501/2006 sb. k redukci šíře uličního prostoru a jednosměrné vedení provozu by pak představovalo konečný stav a ne počátek řešení. Negativa jednosměrného provozu jsou obecně známa – delší neracionální dopravní trasy, zhoršená orientace a flexibilita, omezená průjezdnost, nemožnost couvání.

Parametry jednotlivých komunikací jsou jako základní uvedeny v grafické příloze, jejich návrh byl odvozován dle ČSN 73 6110. Protože území je oblastí s proměnnými výškovými poměry, různým způsobem zástavby a navazujících ploch, je možné tyto základní návrhy přizpůsobovat, ale pouze při zachování základních minimálních prvků – šíře hlavního dopravního prostoru, šíře jízdního pásu, šíře chodníků – pruhu pro pěší, parkovací pruh, event. parkovací záliv, zeleň.

Nedílnou součástí pro návrh je prostorové uspořádání i z hlediska ukládání sítí, a to v souladu s ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení).

8b Sběrné komunikace

Prostory pro sběrné komunikace musí být navrženy s minimální šíří uličního prostoru 12 metrů. Návrh těchto komunikací je koncepčně závazný, navržené trasy musí být respektovány.

Odůvodnění a další požadavky:

Základní kategorie pro danou oblast bude MS 7,50/50. Členění dle této kategorie je navrženo - 2x jízdní pruh šíře 2,75 m, 2 x vodící proužek 0,5 m – tím MK zabírá mezi obrubami 6,5 m – zbývá 1,5 m

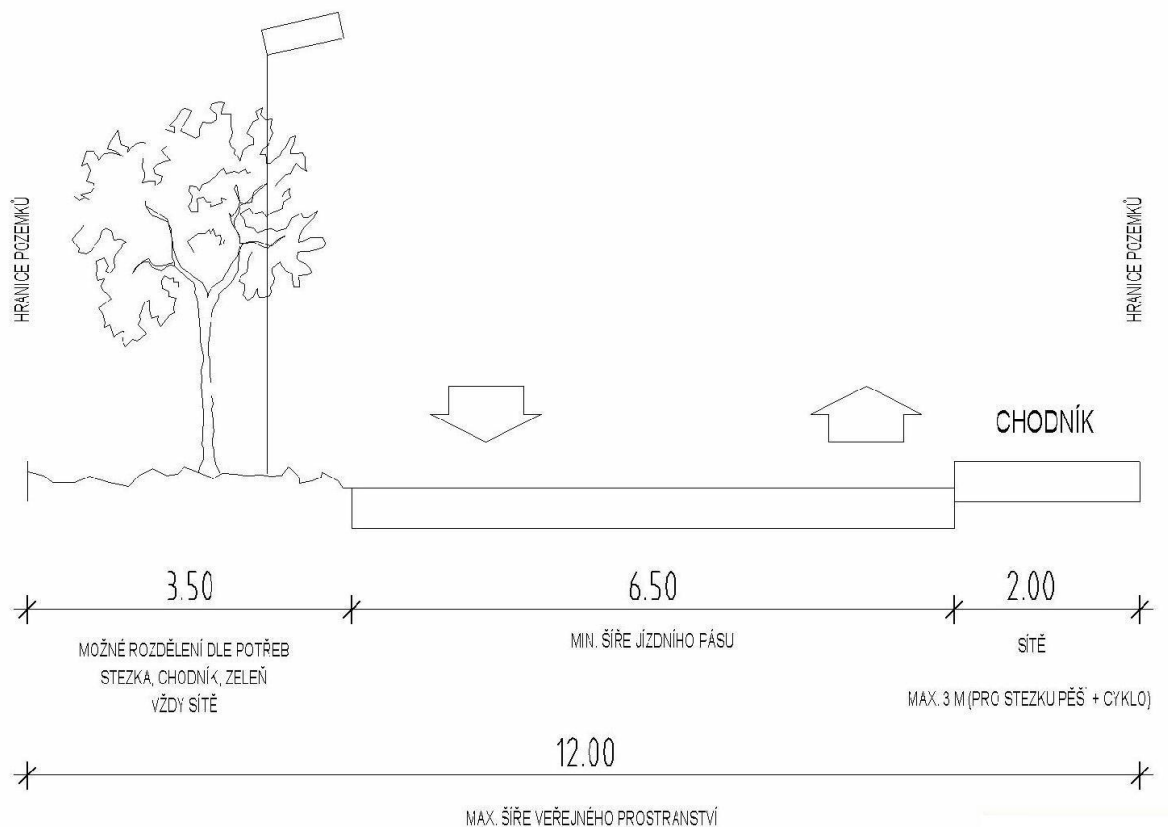
V souladu s funkčním řešením ploch s rozdílným způsobem využití vyplývá pro sběrné komunikace šíře 12 m uličního prostoru – viz § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb. – pro bytové domy. Tím pro sběrné pozemní komunikace i odpadá problém s ukládáním sítí – mimo případnou zeleň je k dispozici 5,5 m pro sítě. V tomto pruhu bude jako základní jednostranný chodník šíře 2 m – nově vytvářená veřejná prostranství dle § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb – šíře chodníku (pruhu pro pěší dle § 22). Zbývající část bude potom buď pro další chodník (nezbytné propojení zástavby do nejbližšího míst pro přecházení nebo přechodu pro pěší (ČSN 73 6110). Tento chodník může již být zúžen až na 1 m (opět viz 73 6110 čl. 10.1.2.4). V případě, že v daném směru bude vyvolána potřeba cyklistické dopravy, bude tato vedena společně s pěšími (min. intenzita cyklistů do 20/hod. - ČSN 73 6110 – čl. 10.4.3.4 – obousměrná stezka jednopruhová) – při rozšíření na šíři 3 m (čl. 10.4.3.6) – s ev. lokálním zúžením – viz stejná část.

Další využití „volné“ šíře zbývající bude pro parkovací pruhy, ev. parkovací zálivy – (nutnost zajistit i zde min. zhruba na 6 RD jedno „krátkodobé místo“). Vlastní uspořádání je na návrhu architekta projektu, s tím, že výše uvedené je zavazující – ve zbývajících úsecích bude prostor vyplněn zelení, rozšířením ploch pro pěší s odpočinkovou funkcí – lavičky, drobná architektura....

Zjednodušeně – jízdní pás nepoklesne pod 6,5 m (hlavní dopravní prostor pod 7 m), jednostranný chodník pod 2 m, bude dodržen počet míst na 6 RD – 1 (mimo povinnost zajistit další místa na pozemku – viz. ČSN 73 6110 a OTP).

Komunikace na vjezdu (v úseku 100 m od napojení) budou minimálně po jedné straně lemovány stromořadím.

Obr.: ideální vzorový řez sběrnou komunikací:



8c Obslužné komunikace

Tyto komunikace budou vedeny v „prostoru veřejného prostranství“ v minimální šíři 10 m. Návrh umístění těchto komunikací není koncepčně závazný, závazné je ovšem jejich zařazení do kategorie obslužných (viz. podmínky uvedené v kap. 8a).

Odůvodnění a další požadavky:

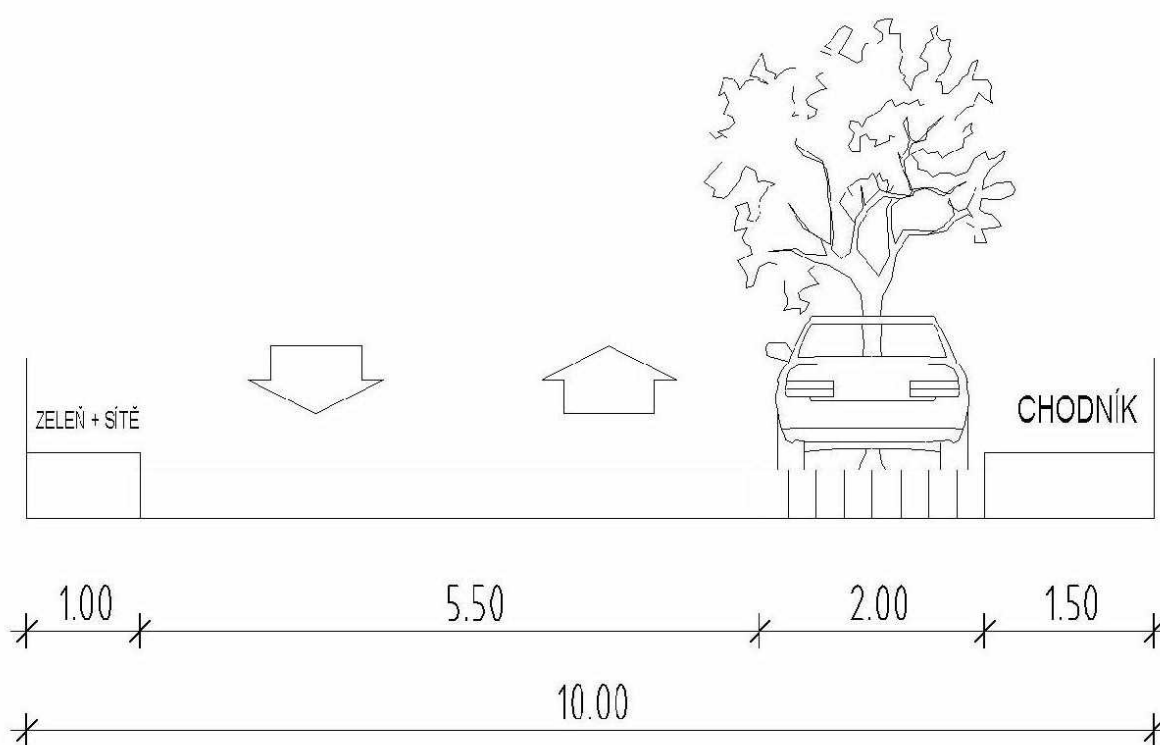
Základní potřeba šíře 10m zdůvodněna zejména zákonem č. 13/97 Sb., prováděcí vyhlášky č. 104/97 Sb a ČSN 73 6005 (viz výše). Ve vymezení 8 m není možné uložení všech sítí technické infrastruktury tak, aby byla ustanovení citovaných předpisů dodržena a není zde umožněno krátkodobé odstavení vozidel.

Pro požadovaných 10 m je potom základní šíře jízdního pásu 5,5 m – tj. 2 x jízdní pruh bez vodícího proužku 2,75 m, případně 6,0 m (s vodícími proužky 2x0,25 m).

Jednostranný chodník musí být dle §22 odst. (3) vyhlášky č. 501/2006 Sb. 2 m, ale dle vyhlášky téhož ministerstva 1,5 m (369/2001 Sb.) Proto ponecháme na dalších stupních, zda navrhnou jen zmíněných 1,5 m. Zbývající šíře v rozsahu cca 2,5 m bude využita pro zeleň a parkovací zálivy, ev. druhý „chodník“ v šíři 1 m.

V místech, kde by mohlo docházet ke „zkracování“ tras, budou rovnou navrženy zklidňovací prvky

Obr.: ideální vzorový řez obslužnou komunikací:



8d Dopravně zklidněné komunikace

Návrh umístění těchto komunikací není koncepčně závazný, závazné není ani jejich zařazení do kategorie dopravně zklidněných a komunikace mohou být přeřazeny do kategorie obslužných (viz. podmínky uvedené v kap. 8a).

Návrh dopravně zklidněných komunikací musí představovat „vrchol v systému dopravní obsluhy“, protože kvalitně navržené dopravně zklidněné komunikace musí svým řešením být náročnější než běžné obslužné komunikace, tak, aby skutečně poskytly požadovaný obytný komfort pro společné využití osobami i vozidly. Šíře uličního prostoru je určena na 10 metrů .

Tuto šířku lze zúžit na minimální přípustnou šíři uličního prostoru 8m za předpokladu komplexní realizace dle níže uvedených podmínek. U dopravně zklidněné pozemní komunikace je nutné zajistit plnohodnotný průjezd vozidel, ovšem s „čitelnými“ retardéry, zároveň do komunikací zakomponovat zeleň, odpočinkový a pobytový prostor. Rovněž nelze zapomenout na vedení inženýrských sítí a parkovací stání dle bodu 7 a dále podmínky dle bodu 8.a.

Nelze připustit redukci nákladů na vybavení uličního prostoru na úkor náročnosti řešení zcela minimalistickým řešením obytných ulic s redukcí na zpevněnou plochu o minimální přípustné šíři (lokálně 3,5 m pro oboustranný provoz) s občasnou výhybnou a zatravněním zbylých ploch.

Odůvodnění a další požadavky:

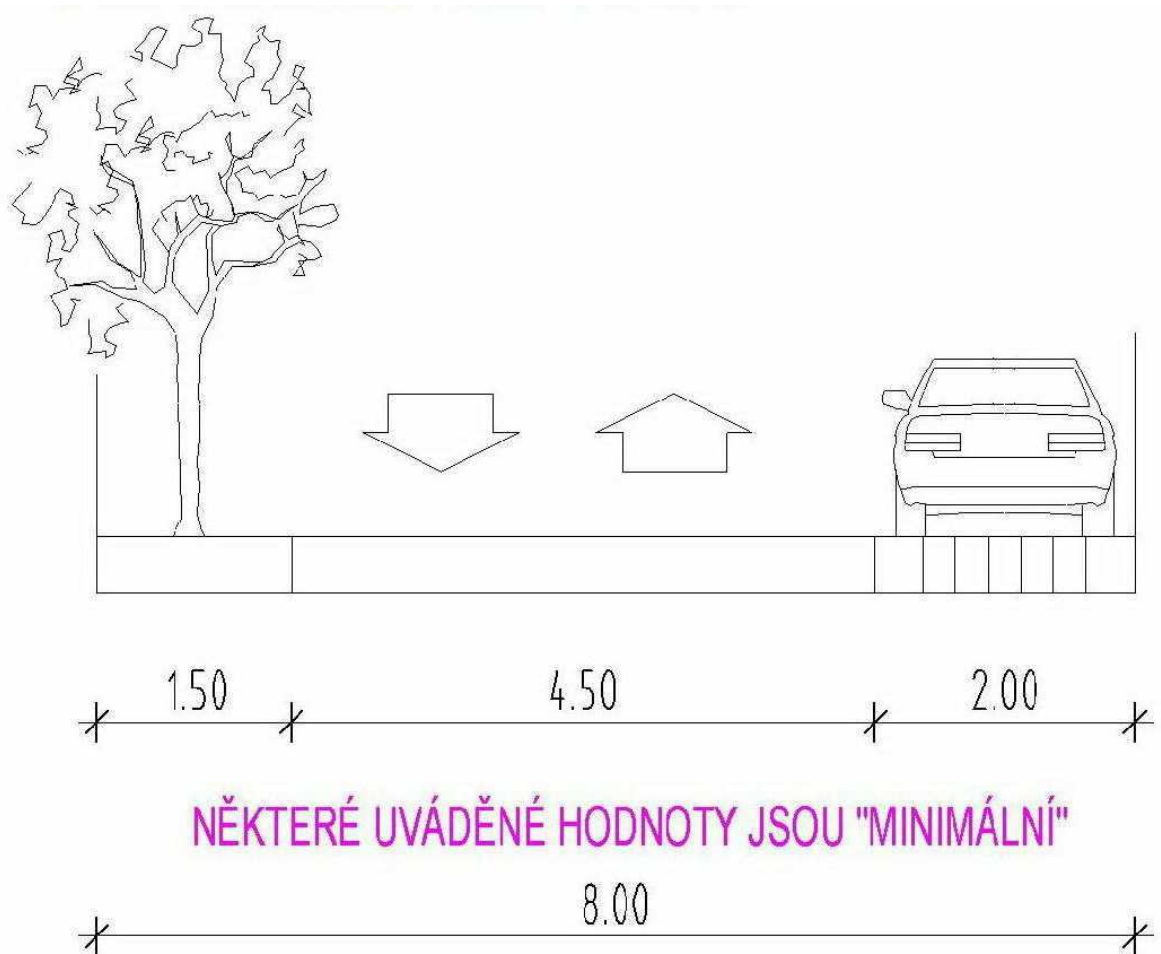
U dopravně zklidněné pozemní komunikace je nutné zajistit průjezd vozidel ve společném prostoru s provozem pěším a cyklistickým, ovšem s „čitelnými“ retardéry, zároveň do uličního prostoru zakomponovat zeleň a odpočinkový a pobytový prostor.

Zásadní je, že pobytová funkce tohoto druhu komunikací převládá nad funkcí dopravní a tato zásada musí být zdůrazněna ve stavebním řešení uličního prostoru.

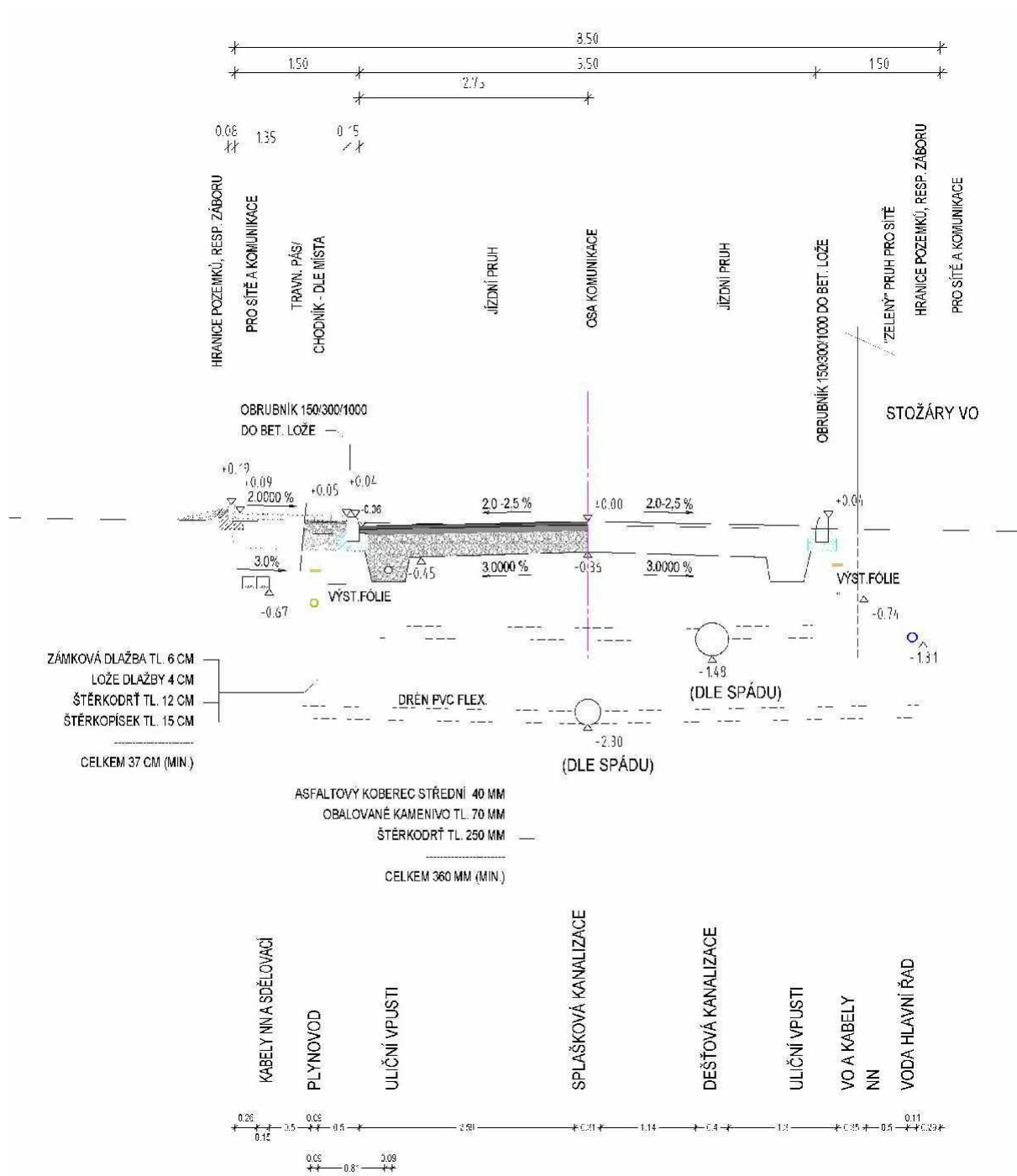
Součástí uličního prostoru musí být samostatně vymezené plochy pro parkovací stání, jejichž vymezení bude patrné ze stavebního uspořádání uličního prostoru, vhodné je tato místa odlišit jiným druhem povrchu. Šíře uličního prostoru musí umožnit vedení veškerých potřebných inženýrských sítí.

Vzhledem k tomu, že nelze připustit redukci nákladů na vybavení uličního prostoru na úkor náročnosti řešení zcela minimalistickým řešením obytných ulic s redukcí na zpevněnou plochu o minimální přípustné šíři (lokálně 3,5 m pro oboustranný provoz) s občasnou výhybnou a zatravněním zbylých ploch je toto zajištěno „etapizací“ šíře uličního prostoru, kdy výchozí šíře uličního prostoru je určena na 10 metrů pro první fázi projektové přípravy (standardní šíře obslužné komunikace), a na minimální přípustnou šíři uličního prostoru 8m pro obytnou zónu je možno zúžit uliční prostor pouze při prokázání jeho komplexního vybavení.

Obr.: ideální vzorový řez dopravně zklidněné komunikace:



Obr.: ideální vzorový řez uspořádání technické infrastruktury v uličním prostoru:



8e Hromadná doprava

Z hlediska předpokladů provozování hromadné dopravy zastavované oblasti je návrh vedení sběrných komunikací přizpůsoben teoretickým budoucím potřebám provozu MHD a umožňuje vedení autobusových linek Drahůnskou ulicí, navrženou severojižní sběrnou komunikací a Dlouhou ulicí. Tak bude zajištěna kvalitní dostupnost a docházková vzdálenost ze všech částí zastavovaného území.

Odůvodnění :

Požadavek na akceptování hromadných forem dopravy je zdůvodněn obecnými trendy udržitelného rozvoje a ekonomie.

F - BILANCE ŘEŠENÝCH PLOCH

(bilance uvedené v textu této kapitoly jsou pouze orientační)

CELÉ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ :

Následující tabulka udává souhrnné údaje za všechny lokality v řešeném území:

| TYP FUNKČNÍ PLOCHY | VÝMĚRA (m ²) | počet parcel RD | průměrná výměra parcely RD |
|--|--------------------------|-----------------|----------------------------|
| bloky obytné zástavby | 412033 | 353 | 1167 |
| bloky smíšené obytné zástavby (ve kterých se předpokládá vyšší podíl občanské vybavenosti) | 22193 | 24 | 925 |
| veřejná prostranství s převahou zeleně | 24791 | | |
| obslužné komunikace | 39058 | | |
| komunikace zklidněné | 29489 | | |
| komunikace sběrné | 14700 | | |
| komunikace pěší | 186 | | |
| celkem | 542449 | 377 | 1152 |

Celkový teoretický počet parcel:

Předpokládaná bilance návrhových ploch dle navržené parcelace činí 377 parcel o průměrné velikosti parcel 1152 m². Výsledná hodnota se na základě konkrétních požadavků vlastníků pozemků může lišit. Počet parcel v řešeném území by se však měl pohybovat v rozmezí 370 – 390 parcel, tedy zhruba 1113 – 1174 m²/parcelu.

Následující tabulka udává podrobné bilanční údaje za jednotlivé bloky v řešeném území:

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|--------------------|-----------|---|--------------|-------------|---------------------------|
| BE 1 | BE 1 | | 5496 | 6,0 | 916 |
| | | bloky obytné zástavby | 5496 | 6,0 | 916 |
| | | veřejná prostranství s převahou zeleně | 396 | | |
| BE 1 celkem | | | 5892 | 6,0 | 916 |
| BE 2 | BE 2 / 1 | | 4313 | 4,0 | 1078 |
| | BE 2 / 2 | | 4287 | 4,0 | 1072 |
| | BE 2 / 3 | | 5233 | 3,0 | 1744 |
| | | bloky obytné zástavby | 13833 | 11,0 | 1258 |
| | BE 2 / 2 | veřejná prostranství s převahou zeleně | 4188 | | |
| | | komunikace zklidněné | 4225 | | |
| BE 2 celkem | | | 22247 | 11,0 | 1258 |
| BE 3 | BE 3 | | 11820 | 5,0 | 2364 |
| | | bloky obytné zástavby | 11820 | 5,0 | 2364 |
| | | komunikace zklidněné | 696 | | |
| BE 3 celkem | | | 12516 | 5,0 | 2364 |
| BE 4 | BE 4 / 1 | | 3052 | 2,5 | 1221 |
| | BE 4 / 2 | | 2144 | 2,0 | 1072 |
| | BE 4 / 3 | | 6112 | 5,0 | 1222 |
| | | bloky obytné zástavby | 11308 | 9,5 | 1190 |
| | | veřejná prostranství s převahou zeleně | 5714 | | |
| | | obslužné komunikace | 2377 | | |
| | | komunikace zklidněné | 1351 | | |
| BE 4 celkem | | | 20750 | 9,5 | 1190 |
| BE 5 | BE 5 / 1 | | 295 | 0,5 | 591 |
| | BE 5 / 2 | | 1291 | 2,0 | 646 |
| | BE 5 / 3 | | 2945 | 4,0 | 736 |
| | | bloky obytné zástavby | 4532 | 6,5 | 697 |
| | BE 5 / 1 | | 2862 | 3,0 | 954 |
| | BE 5 / 2 | | 661 | 1,0 | 661 |
| | BE 5 / 3 | | 2669 | 4,0 | 667 |
| | | bloky smíšené obytné zástavby | 6192 | 8,0 | 774 |
| | | veřejná prostranství s převahou zeleně | 812 | | |
| | | obslužné komunikace | 801 | | |
| | | komunikace zklidněné | 470 | | |
| | | komunikace sběrné | 1083 | | |
| BE 5 celkem | | | 13890 | 14,5 | 740 |
| BE 6 | BE 6 | | 9378 | 5,0 | 1876 |
| | | bloky obytné zástavby | 9378 | 5,0 | 1876 |

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|--------------------|-----------|---|--------------|-------------|---------------------------|
| | | komunikace zklidněné | 3393 | | |
| BE 6 celkem | | | 12771 | 5,0 | 1876 |
| BE 7 | BE 7 / 1 | | 8686 | 8,0 | 1122 |
| | BE 7 / 2 | | 1883 | 2,0 | 959 |
| | BE 7 / 3 | | 3379 | 4,0 | 845 |
| | BE 7 / 4 | | 5026 | 5,0 | 1005 |
| | BE 7 / 5 | | 9942 | 10,0 | 994 |
| | BE 7 / 6 | | 810 | 1,0 | 810 |
| | BE 7 / 7 | | 4345 | 4,0 | 1086 |
| | | bloky obytné zástavby | 34072 | 34,0 | 1002 |
| | BE 7 / 1 | | 3660 | 3,0 | 1122 |
| | BE 7 / 2 | | 1953 | 2,0 | 959 |
| | | bloky smíšené obytné zástavby | 5614 | 5,0 | 1123 |
| | | veřejná prostranství s převahou zeleně | 1040 | | |
| | | komunikace zklidněné | 4955 | | |
| | | komunikace sběrné | 2718 | | |
| BE 7 celkem | | | 48398 | 39,0 | 1018 |
| BE 8 | BE 8 | | 3750 | 4,0 | 938 |
| | BE 8 | | 1216 | 1,0 | 1216 |
| | | bloky smíšené obytné zástavby | 4966 | 5,0 | 993 |
| | | komunikace zklidněné | 1302 | | |
| BE 8 celkem | | | 6268 | 5,0 | 993 |
| BE 9 | BE 9 / 1 | | 5324 | 5,0 | 1065 |
| | BE 9 / 2 | | 5497 | 4,0 | 1374 |
| | | bloky obytné zástavby | 10821 | 9,0 | 1202 |
| | | obslužné komunikace | 2579 | | |
| BE 9 celkem | | | 13400 | 9,0 | 1202 |
| BY 2 | BY 2 / 3 | | 23899 | 4,0 | 5975 |
| | | bloky obytné zástavby | 23899 | 4,0 | 5975 |
| | | komunikace zklidněné | 916 | | |
| BY 2 celkem | | | 24816 | 4,0 | 5975 |
| BY 4 | BY 4 / 1 | | 9637 | 8,0 | 1205 |
| | BY 4 / 2 | | 9928 | 11,0 | 903 |
| | BY 4 / 3 | | 4999 | 3,0 | 1666 |
| | BY 4 / 3 | | 5626 | 6,0 | 938 |
| | BY 4 / 6 | | 7466 | 4,0 | 1867 |
| | BY 4 / 7 | | 5850 | 3,0 | 1950 |
| | | bloky obytné zástavby | 43506 | 35,0 | 1243 |
| | BY 4 / 4 | bloky smíšené obytné zástavby | 1551 | 1,0 | 1551 |
| | | veřejná prostranství s převahou zeleně | 3848 | | |

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|---------------------|-----------|--|--------------|-------------|---------------------------|
| | | obslužné komunikace | 2948 | | |
| | | komunikace zklidněné | 3016 | | |
| BY 4 celkem | | | 54868 | 36,0 | 1252 |
| BY 5 | BY 5 | | 11439 | 8,0 | 1430 |
| | | bloky obytné zástavby | 11439 | 8,0 | 1430 |
| | | veřejná prostranství s převahou zeleně | 2740 | | |
| | | komunikace zklidněné | 672 | | |
| BY 5 celkem | | | 14852 | 8,0 | 1430 |
| BY 6 | BY 6 / 1 | | 6111 | 5,0 | 1222 |
| | BY 6 / 2 | | 4424 | 4,0 | 1106 |
| | BY 6 / 3 | | 3936 | 4,0 | 984 |
| | | bloky obytné zástavby | 14472 | 13,0 | 1113 |
| | BY 6 / 2 | veřejná prostranství s převahou zeleně | 352 | | |
| | | obslužné komunikace | 1039 | | |
| | | komunikace zklidněné | 560 | | |
| BY 6 celkem | | | 16423 | 13,0 | 1113 |
| BY-NM | BY-NM / 1 | | 7598 | 8,0 | 950 |
| | BY-NM / 2 | | 5875 | 6,0 | 979 |
| | | bloky obytné zástavby | 13472 | 14,0 | 962 |
| | | veřejná prostranství s převahou zeleně | 114 | | |
| | | obslužné komunikace | 2622 | | |
| | | komunikace zklidněné | 553 | | |
| BY-NM celkem | | | 16762 | 14,0 | 962 |
| DR 1 | DR 1 / 1 | | 6199 | 6,5 | 954 |
| | DR 1 / 2 | | 5857 | 5,0 | 1171 |
| | DR 1 / 3 | | 8950 | 5,0 | 1790 |
| | | bloky obytné zástavby | 21006 | 16,5 | 1273 |
| | | obslužné komunikace | 2706 | | |
| | | komunikace zklidněné | 1795 | | |
| DR 1 celkem | | | 25507 | 16,5 | 1273 |
| DR 2 | DR 2 / 1 | | 3663 | 6,0 | 610 |
| | DR 2 / 2 | | 7516 | 10,0 | 752 |
| | DR 2 / 3 | | 12020 | 16,0 | 751 |
| | DR 2 / 4 | | 10301 | 14,0 | 736 |
| | DR 2 / 5 | | 3357 | 4,0 | 839 |
| | DR 2 / 6 | | 9273 | 12,0 | 773 |
| | DR 2 / 7 | | 9318 | 12,0 | 777 |
| | DR 2 / 8 | | 8934 | 12,0 | 745 |
| | DR 2 / 9 | | 5153 | 6,0 | 859 |
| | DR 2 / | | 10055 | 13,0 | 773 |

| Kód lokality | Kód bloku | Funkce | Výměra | Počet RD | Průměrná velikost parcely |
|--------------------|-----------|---|---------------|--------------|---------------------------|
| | 10 | | | | |
| | DR 2 / 11 | | 4838 | 4,5 | 1075 |
| | | bloky obytné zástavby | 84430 | 109,5 | 771 |
| | | veřejná prostranství s převahou zeleně | 2714 | | |
| | | obslužné komunikace | 10408 | | |
| | | komunikace zklidněné | 2465 | | |
| | | komunikace sběrné | 10899 | | |
| DR 2 celkem | | | 110916 | 109,5 | 771 |
| DR 3 | DR 3 | | 21072 | 12,0 | 1756 |
| | | bloky obytné zástavby | 21072 | 12,0 | 1756 |
| BE 8 celkem | | | 21072 | 12,0 | 1756 |
| DR 4 | DR 4 / 1 | | 20188 | 11,0 | 1835 |
| | DR 4 / 2 | | 8202 | 6,0 | 1367 |
| | DR 4 / 3 | | 4728 | 4,0 | 1182 |
| | | bloky obytné zástavby | 33119 | 21,0 | 1577 |
| | | obslužné komunikace | 1774 | | |
| | | komunikace zklidněné | 87 | | |
| DR 4 celkem | | | 34980 | 21,0 | 1577 |
| DU 3 | DU 3 | | 11708 | 5,0 | 2342 |
| | | bloky obytné zástavby | 11708 | 5,0 | 2342 |
| DU 3 celkem | | | 11708 | 5,0 | 2342 |
| PO 1 | PO 1 / 1 | | 5631 | 5,0 | 1126 |
| | PO 1 / 2 | | 4698 | 4,0 | 1175 |
| | PO 1 / 3 | | 7000 | 8,0 | 875 |
| | PO 1 / 4 | | 3085 | 3,0 | 1028 |
| | | bloky obytné zástavby | 20414 | 20,0 | 1021 |
| | PO 1 / 5 | bloky smíšené obytné zástavby | 3871 | 5,0 | 774 |
| | | veřejná prostranství s převahou zeleně | 1269 | | |
| | | obslužné komunikace | 8479 | | |
| | | komunikace zklidněné | 2282 | | |
| | | komunikace pěší | 186 | | |
| PO 1 celkem | | | 36501 | 25,0 | 971 |
| PO 4 | PO 4 / 1 | | 8714 | 6,0 | 1452 |
| | PO 4 / 2 | | 3522 | 3,0 | 1174 |
| | | bloky obytné zástavby | 12236 | 9,0 | 1360 |
| | PO 4 / 3 | veřejná prostranství s převahou zeleně | 1603 | | |
| | | obslužné komunikace | 3325 | | |
| | | komunikace zklidněné | 751 | | |
| PO 4 celkem | | | 17915 | 9,0 | 1360 |

G – REKAPITULACE PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ VYBRANÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM DLE ÚP

Z územního plánu vyplývá i zařazení do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2006Sb. a jeho prováděcích vyhlášek, zejména vyhlášky 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území. Z praktických důvodů zařazujeme do průvodní zprávy podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití u těch druhů zastavitelných ploch, které jsou ve studii dominantně zastoupeny. Podmínky pro ostatní typy ploch je třeba dohledat v případě potřeby v územním plánu Dubí.

Na dalších stranách jsou uvedeny podmínky pro :

- B plochy bydlení,
- O plochy občanského vybavení,
- VP plochy veřejných prostranství,

PLOCHY BYDLENÍ (B)

(§4 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- území pro bydlení - umožňující pohyb, rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupná veřejná prostranství a občanské vybavení

Přípustné využití

- pozemky rodinných domů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES
- pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné či podmíněně přípustné
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohody bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše

Nepřípustné využití

- pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m²

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je souhlas zastupitelstva města se záměrem) :

- novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby
- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí
- čerpací stanice pohonných hmot
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- pozemky bytových domů

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby bytových domů a občanského vybavení: zástavba bude vždy řešena jako nízkopodlažní (do 4 nadzemních podlaží včetně podkroví)

Specifické podmínky vztahované ke konkrétním plochám a rozvojovým lokalitám

- Pro plochy bydlení v plochách změn č. 1Z6, 1Z7 a 1Z8 platí požadavek na výjimku z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů podle § 56 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, neboť biologický průzkum prokázal výskyt zvláště chráněného druhu rostliny – koprník štětinolistý.
- U plochy 1Z8 je podmínkou začlenění stávajících domácích dřevin do budoucí úpravy pozemkových parcel.
- V plochách změn č. 2Z5 až 2Z8 je nutno respektovat stávající doprovodnou, ochrannou a strukturní zeleň

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (O)

(§6 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- území pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání

Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněně přípustné
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES

Nepřípustné využití

není určeno

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je souhlas zastupitelstva města se záměrem) :

- pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m²
- novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby
- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí
- čerpací stanice pohonných hmot
- pozemky staveb pro bydlení

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.
- výšková regulace zástavby : zástavba bude vždy řešena jako nízkopodlažní (do 4 nadzemních podlaží včetně podkroví)

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (VP)

(§7 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- plochy pro umístění pozemků veřejných prostranství

Přípustné využití

- pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a veřejné zeleně
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití

není určeno

Podmíněně přípustné využití

není určeno

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

není určeno