

An aerial photograph of a rural landscape. In the center, a town with a dense cluster of buildings and a red-roofed stadium is visible. To the left, a winding river flows through green fields. A specific area of land, located south of the town, is highlighted with a red outline and a semi-transparent red fill. The text 'ÚZEMNÍ STUDIE' is in black, and 'Krčínské návrší' is in large, bold, red letters, both centered over the image.

ÚZEMNÍ STUDIE Krčínské návrší

ZPRACOVATEL:
Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Vinohradská 156, 130 00 Praha 3 - Vinohrady

září 2021

POŘIZOVATEL:
MÚ Nové Město nad Metují, Odbor výstavby a regionálního rozvoje
náměstí Republiky 6, 549 01 Nové Město nad Metují

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název:	Územní studie Krčínské návrší
Navrhovatel:	Vlastníci pozemků v lokalitách Z.K6 a Z.K5
Pořizovatel:	MÚ Nové Město nad Metují, Odbor výstavby a regionálního rozvoje náměstí Republiky 6 549 01 Nové Město nad Metují
Zpracovatel:	Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO Vinohradská 156, 130 00 Praha 3 Architekti: Ing. arch. Ivan Kaplan Ing. arch. Klára Váchalová Ing. Kateřina Jelínková
Datum zpracování:	září 2021
Počet paré:	2 výtisky včetně CD

OBSAH DOKUMENTACE:

TEXTOVÁ ČÁST

A. Úvod, důvody zpracování	3
– Atraktivnost lokality	
– Rozsah ploch lokality	
– Cíle územní studie	
B. Analytická část	3
– Širší vztahy lokality	
– Vztah k platnému ÚP Nového Města nad Metují	
– Terénní podmínky, související zástavba	
– Dopravní a Infrastrukturní návaznosti	
– Majetkoprávní podmínky v území ÚS 5	
C. Návrhová část	4
– Zásady koncepční principy	
– Charakter zástavby	
– Koncepce veřejných prostorů	
– Koncepce veřejné zeleně	
– Koncepce dopravy	
– Koncepce vybavení lokality	
– Koncepce technické infrastruktury	
– Podmínky zástavby v lokalitě	
– Orientační bilance	
D. Doporučení pro následné činnosti	7
– 1. Možnost etapizace	
– 2. Kapacitní důvody	
– 3. Závaznost a doporučení studie	

GRAFICKÁ ČÁST

A. Analytická část:	
1. Výkres vymezení území na ortofotomapě	1: 2500
2. Výkres vymezení na platném ÚP	1: 2500
3. Majetkoprávní poměry v lokalitě	1: 2000
4. Problémový výkres vč. terénních podmínek	1: 2500
B. Návrhová část:	
5. Varianty rozpracovanosti řešení	bez měřítka
6. Návrh na ortofotomapě	1:2000
7a, 7b Návrh – hlavní výkres	1: 2000, 1:1000
8. Koncepce typických uličních profilů	1:500
9. Koncepce dopravy	1: 2000
10. Koncepce technické infrastruktury	1: 2000
11. Návrh na platném územním plánu	1:2000

A. Úvod, důvody zpracování:

Lokalita Krčínské návrší patří mezi větší návrhové lokality pro bydlení ve městě. Disponuje územím určeným pro nízkopodlažní zástavbu, tedy rodinnou zástavbu. Zahrnuje lokality zastavitelných ploch Z.K6 a Z.K5 dle platného územního plánu města.

Atraktivnost lokality je dána mírně svažitým terénem zčásti se západní a zčásti severní orientací a optickým kontaktem s městem i částečným s historickým městem, tedy ambicemi na možný výhled pro část nemovitostí. Disponuje rovněž docela dobře dosažitelnými lesními a dalšími přírodními podmínkami v návaznosti na lokalitu (lesy, niva Metuje) a podmínkami stranou transitní dopravy. Navíc pro lokalitu existují relativně příznivé vlastnické podmínky (přestože je vyšší počet vlastníků), krátká existence rozvojové lokality v územním plánu lépe motivuje vlastníky, a také dobrá dosažitelnost veřejné vybavenosti v okolí lokality.

Rozsah ploch lokality je v souladu s platným územním plánem. Území Krčínské návrší je v ÚP určeno pro zpracování územní studie US 5, která řeší zastavitelné plochy Z.K5 a Z.K6. Celková výměra lokalit (čistá zastavitelná plocha v součtu obou zastavitelných ploch) je 14,73 ha – viz orientační bilance.

Hlavními důvody pro zpracování územní studie je kvalitní koncepční příprava velké lokality rodinné zástavby jako prevence jejího nekoordinovaného rozvoje.

Cíle územní studie jsou:

Vytvořit koncept lokality skutečně kvalitního rodinného bydlení jako podklad pro rozhodování v území a jako podklad pro následné dělení pozemků, zvláště ve vztahu k veřejným prostranstvím a pro další stupně projektové přípravy.

Vyvarovat se nekoordinovaného rozvoje lokality v duchu satelitních městeček s minimalizovanými uličními profily, špatnou prostupností a bez logických pozic veřejných prostranství.

B. Analytická část:

Širší vztahy lokality. Lokalita Krčínské návrší se nachází v jižní části města, v blízkosti historické návsi Krčína, která je vůči návrší severně ve snížené poloze. Od jihovýchodu je lokalita limitována zářezem železniční tratě, jejíž frekvence je nízká a pojištěná značnými odstupy od rodinné zástavby přes pás zahrad.

Stávající, k rozvojové lokalitě přilehlá zástavba od severu, je nízkopodlažní v rodinných domech se zahradami šplhajícími k řešené lokalitě.

Hlavním přínosem studie bude, z pohledu celoměstského, zvýšená a diverzifikovaná nabídka rodinného bydlení.

Hlavní obtíže v lokalitě jsou v oblasti návazností budoucích dopravních a infrastrukturních linií, z pohledu odlišných vlastnických postojů při souvisejícím financování a tempem jednotlivých účastníků v představách o změně dosavadního využití území.

Vztah k platnému ÚP Nového Města nad Metují. Rozsah ploch lokality pro územní studii je v souladu s platnou verzí ÚP Nového Města nad Metují.

Terénní podmínky, související zástavba. Terén lokalit je krajinně zvýšený nad údolím Metuje, je mírně členitý s převahou západních a severních terénních pozic, nicméně rozhodně s potenciálem natočení nemovitostí k jihu a západu. Řešené **území nemá dosud geometrické výškové zaměření**, zpracovatel studie vycházel s výškopisem dle veřejných zdrojů.

Uvnitř návrhových lokalit, zvláště v jižní části, najdeme již dnes některé stávající nemovitosti stejného nebo podobného charakteru využití BI jen s velkými zahradami. Doplňuje je několik nemovitostí a pozemků pro rekreaci, tedy RZ.

Protáhlá lokalita s bariérou dopravních staveb silnice a železnice má již existující či v ÚP připravené vstupy pro dopravní obsluhu a předpoklady i pro propojení pěšími návaznostmi na město, resp. jeho část Krčín.

Ochranné pásmo železnice kryje přibližně budoucí pás zahrad ZS dle platného ÚP města, které zajistí odsun objektů bydlení od zdroje hluku.

Dopravní a Infrastrukturní návaznosti. Lokalita Krčínské návrší je přímo prořata v jižní partii dvojicí nadzemního vedení VN, kterážto omezují, ale nevylučují rodinnou výstavbu, pokud v ochranných pásmech nestojí hlavní stavby nemovitostí. V ostatních ohledech není území jakkoli prořato sítěmi infrastruktury. Dosažitelnost vodovodních sítí i městské kanalizace je možná severním směrem, jak je uvedeno ve výkresu koncepce technické infrastruktury území.

Dopravní zapojitelnost lokality pro dopravní obsluhu je pouze ze silnice II/308 Černčická a z terénních a vlastnických důvodů většinou z jediného možného místa v situaci, kdy je silnice výškově srovnatelná s nástupem do lokality. Odbočení je však v obtížné situaci ve vztahu k přehlednosti a bezpečnosti. Tato obtížnost je, přes nepříznivé dopravní okolnosti, řešitelná. Druhým nástupem, který je významově podřadný, jsou jižní vypojení ze silnice II/308 do části Z.K5.

Velmi důležitým propojením řešeného území se stávajícím Krčínem, a sice pěším, je existující propojení na návěs do Krčína – je vymezeno katastrálně a významně tak může plnit nejkratší cestu pěších (event. cyklistů) do města.

Překročení železniční trati na jihovýchodní linii lokality není v tuto chvíli prioritní, přestože tam v minulosti existovalo. Územní studie tuto skutečnost neřeší, jen může připravit podmínky pro budoucí návaznost pěších.

Majetkoprávní podmínky v území ÚS 5. Lokalita Krčínské návrší je majetkově značně rozdrobená s drtivou převahou soukromých vlastníků a jedné právnické osoby – viz výkres č.3. Jedno velké území v těžišti lokality Z.K6 vlastní jeden vlastník a druhé právnická osoba, z pohledu zahájení realizace a podmiňujících investic na vstupu do lokality Z.K6 je toto nastavení příznivé.

C. Návrhová část:

Základní koncepční principy lze shrnout do těchto bodů:

Navrhované řešení formuje podmínky pro moderní lokalitu rodinného bydlení, pro pohodlné bydlení bez dopravního zatížení, s návaznostmi na diferencovanou síť veřejných prostorů v logických místech, dobrou orientací v lokalitě, dále dobrými či zlepšenými vazbami na existující hromadnou dopravu a občanskou vybavenost v okolí, dostatek a využitelnost veřejné zeleně a zřetelnými vazbami na okolí.

Charakter zástavby – cílově je lokalita Krčínské návrší určena především rodinné zástavbě v izolovaných domech na větších pozemcích. Doprovodem jsou integrované malé enklávy rekreačních zahradek i zahrad soukromých zvláště ve vztahu k jižní linii regionální železnice. Zástavba bude vykazovat městský charakter ve smyslu možné velikosti parcel a bez hospodářského zvířectva. S ohledem na zástavbu Krčína a z důvodů vybraných sjednocujících prvků jsou nastaveny upřesňující podmínky pro zástavbu na str.6.

Koncepce veřejných prostorů – založení systému diferencované sítě veřejných prostorů resp. veřejných prostranství:

Rozhodující požadavek studie a prioritní princip pro organizaci území. Přinese novou kvalitu pro život residentů celého předměstí, zajistí srozumitelné a bezpečné cesty v místech nejvyšších koncentrací obyvatel a přispěje k územní a majetkové stabilizaci celé lokality:

- Navržena síť uličních prostorů disponuje zásadní převahou dopravně zklidněných prostorů.
- Uliční profily mají odlišné šířkové dimenzování a odlišný doprovod zelení, obojí se zohledněním dopravní frekvence, dále pro lepší identifikaci prostředí a lepší orientaci v území – viz výkres č.8. Na tomto výkresu jsou uvedeny modelově příklady uspořádání jednotlivých šířkových druhů uličních profilů, podobně v hlavním výkresu. Nelze proto chápat detaily uspořádání (např. počty vjezdů, polohy návštěvnických stání, a také počty a polohy stromů v ulicích jako závazné, ale doporučené). Závazným je však vymezení veřejných prostranství, tedy i celkových šířek uličních profilů, funkční třída komunikace a povinnost vysoké zeleně a návštěvnických stání v ulicích.
- Navržená uliční síť je doplněna o zřetelná veřejná prostranství, velká i drobná, tedy opět diferencovaná pro dobrou orientaci v území a s vyjádřením významu prostranství.
- Způsob zápočtu podílu veřejných prostranství (bez uličních profilů), odpovídá požadavkům stavebního zákona a jeho vyhlášek - viz bilance a grafická příloha
- Větší veřejná prostranství s převahou veřejné zeleně jsou v těžištích lokalit.

Všechna prostranství, i ta menší, jsou vícero druhů a charakterů, nicméně vždy s převahou veřejné zeleně, tedy prostranství ZV:

- Ústřední parkové náměstíčko v severním cípu lokality u pěšího nástupu do města umožňuje výhled, dětské hřiště, má potenciál pro umístění

minimální nspecifikované vybavenosti lokality, nejlépe ve vyznačeném objektu v hlavním výkrese.

Koncepce veřejné zeleně – veřejná zeleň zásadně přispívá k identitě veřejných prostorů.

Návrh podporuje parkovou zeleň na veřejných prostranstvích, alejovou v uličních prostorech a identifikační zeleň na jiných místech lokality (svahy ke stávající zástavbě, solitérní stromy v průhledu atd.)

- Parková zeleň je navržena do všech veřejných prostranství a většinově s lokálními rekreačními možnostmi a střetáváním. Největší ústřední prostor veřejné zeleně by měl umožnit veškeré činnosti pro park typické.
- Alejová doprovodná zeleň v uličních prostorech by měla pracovat s odlišnými druhy stromořadí v různých uličních profilech, přispívat tak k identifikaci ulic a orientaci v lokalitě, dále by měla být přítomna ve všech profilech 9m a širších. Cílem je ochlazované mikroklima ulice a retence dešťových vod. Počty stromů ani jejich přesná poloha nejsou závazné, jen doporučené, protože v územním řízení může dojít k úpravám.
- Klíčovými požadavky pro situování uličních stromů jsou:
 - šíře alespoň 2,75m zeleného pásu pro jejich situování z důvodů dostatečného zemního prostoru pro zakořenění středních stromů
 - min. výška kmenu stromu bez koruny je 2,5m z důvodu viditelnosti pod korunami pro chodce i další účastníky provozu i např. pro rozhledy při výjezdech z parcel RD. Rozhledy nesmí být důvodem pro snižování počtů stromů v ulici.
 - stromy nesmí bránit rozhledům na křižovatkách
 - rozmanitost druhová avšak v různých ulicích jednotně
- Identifikační zeleň je umístěna na dalších významných místech lokality (koncový průhled hlavní ulice šíře 13m západ, koncové obratiště slepé ulice východ, malá obytná náměstíčka). Tato místa jsou vhodná pro stromy v plné budoucí proporci vzrostlých korun a opět v různorodosti druhů a barevnosti (v každém prostoru nebo hnízdě jiný strom jako poznávací znamení).

Koncepce dopravy – minimalizace dopravních zátěží v řešeném území, využití maxima zklidněné dopravy, prostupnost území:

Vyloučení transitzní dopravy, ale i vyloučení snadného, tedy rychlého, průjezdu residentů je dnes nezbytnou součástí „dobré adresy“. Rovněž tak návaznost dopravní obslužnosti území na stávající lokality a prostupnost území pěšími event. cyklisty bez ohledu na současnou potřebu neprovázanosti území, vznesenou některými vlastníky pozemků:

- Prioritou je klidná lokalita, převaha uličních profilů je navržena zřetelně ve prospěch zklidněné dopravy, tedy obytných ulic či zón ve funkční třídě D1. Část uličních profilů, spíše v nástupu do lokality, zůstává ve funkční třídě C obslužná, neboť délky obytných zón jsou normativně omezené (z každého místa D1 dosažitelnost C cca do 200 - 250 m)
- Navrhované dopravní řešení fakticky vylučuje průjezdnou dopravu. To je docíleno jednak trasováním jednotlivých nových úseků obytných ulic

a slepých ulic, u ostatních také doporučenými stavebními opatřeními znemožňujícími rychlý průjezd ulicemi.

– **Dopravní vstupy do území:**

- nový vstup do území od SZ (viz výkres č.7 a 9) je umožněn a připraven platným ÚP. Jeho poloha má poziční důvody **v místě jediného možného odbočení** ze silnice II/308 Černčická do nezastavěné části lokality Z.K6, vyjadřuje jeho zásadní význam pro orientaci v území v návaznosti na nejširší komunikaci uvnitř lokality. Toto odbočení v návrhu je rámcově založeno na dodržování přehlednosti křižovatky (rozhledové trojúhelníky, odsun a zálivy zastávky bus, snížení rychlosti na vjezdu do města atd.) a rámcové konzultováno s dopravním inženýrem či reagujícím na připomínky města. Případné další podmínky budou řešeny v projektových řízeních, není možné je detailně řešit na úrovni ÚS.
- jsou dány také založeními odbočení či vjezdů na parcely ze silnice II/308 ve stávající západní navazující zástavbě (tedy v Z.K5),

- Modelové příklady příslušných šířkových uspořádání uličních profilů jsou uvedeny v grafické části. Základní šířkou vozovky (uvnitř uličního profilu) ve zklidněných komunikacích D1 je 5,5 m s tím, že v rámci této šíře bude též realizováno parkování návštěvníků. Důvodem je potřeba souvislých pásů zeleně bez prokládání parkovacími zálivy, což byl požadavek orgánů města.

Detailní dořešení všech profilů (nikoli měnění jejich principu, šíře nebo likvidace zeleně či parkování) v duchu normativních předpisů je věcí dokumentace k územnímu řízení. V následné fázi územního řízení budou doladěny a upřesněny přesné pozice návštěvnického parkování, uličních stromů, posouzeny rozhledy na křižovatkách a na výjezdech. Na úrovni územní studie toto není zcela přesně možné neb může ještě dojít k mírným úpravám počtů parcel či poloh vjezdů do nich, koordinaci přípojek infrastruktury atd.

Diferencovaná síť uličních prostranství zásadně orientuje residenty i návštěvníky.

- Prostupnost území pro dopravu je realizována kombinací objízdných smyček a slepých úseků ulic.

- **Ústředním motivem pěší dopravy** je propojení v severojižním směru pro dobrou dosažitelnost města úzkým stávajícím průchodem z Krčínské návsi do lokality a jejího ústředního parkového prostoru s možnou vybaveností. Toto je zcela v souladu s platným ÚP NMM.

Druhým (podružným) nástupem pěších je chodník od Černčické od zastávky bus v průběhu podél Černčické a vzhůru parkovou serpentinou k centru lokality.

Třetím (podružným) nástupem je mostkem přes žel. trať na jihu systémem ostatních propojení podél trati v šíři profilu 4,5 m. Toto může být funkční jako nezpevněné a dlouhodobě i bez mostního překlenutí železniční dráhy.

Čtvrtým nástupem je požadované propojení od východu podél žel. tratě, které může být i silně zúžené oproti 4,5 m západněji a případně zasahovat i do pozemků žel. trati. Bude přesně dořešeno po zaměření území v územním řízení.

Doplňkovou možností (nikoli hlavní, protože nesměřuje do centra lokality Krčínské návří) je přístup pěších z města východněji přes soukromé parcely (vyznačeno v hlavním i dopravním výkresu přes parcelu RD o výměře 1480m²).

Rovněž distribuce pěších z ústředního prostoru lokality do jejích dalších částí je maximálně podporovaná. Jen prostup do nejzápadnější části byl po projednání s vlastníky vyloučen.

- **Cyklistická doprava může využívat profily D1**, v ostatních profilech budou stanoveny podmínky v územním řízení. Územím lokality neprochází žádná trasa ani frekventovaná cyklistická linie, cyklisté jsou ve sdíleném režimu v profilech D1.

- **Parkování všech residentů** je nezbytné na pozemcích rodinných domů, **návštěvnická stání residentů** budou na vymezených parkovacích místech nebo obecně ve všech uličních profilech D1 tak, aby nebyly překážkou rozhledů ani fragmentace zelených pásů. Přesné počty a lokalizace v profilech D1 dle aktuálních požadavků při územním řízení.

Koncepce vybavení lokality – vybavení lokality alespoň požadovaným minimem vybavenosti je stěžejní pro její dlouhodobou přitažlivost.

Návrh lokality předpokládá s minimální občanskou vybaveností ať už pod veřejným zřizovatelem, nebo pod s využitím komerčním.

Navrhovaná vybavenost veřejná:

- Veřejná vybavenost je komplet mimo řešené území (včetně obchodu, školství, atd.) a na úrovni dobré dosažitelnosti umístěna ve městě severně od řešeného území – budou-li potvrzeny zastávky bus, bude i bezproblémová a rychlá jejich dosažitelnost.
- Je pouze v úrovni parkové veřejné zeleně, technického doprovodu

Navrhovaná vybavenost komerční - doporučená:

- Návrh nemá v obecných požadavcích na ÚS ani ve využití ploch, konkrétní požadavek na komerční vybavenost.
- Podmínky pro využití ploch v ÚP umožňují v omezeném množství umístit v rodinné zástavbě a v přízemích rodinných domů občanskou vybavenost.
- Návrh přesto doporučuje jednu pozici v čele ústředního veřejného prostranství Neoplocenou pozici pro nespecifikovanou vybavenost v rozsahu max. velikosti rodinného domu. Využití může oscilovat mezi komunitním centrem, restaurací, osvětovou činností i sportem – návrh ÚS neurčuje využití, ale pozici v lokalitě.
- Alternativní využití kteréhokoli odprodávaného pozemku do soukromých rukou pro využití smíšené, tedy mimo bydlení i pro vybavenost - jen dle podmínek územního plánu. Prioritou je klidná lokalita.

Koncepce technické infrastruktury – ÚS řeší pouze strategii odkanalizování, odvodnění území a napojovací body hmotových a energetických systémů. Vše při dodržení podmínek daných v ÚP Nového Města nad Metují.

- Území samospádového odkanalizování do městské sítě je vyznačeno v grafické dokumentaci, zde je základní (z kapacitních hledisek) předpoklad odvedení všech splaškových vod z řešeného území. Napojovací body na městskou kanalizaci v grafické dokumentaci. V celém řešeném území není nutné splaškové vody čerpat – viz výkres č.10. Dimenzování kanalizačních řadů v další stupni projektové přípravy.
- Každá z částí celého území řešeného ÚS 5 (tedy obou zastavitelných ploch) může být odkanalizována nezávisle na dalších dílčích částech, lépe to vyhovuje i možné etapizaci výstavby, která bude respektovat odlišné časy realizací dílčích částí dílčími investory. Není tedy podmínkou kompletní realizace kanalizace, ale kompletní v rozsahu dílčí investorské etapy, tedy třeba jedné nebo skupiny ulic.
- Respektování stávajícího vedení VVN napříč územím ÚS 5 včetně ochranných pásem je nepříznivou skutečností v území. Návrh lokalit a jejich parcelace toto vedení respektuje.
- Zásobování lokality Z.K6 elektrickou energií se navrhuje prodloužením kabelového vedení od stávající trafostanice severně ul. Černčické (viz grafická dokumentace) směrem k Černčické, po jejím severním okraji ke křižovatce do lokality Z.K6 a pokračováním k doporučeným pozicím 2 nových trafostanic v hlavní dopravní ose lokality. Další rozvody v ulicích navazují na trafostanice.
- Zásobování lokality Z.K5 z vedení 22 kV novou trafostanicí v navrženém veřejném prostranství v lokalitě Z.K5.
- Návrh vedení vodovodních řadů vychází ze dvou napojovacích bodů veřejného vodovodu – viz výkres č.10. Dle možností V řešeném území navrženo zokruhování vodovodní sítě. Pokud by tlaková pásma nevyhovovala, bude potřebné uvažovat o vodojemu v nejvyšších místech lokality – dořeší územní řízení.
- Odvodnění území dešťovou kanalizací musí být oddílné od splaškové, proretenční opatření v rámci veřejných prostranství ZV, tedy v parkové zeleni jsou vítána, konkrétní návrh a dimenzování v dalším stupni projektové přípravy.
- Telekomunikační zajištění lokality Z.K6 musí počítat s přeložením stávajícího vedení ve východní části lokality do východní části uličního prostoru (viz výkres infrastruktury). Z něj v připojovacích bodech je pak možné vyvést i všechny rozvody po lokalitě.
- Lokalizace sběrných míst pro TKO (tříděný odpad) je pouze doporučena v grafické části, byla by předmětem územního řízení. Rozhodně však nesmí snížit kvalitu veřejných prostorů, být spíše v jejich v ústraní nikoli na příliš exponovaných místech.
- Ostatní technická infrastruktura bude řešena v dokumentaci pro územní řízení, prostorové nároky pro trafostanice jsou minimální a budou řešeny operativně, jejich pozice je ve studii doporučena nikoli závazná. Rozhodně však nesmí snížit kvalitu veřejných prostorů. Podobně veřejné osvětlení.

Podmínky zástavby v lokalitě – územní studie navrhuje následující podmínky pro charakter zástavby:

- Lokalita určena především pro izolované rodinné domy, nepovolovat bytové domy, tedy vše v souladu s ÚP. Na plochách RZ možná odpovídající zástavba též v souladu s ÚP.
- Dvojdomy, trojdomy, řadovou zástavbu v souladu s předloženou územní studií rozhodně vyloučit.
- Velikost parcel RD dle ÚP min. 700m², většinové ale průměr v ÚS vyšší. Velikosti parcel možno v následném vývoji korigovat s tím, že nebude jakkoli kráceno veřejné prostranství a zároveň zůstane dodržena maximální kapacita RD v území, tedy 80 RD.
- Charakter střech objektů: v řešeném území se požadují sklonité střechy o min. sklonu 30° nad celou stavbou hlavní nebo její části o min. výměře 60m² Ostatní střechy se neurčují.
- Vyžaduje se u pozemků RD počítat s nepřekročitelnými stavebními čarami v poloze min. 5m od hrany veřejného prostoru do hloubky parcely, a to jak pro stavby hlavní RD, tak doprovodné. (např. garáže). Výjimku mohou tvořit carporty, tedy pergolové otevřené přístřešky pro auta před garážemi.
- Stabilizovat maximální výšku stavebního oplocení do veřejných prostorů na 165 cm. Vyloučit zároveň zcela neprůhledná stavební oplocení nebo zdí na hranicích veřejných prostorů, podpora polopropustných plotových výplní.
- Využít doporučenou polohu (nikoli půdorysný tvar) pro pozici hlavního objektu na parcele (viz výkres) č. 7, nepatří pro stavby doprovodné.

Orientační bilance – územní studie předkládá tyto orientační bilance lokality a jejího návrhu:

Tab.1: Tabulka bilancí

TABULKA BILANCÍ						
	Z.K5[ha]	Z.K5 (%)	Z.K6 [ha]	Z.K6 (%)	CELKEM [ha]	CELKEM (%)
VÝMĚRA ZASTAVITELNÝCH PLOCH DLE ÚP	4,58		12,11		16,68	
ZASTAVĚNÉ PARCELY	1,95		0,00		1,95	
ČISTÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY	2,62	18%	12,11	82%	14,73	100%
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	0,08	10%	0,73	90%	0,81	5%
DOPRAVNÍ PROSTOR	0,53	21%	1,98	79%	2,51	17%
OSTATNÍ ZELENĚ (SVAH, ZAHRÁDKY, ZAHRADY RD)	0,94	30%	2,17	70%	3,11	21%
PLOCHY PRO BYDLENÍ A VYBAVENOST	1,09	13%	7,23	87%	8,32	56%

PROCENTA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ V JEDNOTLIVÝCH ČÁSTECH A CELKU

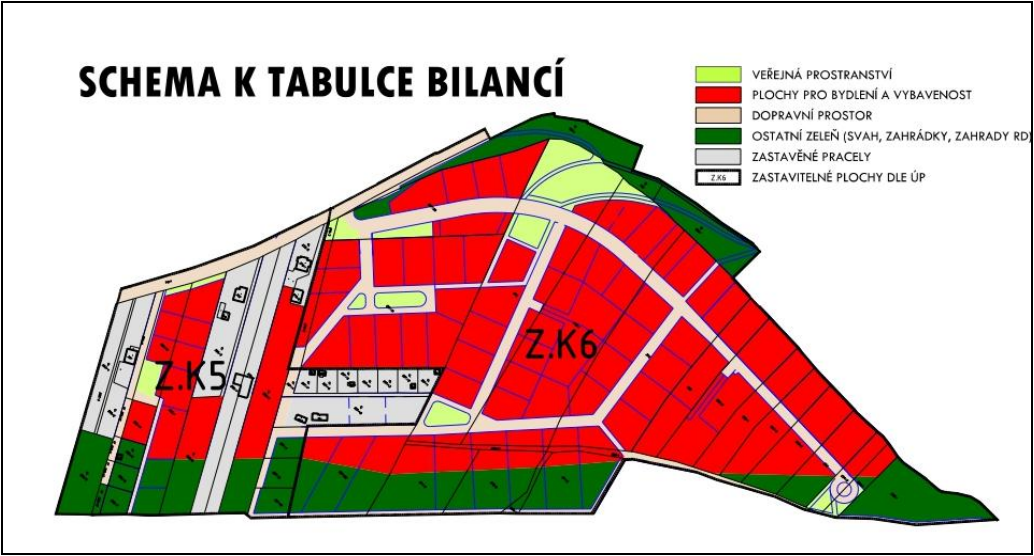
3%

6%

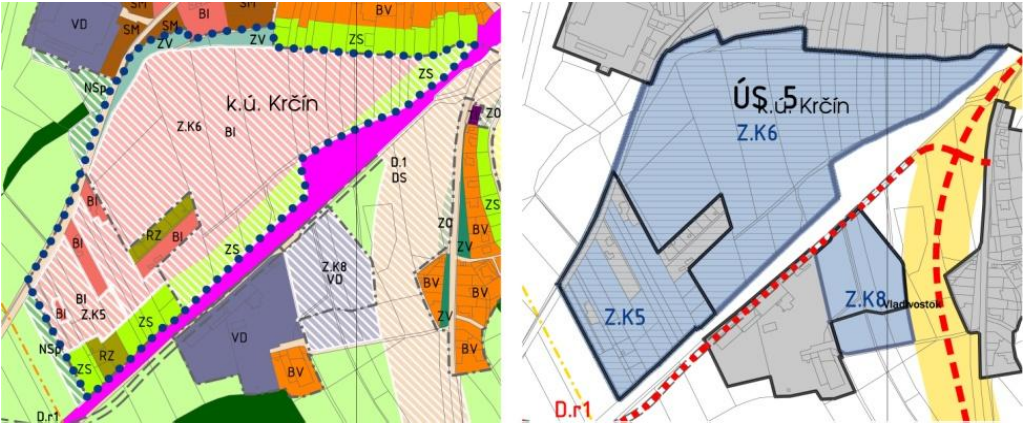
5%

Z uvedené tabulky jsou patrné podíly jednotlivých využití v lokalitách Z.K5 a Z.K6 a na celkovém řešeném území územní studie. Dále je možné vysledovat celkově plněný podíl veřejných prostranství dle vyhlášky zákona 183/2006Sb. (tedy min. 5%) na celek obou zastavitelných území (ne pro jednotlivé Z.K5 a Z.K6 vzhledem ke specifiku obsazenosti).

Obr.1: Schéma k tabulce bilancí



Obr.2: Platný ÚP po Změně č.1 – Hlavní výkres, Základní členění území



Územní vymezení zastavitelných ploch je s platným ÚP po Změně č.1 v souladu, souhrnná bilance jejich skutečných výměr se mírně liší (celkově je součet čistých zastavitelných ploch 14,73 ha, v ÚP 13,21 ha). Tento rozdíl je výsledkem odlišného zápočtu stávajících ploch bydlení (došlo během let k povoleným dostavbám), zahrádek i veřejné zeleně ZV na svazích nad Krčínem.

Nejedná se tedy v tomto smyslu o nesoulad s ÚP.

D. Doporučení pro následné činnosti

1. Možnost etapizace – územní studie umožňuje časově nezávislou výstavbu 3-4 majetkově odlišných částí řešeného území, tedy případnou etapizaci podle velkých vlastníků. Zároveň však požaduje jejich budoucí provázanost a prostupnost v duchu zmiňovaných kvalit prostředí. Daná etapa musí být vždy řešena jako celek zejména s důrazem na kompletní veřejnou infrastrukturu.

2. Kapacitní důvody jsou v platném ÚP stanoveny následovně:

lokalita Z.K5 max. 10 RD, lokalita Z.K6 max. 70 RD, tedy celkem v řešeném území ÚS max. 80 RD. Orientační bilance pracuje s předpokládanou verzí v územní studii. Maximální kapacity jsou nezbytné a platné z pohledu případných následných korekcí dělení parcelace, která však nebude a nemůže být na úkor veřejných prostranství.

Pro účely studie byla volena velikost nových parcel min. 700 m², ale většinové jsou větší v rozptýlu 726m² – 1711m², nejčastější 900 – 1000m². Projednáno s vlastníky.

3. Závaznost a doporučení studie

Závaznými prvky územní studie jsou především:

- hranice stavebních parcel do všech veřejných prostorů, tedy pozice uličních čar
- zvolená hlavní (nikoli doplňková) propojení pro pěší a dopravní obsluhu a funkční třídy komunikací
- rozsah parkové zeleně a povinnost uliční zeleně s nastavenými podmínkami u profilů šíře 9m a nad 9m
- počty návštěvnických stání k rodinným domům povinně ve vztahu 1:1
- podmínky pro charakter zástavby

Možná korekce vnitřní parcelace uvnitř bloků, tedy konkrétní geometrické dělení uvnitř bloků mimo vybavenost, se dá předpokládat podle podmínek poptávky po pozemcích, nesmí však překročit celkovou maximální kapacitu území stanovenou územním plánem.