

ÚZEMNÍ STUDIE Z5 ROZVOJ PÍSEČNÉ BLANSKO



TEXTOVÁ ČÁST

ZHOTOVITEL: URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.



URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.
602 00 Brno, Příkop 8



Akce:	ÚZEMNÍ STUDIE Z5 - ROZVOJ PÍSEČNÉ		
Evidenční číslo:	213 – 001 – 601		
Pořizovatel:	Městský úřad Blansko		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.	www.usbrno.cz	
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Ing. arch. Miloš Schneider		
Projektanti:	urbanismus, architektura:	Ing. arch. Ivana Golešová	
	dopravní řešení:	Ing. Jiří Hrnčíř	
	vodní hospodářství:	Ing. Pavel Veselý	
	energetika, spoje:		
	digitalizace a technické práce	Ing. Jiří Hrnčíř Ing. Soňa Matulová	
Datum:	01 / 2014		

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

tel.: 545 175 799

e-mail: golesova@usbrno.cz,

545 175 798

hrcir@usbrno.cz,

602 00 Brno, Příkop 8

545 175 792

vesely@usbrno.cz,

Datum: 01 / 2014

OBSAH DOKUMENTACE:

GRAFICKÁ ČÁST

1	VÝKRES ZÁKLADNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE	1 : 2 000
2A, 2B	VÝKRES FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	1 : 1 000
3	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 1 000
4	SCHÉMA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 10 000
5	PODÉLNÝ PROFIL PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE	1 : 1 000 (100)
6	PODÉLNÉ PROFILY VEDLEJŠÍCH KOMUNIKACÍ	1 : 1 000 (100)

TEXTOVÁ ČÁST

a)	vymezení řešeného území	4
b)	základní koncepce rozvoje, urbanistická koncepce	4
c)	podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, včetně pozemků veřejné infrastruktury; druh a účel staveb.....	7
d)	podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb	12
e)	podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	14
f)	podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	14
g)	podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	14
h)	vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní.....	15
i)	vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	15
j)	podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	15
k)	podmínky pro vymezená ochranná pásma	23
l)	odůvodnění řešení územní studie.....	23
l)1.	základní údaje.....	23
l)2.	charakteristika řešeného území, širší územní vztahy, vazba na platný územní plán	26
l)3.	vazba na územní plán, předpokládané důsledky navrhovaného řešení na navazující území	27
l)4.	zdůvodnění navržené koncepce řešení	30
l)5.	údaje o splnění zadání územní studie.....	31

a) vymezení řešeného území

V grafické části ve výkrese č. 1 – Hlavní výkres.

Řešená plocha (lokality) - v územní studii pracovně nazvaná „Nad Čertovkou“ - navazuje na zastavěné území na jihovýchodním okraji města Blanska, kde zahrnuje plochy krajiny zastoupené převážně zemědělskou půdou a které jsou určeny v platném ÚP pro rozvoj města Blanska.

hranice řešeného území (lokality)

Severozápadní hranici řešené lokality ze směru od ulice Sušilovy tvoří linie zasahující do sportovního areálu souběžně s jeho oplocením; hranice dále křížuje stávající účelovou komunikaci (přicházející do řešeného území od severu) až k oplocení pozemku vymezeného pro zemědělskou výrobu. Hranice dále prochází směrem severovýchodním souběžně se stávající účelovou komunikací, která je prodloužením ulice Sušilovy. Severovýchodní hranici tvoří oplocení stávající chatové lokality. Jižní hranice prochází podél lesa směrem jihozápadním, v okrajovém cípu lesa, kde částečně zasahuje do lesních pozemků se lomí směrem jižním, a to podél stávající pěší cesty (nevyznačené v mapách KN); dále prochází podél areálu kynologického klubu, kde se lomí a pokračuje směrem západním a potom jižním až k silnici II/379, podél níž prochází v krátkém úseku směrem západním. Hranice dále prochází po spojnici mezi silnicí a areálem Obchodní akademie, podél jehož oplocení se lomí směrem severním. Západní hranici řešené lokality tvoří ulice Nad Čertovkou a Pod Javory.

Rozloha řešené lokality je 43 ha.

b) základní koncepce rozvoje, urbanistická koncepce

V grafické části, výkres č.1 – Výkres základní urbanistické koncepce.

Územní studie definuje koncepci rozvoje řešené lokality:

- zkvalitnění stávajícího prostředí – nové atraktivní využití (funkčně i architektonicky)
- vymezení charakteru lokality - bydlení v zeleni obklopené přírodním rámcem
- vymezení urbanistické struktury s ohledem na pohledově exponovanou polohu lokality, propojení stávajících a navržených funkcí v území
- zohlednění vazeb na stávající urbanistickou strukturu, zvláště na sídliště panelových domů Písečná (respektování hlavních pěších propojení), a potlačení nedostatků (absence veřejného prostranství, nedostatek odstavných stání, domov důchodců - chybějící kvalitní přístup pro pěší v návaznosti na zastávku veřejné dopravy a chybějící možnost posezení)
- řešení prostorů pro navazování sociálních kontaktů - vymezení veřejných prostranství (zpevněných a parkově upravených) pro odpočinek a setkávání, příměstskou rekreaci a pohyb pěších, vytvoření několika druhů nezastavěných prostorů od veřejných přes polosoukromé až k soukromým a jejich vzájemné propojení
- řešení organizace dopravy a dopravu v klidu - vymezení uličních prostorů pro dopravní obsluhu území, pro pěší, cyklisty, parkování a odstavování vozidel, situování uliční zeleně
- propojení lokality s navazující krajinou při respektování stávajících průchodů územím pro pěší - využití stávajících pěších propojení (např. do údolí Punkvy, bývalého areálu ČKD, do navazující krajiny,...), k definování urbanistické kostry
- vytvoření rozsáhlé plochy s parkovou úpravou s využitím genia loci krajinného útvaru Čertovka pro příměstskou rekreaci řešené lokality a navazujícího urbanizovaného území (sídlíště Písečná,..)

Územní studie definuje urbanistickou koncepci řešeného území:

V řešené lokalitě převažují rozvojové pozemky pro bydlení, doplněné občanským vybavením, různými formami veřejných prostranství (ulice, náměstí, park, odstavná a parkovací stání,...) a pozemky dopravní infrastruktury (hlavní páteřní komunikace).

- lokalita sestává z pozemků pro bydlení, které jsou rozsáhlým parkem rozděleny na 2 části – východní a západní
- západní část lokality je určena pro intenzivnější zástavbu - nízkopodlažní bytové domy, které navazují na stávající sídliště vícepodlažních bytových domů Písečná a dále pro občanské vybavení situované do prostoru příjezdu do řešené lokality s vazbou na budoucí zastávku veřejné dopravy – do prostoru, který je situován na rozhraní mezi sídlištěm Písečná a řešenou lokalitou
- východní část lokality je určena pro rodinné domy (kompaktní nebo rozvolněná zástavba) s možností kombinace s nízkopodlažními bytovými domy v dolní části lokality v návaznosti na park

Hlavními kompozičními prvky nové urbanistické struktury jsou:

- veřejné prostranství (malé náměstí) vymezené bytovými domy s možností komerčního využití parteru, navržené ve východní části lokality v prostoru stávající pěší trasy směřující ze sídliště Písečná do krajiny
- zástavba s možností výškového akcentu navržená na nárožích v ulici Sušilově při vjezdu do řešeného území s vazbou na stávající a navrženou zastávku veřejné dopravy, navržená pro víceúčelové využití
- vytvoření ulice – doplnění oboustranného obestavění ulice Pod Javory
- uvolnění prostorů ve vnitroblocích bytových domů, a to díky situování vozidel do podzemních garáží
- parky - plocha s parkovou úpravou navržená ve střední části řešené lokality, která je dělícím a současně tmelícím článkem urbanistické struktury, rozšířená o plochu přírodního amfiteátru zvaného Čertovka a o navazující plochy zeleně až do údolí Punkvy

Zástavba je řešena variantně (varianta A, B) při respektování principů základní urbanistické koncepce. Variantní řešení se týká pouze odlišného situování staveb pro bydlení a z toho vyplývajících úprav veřejných prostranství.

Pozemky bydlení

Pozemky bydlení v řešeném území převažují. Navržené pozemky sestávají ze 2 částí – východní a západní.

Pozemky bydlení – bytové domy

Západní část řešené lokality je vymezena pro zástavbu bytových domů navazujících na stávající sídliště vícepodlažních bytových domů Písečná. Veřejným prostranstvím – náměstím, navrženým v centru zástavby, jsou pozemky bytových domů rozděleny na 2 části – jižní (Bh-01) a severní (Bh-02). V této části lokality je počítáno s umístěním maximálního počtu odstavných stání do podzemních garáží, čímž dojde k uvolnění dvorních částí a vytvoření polosoukromých prostorů pro zezeň, chodníky, odpočinková zákoutí, předzahrádky bytů situovaných v přízemí,.....V zástavbě vymežující veřejné prostranství se předpokládá umožnění využití části parteru pro komerční využití typu drobných obchůdků.

Hlavní dopravní obsluha této části je řešena ze stávající komunikace – ulice Pod Javory a ulice Nad Čertovkou.

Pozemky bydlení – rodinné domy

Východní část lokality, která je z části obklopena lesními pozemky, je určena pro různé formy kompaktní nebo rozvolněné zástavby rodinných domů, s možností kombinace s nízkopodlažními bytovými domy v dolní části lokality, v návaznosti na navržený park. Východní část řešeného území je obsluhována hlavní páteří komunikací, trasovanou podél jejího severního okraje. Z této komunikace jsou pro obsluhu zástavby trasovány přibližně po vrstevnicích příčné zklidněné komunikace, na koncích zaslepené, avšak propojené uličním prostorem, kombinujícím komunikace a rampy. Komunikace tak vymezují jednotlivé bloky rodinných domů (Br-01 – Br-05 ve variantě A) a (Br-01 – Br-04 s doplněním o bytové domy typu viladomů ve variantě B). Pozemky jsou doplněny odpočinkovým zákoutím s výhledem na město a do krajiny. Tato část lokality pro bydlení je dopravně na svém východním okraji řešena tak, aby bylo možno obsloužit i navazující pozemky (v současnosti individuální rekreace). A to v případě budoucího zájmu o rozšíření výstavby rodinných domů směrem východním - komunikací, jejíž sklon vyhovuje požadavkům normy.

Pozemky občanského vybavení - smíšené

Pozemky občanského vybavení, pro polyfunkční domy s možností víceúčelového využití (včetně bydlení), jsou navrženy v ulici Sušilově na rozhraní mezi stávajícím sídlištěm Písečná a řešenou lokalitou a v návaznosti na zastávky veřejné dopravy.

V rámci pozemku (Ob-01) se uvažuje situování zařízení občanského vybavení (v 1. až 3. NP - obchod, služby, administrativa), bydlení (byty v dalších podlažích).

V rámci pozemku (Ob-02) se uvažuje situování občanského vybavení (v 1. a 2. NP - obchod, služby, stravování – restaurace se zahrádkou s výhledem k navrženému parku) a dále bydlení (byty v dalších podlažích), odstavení vozidel (garáže ve 2. podlažích pod úroveň veřejného prostranství, s vjezdy prostřednictvím rampy). Plocha, která je v platném ÚP Blansko vymezena pro monofunkční využití (hromadné garáže), bude tak využita víceúčelově a stane se důstojným kompozičním prvkem řešené lokality.

Pozemky veřejných prostranství

V západní části řešené lokality je navrženo veřejné prostranství (Up-01) ve formě malého náměstí vymezeného bytovými domy, v jejichž parteru bude podpořeno využití pro malé občůdky. Prostor bude doplněn městským mobiliářem, příp. vodním prvkem, dále zelení s důrazem na vytvoření klidového prostoru pro posezení a relaxaci. Součástí prostranství jsou chodníky v navržené navazující veřejné zeleni – parku, kopírující trasy hlavních pěších propojení.

Územní studie řeší doplnění východní strany ulice Pod Javory a Nad Čertovkou – na pozemcích (Up-02) mezi stávající komunikací a navrženou uliční čarou, jsou vymezena odstavná a parkovací stání pro stávající sídliště Písečná, dále kapacitní chodník při respektování vjezdů do navržených podzemních garáží) a při zohlednění křížujícího hlavního pěšího propojení. Vjem ulice je podpořen alejí vzrostlých stromů, která současně odcloní navržené bytové domy od stávající a v této ulici plánované zástavby občanského vybavení (DPS,...).

Dále je navrženo veřejné prostranství (Up-03), zahrnující prostor pro pěší mezi navrženým nárožním polyfunkčním domem a zastávkou veřejné dopravy na křížení ulice Sušilovy a Pod Javory – v parteru a dalších podlažích polyfunkčního domu bude podpořeno komerční využití. Veřejné prostranství pokračuje v souběhu s navrženou páteří komunikací směrem severovýchodním až k navržené točně a nové konečné zastávce autobusu a zahrnuje chodník, odstavná a parkovací stání a zeleň.

Ve východní části lokality, s převažující zástavbou rodinných domů, je navržena síť ulic ve formě zklidněných komunikací sloužících pro obsluhu navržené zástavby (Up-04). Z hlavní páteří komunikace jsou trasovány 3 souběžné komunikace tak, aby obsloužily i zástavbu navrženou podél lesa. Z důvodu respektování maximálních podélných sklonů jsou tyto komunikace řešeny jako slepé a jsou v rámci uličního prostoru trasované souběžně s hranicí lesa vzájemně propojeny schodišti či rampami. Takto navržené veřejné prostranství umožní pěší propojení mezi východní a západní částí řešené lokality a do navrženého parku. V uličním prostoru budou dále realizována odstavná a parkovací stání, zeleň, vjezdy na parcely a v exponované poloze v horní části zástavby prostor pro setkávání a odpočinek s využitím výhledu na město a do krajiny.

Pozemky veřejných prostranství – parky

Ve střední části řešené lokality je navrženo prostranství s parkovou úpravou (Zp-01), zahrnující dále pěší cesty, prostory pro setkávání a odpočinek, dětské hřiště, vodní prvek s funkcí retenční nádrže, je uvažováno s modelací terénu a vzrostlou zelení. Jižní stranu parku vymezuje pěší cesta navržená v pokračování hlavního veřejného prostranství, při které je uvažováno s polyfunkční stavbou (správce areálu, zahradník, cukrárna s posezením pod pergolou,....) a odpočívadlem s vyhlídkou do údolí Čertovky. Realizace jižní části pozemku a cesty vyvolá terénní úpravy – zasypaní severní části rokle při respektování prostoru pro retenční nádrž. Park bude sloužit pro oddech a relaxaci řešené lokality i pro sídliště Písečnou, v němž prostory takto koncipované veřejné zeleně chybí.

Na navržený park z jihu navazuje prostor zvaný Čertovka, určený k revitalizaci na veřejnou zeleň (Zp-02), který bude s navazujícím parkem tvořit jeden areál. Je vklíněn do řešené lokality od jihu. Jedná se o nepravidelný krajinný útvar, obklopený strmými srázy zasahujícími až do údolí Punkvy, který v minulosti sloužil pro různé aktivity (sáňkování, skládka inertního odpadu, motokros, pěší cesty, venčení psů), v současnosti je neudržovaný (náletové dřeviny, začínající černé skládky). Prostor s navrženou parkovou úpravou charakteru lesoparku bude doplněn zákoutími pro setkávání a odpočinek, odpočívadly s výhledem do údolí a navazující krajiny, dětským hřištěm, hřišti pro mládež a dospělé, vodním prvkem. Centrem celého prostoru bude amfiteátr s rekreační loukou využívající přírodní modelaci terénu a obklopený terasovitě upraveným terénem s možností relaxace ve stínu i na slunci. Svahy amfiteátru lze využít i pro zimní sporty (sáňkování, lyžování), část plochy amfiteátru např. pro bruslení. Dalšími možnostmi využití je vybudování přírodní zahrady a její doplnění o květenu Moravského krasu, biketrial,.... Prostor bude doplněn sítí cest a stezek pro pěší a cyklisty s propojením do údolí Punkvy k navržené cyklostezce.

Veřejná zeleň je navržena na severozápadním okraji lokality (Zp-03), v enklávě nad páteří komunikací. Charakter zeleně bude izolační a kompoziční. Je respektováno hlavní pěší propojení ve směru sever – jih. Terénní úpravy a různé formy zeleně přispějí k zakomponování ve svahu navrženého víceúčelového domu s hromadnými garážemi ve 2 podlažích navržených pod úroveň terénu ulice.

Pozemky dopravní infrastruktury - místní komunikace

Pro obsluhu východní části řešeného území je v pokračování ulice Sušilovy a hlavní komunikace obsluhující sídliště Písečnou, navržena páteří komunikace (Dk-01). Ta využívá trasu stávající účelové komunikace, která lemuje severní okraj řešené lokality. Součástí pozemku je záliv pro novou zastávku veřejné dopravy navržený za křižovatkou ulice Sušilovy a Pod Javory a nová točna. Realizací záměru dojde ke zrušení točny stávající.

c) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, včetně pozemků veřejné infrastruktury; druh a účel staveb

V grafické části, výkres č.2 – Výkres funkčního a prostorového uspořádání.

Pozemky jsou v územní studii členěny na pozemky staveb veřejné infrastruktury – pozemky dopravní infrastruktury a veřejných prostranství (např. ulice, náměstí, městské parky, pěší propojení, stezky pro pěší a cyklisty), a pozemky staveb, které nejsou zahrnuty do veřejné infrastruktury – pozemky bydlení (vč. pozemků polosoukromé a soukromé zeleně, podzemních garáží), pozemky občanského vybavení. Územní studie navrhuje podrobnější členění ploch (definovaných platným ÚP), na pozemky a zpřesňuje podmínky jejich využití (regulativy) pro jednotlivé stavby:

PŘEHLED NAVRŽENÉHO VYUŽITÍ POZEMKŮ

identifikace pozemků	využití pozemků	počet bytů cca		počet obyvatel (2,6 obyvatele / 1 byt)		hustota obyvatel / ha	
		var. A	var. B	var. A	var. B	var. A	var. B
Bh-01, Bh-02	pozemky bydlení – bytové domy	120	138	312	359	165	189
Br-01 – Br-05	pozemky bydlení – rodinné domy	36	0	94	0	21	0
Br-01 – Br-04	pozemky bydlení – rodinné domy	0	33	0	86	0	37
Bh-03, Bh-04	pozemky bydlení – bytové domy (viladomy)	0	32	0	83		
Ob-01, Ob-02	pozemky občanského vybavení	40	40	96	96	-	-
celkem		196	243	502	624		

pozemky bydlení – bytové domy (Bh)

- Jsou navrženy pozemky pro bydlení v bytových domech:

Varianta A, B

- bytové domy v jihozápadní části řešené lokality (Bh-01)
- bytové domy v severozápadní části řešené lokality (Bh-02)

Varianta B

- bytové domy (viladomy) ve střední části řešené lokality (Bh-03, Bh-04)
- Pro pozemky platí podmínky využití stanovené v platném ÚP pro plochy bydlení v bytových domech (BH):

Přípustné využití – převažují bytové domy, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu. Stavby rodinných domů jsou přípustné pouze tam, kde doplňují nízkopodlažní bytové domy. Do ploch lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m², plochy veřejné zeleně a hřiště pro děti i dospělé, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost. Součástí ploch mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. Tyto stavby a zařízení musí být v územní menšině vzhledem k plochám hromadného bydlení.

Podmíněně přípustné – ubytovací zařízení (se zajištěním parkování na vlastním pozemku), nerušící dílny jako součást objektů bydlení nebo občanského vybavení.

Nepřípustné – chov hospodářských zvířat, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro velkoobchod a supermarkety, autokempinky, tábořiště, všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech - vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení.

- Tyto podmínky jsou v ÚS dále zpřesněny o:

Přípustné využití:

- podloubí, dvory, oplocení, odpočinková zákoutí
- zeleň různých forem
- obytné zahrádky navazující na byty v 1. NP bytových domů
- občanské vybavení v parteru bytových domů
- kancelářské prostory
- průchody a průjezdy do vnitrobloků a dvorních traktů – polohu lze v rámci pozemku dle konkrétní situace upřesnit
- podzemní garáže, vjezdy do podzemních garáží - polohu garáže a vjezdu lze v rámci pozemku dle konkrétní situace upřesnit
- sběrná místa pro kontejnery - umístění lze dle konkrétní situace upřesnit

pozemky bydlení – rodinné domy (Br)

- Jsou navrženy pozemky pro bydlení v rodinných domech:

Varianta A

- rodinné domy v západní části řešené lokality (Br-01, Br-02, Br-03, Br-04, Br-05)

Varianta B

- rodinné domy v západní části řešené lokality (Br-01, Br-02, Br-03, Br-04)
- Pro pozemky platí podmínky využití stanovené v platném ÚP pro plochy bydlení individuálního městského typu (BI):

Přípustné využití - plochy rodinných domů městského a příměstského typu, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu. Zahrady rodinných domů jsou obytného a okrasného charakteru, bez chovu hospodářského zvířectva. Území může být v městské zástavbě doplněno nízkopodlažními bytovými domy s max. 3 NP. Do ploch lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m², plochy veřejné zeleně a menší hřiště pro děti, drobné stavby v zeleni okrasného a odpočinkového charakteru, nezbytné stavby pro dopravu (garáže obyvatel) a technickou vybavenost. Součástí plochy mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. V plochách individuálního bydlení musí být ostatní stavby a zařízení v územní menšině.

Podmíněně přípustné – rozptýlené bydlení v nízkopodlažních bytových domech nepřesahujících výšku okolní zástavby, nekapacitní ubytovací zařízení (se zajištěním parkování na vlastním pozemku).

Nepřípustné – chovy hospodářských zvířat, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro velkoobchod a supermarkety, autokempinky, tábořiště, všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech - vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení.

- Tyto podmínky jsou v ÚS dále zpřesněny:

Přípustné využití:

- zpevněné plochy, pergoly, přístřešky, oplocení
- skleníky, bazény,...
- odstavná a parkovací stání, garáže

pozemky občanského vybavení - smíšené (Ob)

- Je navržen pozemek pro smíšené využití - občanské vybavení, bydlení, podzemní garáže:
 - víceúčelová stavba na severozápadním okraji řešeného území na nároží ulice Sušilovy a Pod Javory (Ob-01)
 - víceúčelová stavba na severozápadním okraji řešeného území při ulici Sušilově (Ob-02)
- Pro pozemky jsou v územní studii navrženy podmínky využití:

Přípustné využití:

- obchodní prodej do 1000m², ubytování, stravování, služby apod.
- byty
- kancelářské prostory
- obslužné komunikace, parkovací stání
- chodníky, pěší prostranství
- podloubí, dvory
- sezónní zahrádky, verandy
- průchody a průjezdy do vnitrobloků a dvorních traktů – polohu lze v rámci navrženého pozemku dle konkrétní situace upřesnit
- zeleň různých forem, oplocení
- podzemní garáže, vjezdy do podzemních garáží - polohu garáže a vjezdu lze v rámci pozemku dle konkrétní situace upřesnit
- sběrná místa pro kontejnery - umístění lze dle konkrétní situace upřesnit

pozemky veřejné infrastruktury**pozemky veřejných prostranství (Up)**

- Jsou navrženy pozemky veřejných prostranství pro zklidněné komunikace, pěší prostranství a chodníky:
 - Up-01 – pěší prostranství pro odpočinek a setkávání v lokalitě bytových domů v západní části řešeného území, chodníky v prostranství s parkovou úpravou
 - Up-02 – prostranství zahrnující chodník, odstavná a parkovací stání pro bytové domy a zeleň v ulici Pod Javory a Nad Čertovkou
 - Up-03 – prostranství na křížení ulice Sušilovy a Pod Javory, dále chodník, odstavná a parkovací stání a zeleň podél hlavní páteřní komunikace až k navržené točně
 - Up-04 – zklidněné komunikace pro obsluhu rodinných domů zahrnující dále parkovací stání, zeleň, prostory pro setkávání a odpočinek, rampy a schodiště
- Pro pozemky platí podmínky využití stanovené v platném ÚP pro plochy veřejných prostranství (PV):

Přípustné - Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství vč. zeleně a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Nepřipouští se využití pro jinou funkci. Je možno zpřesňovat jejich hranice podrobnější dokumentací.

- Tyto podmínky jsou v ÚS dále zpřesněny:

Přípustné využití:

- obslužné komunikace, pěší zóny
- pěší prostranství, místa pro navazování sociálních kontaktů
- trasy pro pěší a cyklisty, přechody pro chodce a cyklisty
- bezbariérové řešení uličního prostoru (zapuštěný obrubník)
- opatření pro regulaci rychlosti pro zajištění bezpečnosti chodců, včetně zlepšení podmínek při křížení s pěší komunikací, prvky na zklidnění dopravy
- městský mobiliář (např. lavičky a jiné formy posezení, stojany na kola, odpadkové koše, veřejné osvětlení, květinová výzdoba,....)
- uplatnění zeleně různých vhodných druhů a forem, sezónní zeleň
- odstavná a parkovací stání
- vjezdy – polohu lze v rámci navrženého pozemku dle konkrétní situace upřesnit
- schodiště, rampy, pobytové schody, opěrné zdi, oplocení
- sběrná místa pro kontejnery

pozemky veřejných prostranství – parky (Zp)

- Jsou navrženy pozemky veřejné zeleně pro parkovou úpravu:
 - Zp-01 – prostranství s parkovou úpravou v centru řešené lokality
 - Zp-02 – prostranství s parkovou úpravou v lokalitě Čertovka
 - Zp-03 – zeleň s funkcí izolační a kompoziční na severozápadním okraji řešené lokality
- Pro pozemky platí podmínky využití stanovené v platném ÚP pro plochy zeleně veřejné (ZV):

Přípustné - veřejně přístupná parkově upravená zeleň v zastavěném území, slouží pro zlepšení životního prostředí města, zvýšení estetických kvalit a krátkodobou rekreaci občanů. Přípustné jsou trávnickové plochy a skupiny bylin a dřevin, pěší a cyklistické stezky, veřejné osvětlení, parkový a hrací mobiliář.

Podmíněně přípustné – stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují ji, vodní prvky a vodní plochy – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

Nepřípustné – veškeré stavby nesouvisející s hlavní funkcí plochy.

- Tyto podmínky jsou v ÚS dále zpřesněny:

Přípustné využití:

- parky, okrasné zahrady, přírodní zahrady, izolační zeleň
- doprovodná zeleň pěších cest a komunikací, liniová a solitérní zeleň, sezónní zeleň, vegetační úpravy zeleně
- chodníky, trasy a stezky pro pěší a cyklisty, pěší prostranství, odpočinková zákoutí,
- hřiště, dětská hřiště, rekreační louky, venkovní tělocvičny,...
- stavby občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství
- lavičky a jiné formy posezení, stojany na kola, odpadkové koše, mapy města a okolí,...
- drobná architektura, umělecká díla, květinová výzdoba, vodní prvky, veřejné osvětlení, herní prvky
- pódia a hlediště pro sezónní kulturní akce, restaurační zahrádky
- altány, pergoly, přírodní amfiteátr, cukrárny, občerstvení, půjčovny sportovního vybavení, např. kol, veřejná WC
- schodiště, rampy, pobytové schody, terasy, opěrné zdi
- oplocení, vstupní brány
- lávky
- stavby vedení a zařízení technické infrastruktury

pozemky dopravní infrastruktury - místní komunikace (Dk)

- Jsou navrženy pozemky dopravní infrastruktury pro místní komunikaci:
 - Dk-01 - místní komunikace pro obsluhu lokality Nad Čertovkou trasovaná podél severního okraje řešené lokality
- Pro pozemky platí podmínky využití stanovené v platném ÚP pro plochy veřejných prostranství (PV):

Přípustné - stavby a zařízení dopravní a technické povahy, drobné účelové stavby související s dopravní obsluhou sídla, zeleň (plochy silniční dopravy zahrnují pozemky silnic, pozemky hromadných a řadových garáží, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot apod.).

Podmíněně přípustné - stavby a zařízení technického vybavení.

Nepřípustné – ostatní stavby, stavby s vlivem na okolní chráněné prostory.

- Tyto podmínky jsou v ÚS dále zpřesněny:

Přípustné využití:

- trasy pro pěší a cyklisty, přechody pro chodce a cyklisty
- opatření pro regulaci rychlosti pro zajištění bezpečnosti chodců, včetně zlepšení podmínek při křížení s pěší komunikací
- zastávky a zálivy veřejné dopravy

Překryvnou funkcí jsou v rámci pozemků veřejných prostranství (občanského vybavení) schematicky vymezeny:

- prostory pro setkávání a odpočinek
- hřiště, dětská hřiště
- vzrostlá zeleň
- odstavná a parkovací stání

d) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

V grafické části, výkres 2 – Výkres funkčního a prostorového uspořádání.

Studie se zabývá územím z hlediska celku, ne detailním využitím jednotlivých pozemků, ani přesnou velikostí, tvarem a architektonickým řešením jednotlivých staveb v řešeném území. Na územní studii budou navazovat podrobnější dokumentace, které ve vazbě na studii budou detailně řešit jednotlivé stavby v území.

Územní studie řeší prostorovou regulaci lokality - definuje výškové a objemové limity zástavby a stanovuje výchozí kompoziční principy pro další rozvoj území:

ULIČNÍ ČÁRA

V územní studii uliční čára vymezuje jednotlivé bloky stavebních pozemků pro bydlení.

Uliční čára je hranice vymezující stavebními pozemky (bloky) od veřejných prostranství. V případě, kdy stojí fasády domů na hraně s veřejným prostranstvím, se uliční čára současně čarou stavební.

UMÍSTĚNÍ STAVEB V RÁMCI URBANISTICKÉ STRUKTURY

Situování staveb pro bydlení je řešeno variantně. Varianty spočívají v intenzitě využití území při zachování základní urbanistické koncepce – bytové domy v návaznosti na sídliště Písečná (západní část řešené lokality), rodinné domy v území přechodu zástavby do krajiny (východní část řešené lokality); občanské vybavení a hlavní veřejné prostranství na rozhraní mezi sídlištěm Písečná a řešenou lokalitou; park navržený v těžišti řešené lokality.

Varianta A představuje rozvolněnější řešení. Bytové domy řazené do pravoúhlého rastru podél ulice Pod Javory a Nad Čertovkou vymezují navržené veřejné prostranství (náměstí) ve struktuře, umožňující průhledy do navrženého parku a okolní krajiny. Navržené kapacitní podzemní garáže umožňují vytvoření klidového prostoru uvnitř obytných bloků. Rodinné domy navržené ve východní části lokality jsou uvažovány samostatně stojící.

Varianta B představuje kompaktnější zástavbu. Bytové domy jsou situovány v řadách štíty k ulici Pod Javory a Nad Čertovkou, vymezují navržené veřejné prostranství (náměstí), navržené podzemní garáže umožňují vytvoření klidového prostoru uvnitř obytných bloků. Východní část lokality ve své nejnižší poloze je určena pro nízkopodlažní bytové domy (viladomy) situované v návaznosti na park; ve zbývajících částech jsou navrženy řadové a na okrajích lokality - v návaznosti na krajinu - samostatně stojící rodinné domy.

Víceúčelové stavby občanského vybavení – polyfunkční domy (garáže, komerce, byty) jsou v obou variantách situovány v návaznosti na vstupní část do řešené lokality s vazbou na zastávky veřejné dopravy.

Jednotlivé stavby jsou v územní studii vyznačeny pouze schematicky.

VÝŠKA ZÁSTAVBY – PODLAŽNOST, VÝŠKOVÉ OSAZENÍ STAVEB U STAVEBNÍ ČÁRY, PODSKLEPENÍ OBJEKTŮ

Je navržena maximální výška zástavby udaná v počtu podlaží (je brána z nejnižšího místa budovy ve vztahu k veřejnému prostranství) s vymezeným rozsahem platnosti – viz grafická část:

- **IV** maximální počet plných nadzemních podlaží
- **IV+** maximální počet plných nadzemních podlaží s umožněním dalšího ustupujícího podlaží

Podsklepení - předpokládá se podsklepení všech objektů s využitím pro podzemní garáže a pro zázemí obytných domů a obchodů (sklepy, sklady, manipulační prostory); bude odvislé o podmínkách pro zakládání.

TVAR A SKLON STŘECH

V ÚS-Z5 není určen tvar a sklon střech. U staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení jsou předpokládány rovné střechy, příp. střech šikmé (pultové). Střešní krajinu lze rozehráť pomocí ustupujících podlaží.

HLAVNÍ VSTUPY A VJEZDY

Hlavní vstupy do staveb pro bydlení a občanského vybavení nejsou vymezeny. Hlavní vstupy do bytových domů se předpokládají ze severu (v případě orientace domů východ západ), případně z navrženého hlavního veřejného prostranství. Domy situované podél ulice Pod Javory a Nad Čertovkou budou přístupné z ulice.

Jsou navrženy vjezdy do podzemních a hromadných garáží s tím, že polohu hlavního vjezdu lze v rámci bloku měnit za podmínky zachování přístupu do vnitrobloku.

STAVBY

Jsou schematicky vymezeny v rámci navržených pozemků (bydlení, občanského vybavení, veřejných prostranství).

PŘEHLED NAVRŽENÉHO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ POZEMKŮ A STAVEB

Identifikace pozemků	Využití pozemků	max. počet podlaží		počet bytů cca	
		var. A	var. B	var. A	var. B
Bh-01	pozemky bydlení – bytové domy	IV+	IV+	60	62
Bh-02	pozemky bydlení – bytové domy	IV+	IV+	60	76
Bh-03	pozemky bydlení – bytové domy (viladomy)	-	III	0	16
Bh-04	pozemky bydlení – bytové domy (viladomy)	-	III	0	16
Br-01	pozemky bydlení – rodinné domy	II	II	12	8
Br-02	pozemky bydlení – rodinné domy	II	II	3	3
Br-03	pozemky bydlení – rodinné domy	II	II	9	11
Br-04	pozemky bydlení – rodinné domy	II	II	7	11
Br-05	pozemky bydlení – rodinné domy	II	II	5	0
Ob-01	pozemky občanského vybavení - smíšené	(IV+), VIII	(IV+), VIII	30	30
Ob-02	pozemky občanského vybavení - smíšené	(IV), VI	(IV), VI	10	10
celkem				196	243

e) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Za hlavní hodnotu řešeného území je považován přírodní rámec obklopující řešené území od jihu a východu, sestávající s lesních pozemků a krajinného útvaru Čertovky - genia loci řešeného území. Koncepce řešení tyto hodnoty zohledňuje:

- V západní části řešeného území, v návaznosti na sídliště Písečná (osmi podlažní bytové domy), jsou navrženy bytové domy (čtyř a v okrajových polohách tří podlažní), které vytvoří přechodový článek mezi sídlištěm a roklí Čertovka a navazující krajinou. Bytové domy jsou seskupeny tak, aby byly zachovány průhledy do krajiny. V centrální poloze bytových domů je navrženo veřejné prostranství s průhledem do navrženého parku a krajiny.
- Ve východní enklávě řešeného území, která se nachází v exponované poloze nad městem a je v přímém kontaktu s krajinou, jsou navrženy rodinné domy max. 2 podlažní, a v nižší poloze v případě vilodomů - max. 3 podlažní. V části lokality navazující na lesní pozemky je počítáno se zástavbou samostatně stojících rodinných domů z důvodu zachování průhledů do krajiny.
- Centrem řešeného území je rozsáhlá plocha s parkovou úpravou – zelený klín, zahrnující hlavní hodnotu řešené lokality - krajinný útvar Čertovku pro vybudování areálu příměstské rekreace, sloužící pro řešenou lokalitu i navazující urbanizované území (sídliště Písečná,...).

f) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Územní studie je řešena se snahou o vytvoření příznivého prostředí nejen pro své obyvatele, ale i pro obyvatele stávajícího sídliště Písečná. Je kladen důraz na vytvoření prostorů pro navazování sociálních kontaktů, možnosti posezení, relaxace a rekreačního sportu (náměstí navržené na hlavním pěší trase, kapacitní plochy veřejné zeleně zahrnující roklí Čertovku, respektování hlavních pěších tras do navazující přírody,...).

Řešená lokalita se nachází ve vhodné poloze – v okrajové klidové poloze, v dobré dostupnosti veřejného občanského vybavení (školy, sociální péče), pracovních příležitostí, v dobré dostupnosti na veřejnou dopravu, včetně dopravy vlakové a linkových autobusů.

Řešená lokalita se nachází v blízkosti areálu zemědělské výroby. Areál, situovaný na severní hranici navržené lokality, je v územním plánu stabilizován a návrhem rozšířen (viz výkres č.1) - v negativních dopadech na okolí převažuje zápach z kejdy, dále viz kap. g).

g) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Ochrana veřejného zdraví - řešená lokalita se nachází vně negativních vlivů, s výjimkou areálu pro zemědělskou výrobu. Areál, nacházející se v návaznosti na severní hranici navržené lokality (viz výkres č.1) je v územním plánu návrhem stabilizován a rozšířen. V negativních dopadech na okolí převažuje zápach z kejdy. Doporučujeme, aby v rámci aktualizace ÚP bylo v ploše areálu navrženo smíšené využití (např. plochy smíšené obytné), umožňující pestrou skladbu využití od výroby po bydlení a tím výhledově zhodnotit dané pozemky a současně vytvořit podmínky pro zlepšení životního prostředí v daném území.

Řešené území není obtěžováno hlukem.

Požární ochrana - vodovodní řady budou pro odběr vody pro hasební účely vybaveny nadzemními hydranty. Problematika vymezení ploch pro ustavení zásahové techniky v případě požáru nebo jiné mimořádné události - vymezení nástupních ploch a pod. bude řešena až v podrobnějším stupni projektové dokumentace. Týká se objektů vyšších jak 12 metrů, tedy staveb navržených na pozemcích Bh-01, Bh-02, Ob-01, Ob-02.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní

Pro zařazení do veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit je navržena:

- Dk-01 - místní komunikace pro obsluhu lokality Nad Čertovkou trasovaná podél severního okraje řešené lokality

i) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Pro zařazení do veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo jsou navržena tato veřejná prostranství:

- Zp-01 – veřejné prostranství s parkovou úpravou v centru řešené lokality
- Zp-02 – veřejné prostranství s parkovou úpravou v lokalitě Čertovka

j) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

V grafické části, výkres 3 Koordinační výkres. Návrh páteřní komunikace a komunikací vedlejších je doložen podélným profilem, viz výkresy č. 5 a 6.

Silniční doprava

Lokalita bude dopravně napojena z ulice Sušilovy, která je navržena k prodloužení pro obsluhu řešeného území. Západní část řešeného území bude obsloužena z ulic Nad Čertovkou a Pod Javory. Způsob dopravního napojení lokality je v souladu s platným územním plánem města. Stavební provedení připojení lokality na pozemní komunikaci musí splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, vyhl. MDaS č. 104/1997 Sb., ČSN 736102 a ČSN 736110. Stavební řešení obytné lokality musí splňovat podmínky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Základní charakteristiky komunikací:

Kategorie:	obslužná komunikace, komunikace se smíšeným provozem
Funkční skupina:	C – místní komunikace obslužná D1 – obytná zóna
Typy příčného uspořádání:	MO2 a MO2p
Provoz:	obousměrný (pro typ MO2, MO2p a obytnou zónu)
Šířka jízdního pruhu:	3,00m (pro páteřní komunikaci, typ MO2 a MO2p) 2,50m (pro obytnou zónu)
Návrhová rychlost:	30km/h
Kategorie vozidel:	- osobní automobily - autobusy (jen páteřní komunikace) - nákladní automobily (zásobování, HZS, svoz odpadu)

Páteř dopravního systému tvoří obousměrná dvoupruhová komunikace, v současnosti nepojmenovaná ulice ve směru západ - východ, která se napojuje na ulici Sušilovu v místě stávající točny pro autobusy. Stávající točna je navržena ke zrušení a bude nahrazena novým obratištěm pro autobusy na konci navržené páteřní komunikace. Území doplňují navazující slepé komunikace tvaru T, uvažované jako obytná zóna.

Hlavní páteřní obousměrná komunikace je navržena v základním šířkovém uspořádání 2 jízdní pruhy šířky 3,00m (+ 2x vodící proužek 0,25m, tj. celkem 6,5m mezi obrubami), ve směrových obloucích je uvažováno rozšíření jízdních pruhů dle ČSN 73 6110 (při R=70m rozšíření na 3,60m, pro R=150m rozšíření na 3,35m). Trasování komunikace kopíruje stávající účelovou komunikaci, respektuje terénní konfiguraci a vlastnické vztahy pozemků. Směrové vedení trasy je navrženo o poloměrech R=70m a R=150m. Na navrženou páteřní komunikaci navazují stávající účelové komunikace, čímž je zajištěn přístup a příjezd do volné krajiny pro obsluhu, pěší a cyklisty.

Komunikace v obytné zóně jsou navrženy ve funkční skupině D1 (komunikace se smíšeným provozem) – obytná zóna s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů.

Obytná zóna je dimenzována pro šířku dopravního prostoru 5,0m pro obousměrný provoz, což odpovídá šířce jízdního pruhu 2,50m (bez vodících proužků). Připojení obytné zóny bude řešeno jako zvýšená křižovatková plocha v souladu s TP 85 včetně řádného osvětlení vjezdu a příslušného svislého a vodorovného značení. Veškeré komunikace jsou dimenzovány tak, aby umožnily obsluhu přilehlých objektů osobními a nákladními automobily (zejména vozidel svozu odpadu a HZS).

Minimální uliční prostor obytné zóny je navržen v šířce 8 m. Konkrétní návrh uspořádání uličního prostoru bude součástí podrobnější dokumentace. Uvažovaná šířka dvoupruhové obousměrné komunikace je 5,0 m mezi obrubami. Předpokládá se využití opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel a to zejména příčné zpomalovací prahy, dále např. střídavé parkovací plochy, vysazené zelené plochy, šikany apod. Stavební řešení obytné zóny musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování) a možnost bezpečného míjení vozidla s chodcem. V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m. V křižovatkových prostorech jsou v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů. Koncové slepé komunikace jsou navrženy ve tvaru T s délkou nepřekračující 50 m, tudíž není třeba navrhovat obratiště. V návrhu obytné zóny byla prověřena možnost vjezdu na všechny navrhované pozemky.

Zaoblení nároží křižovatek je standardně navrženo o poloměru minimálně 5m, při průjezdu křižovatek nákladními vozidly se uvažuje s nadjetím vozidla do protisměru. Pod bytovými domy jsou uvažovány podzemní garáže, které jsou určeny pro odstavení a parkování osobních vozidel. Poloměry směrových oblouků činí na vjezdu a výjezdu min. 5m. Šířka samostatných vjezdů do garáží je 6,0m.

Křižovatky jsou ve většině případů navrhovány s předností na hlavní komunikaci, případně s předností zprava, tomu odpovídají i rozhledové poměry.

Navrhované komunikace výškově kopírují stávající terén a polohově se kryjí či navazují na již vybudované komunikace. V místě navázání na ulici Sušilova je stávající komunikace rozšířena v náběhu v poměru 1:10. Maximální podélný sklon komunikací je navržen 8,33%, minimální 0,5% (v napojení na stávající stav 0,05%), základní příčný sklon je uvažován jednostranný 2,5%.

Základní dopravní řešení je shodné pro obě navrhované varianty. Liší se pouze v uspořádání uličního prostoru (chodníky, parkovací stání, zeleň apod.).

Konstrukce vozovky komunikací je uvažována jako vozovka netuhá s krytem živičným. V prostoru křižovatek se zvýšeným prahem bude povrch dlážděný. Veškeré komunikace budou lemovány silničním betonovým obrubníkem. Konstrukce parkovišť se předpokládá z betonové dlažby. Obytná zóna, komunikace pro pěší a chodníky jsou uvažovány s krytem z betonové dlažby. Návrh úpravy podloží pod komunikacemi bude proveden v dalších stupních projektové dokumentace na základě podrobného geologického průzkumu.

Odvodnění vozovek komunikací a parkovišť je uvažováno do uličních vpustí zaústěných do dešťové kanalizace. Odtok vody ze zpevněných ploch bude zajištěn příčným a podélným sklonem komunikací a parkovišť. Na vjezdu do podzemních garáží a místa s minimálním spádem budou odvodněna pomocí podélných odvodňovačů. Voda z pláně komunikací bude svedena do podélných drenáží zaústěných do kanalizačních šachet nebo do uličních vpustí.

Organizace dopravy vychází ze stávajícího uspořádání na ulici Sušilova, na kterou tato lokalita dopravně navazuje. Organizace dopravy tak bude řešena obdobně, tj. předností na hlavní komunikaci.

V obytných zónách je uvažována přednost zprava. V místech, kde není možno zajistit dostatečné rozhledové poměry, budou osazena dopravní zrcadla. V řešené lokalitě je uvažováno s omezením rychlosti na 30 km/h, které bude řešeno osazením dopravního značení (zóna 30) na vjezdu do území z ulice Sušilova. Na podporu snížení rychlosti vozidel na požadovanou rychlost je doporučeno komunikace řešit dodatečnými stavebními úpravami (zvýšené prahy).

Veřejná doprava

Obsluha území je zajištěna městskou hromadnou dopravou. Nejbližší zastávka autobusu „Blansko, Písečná, penzion“ se nachází na ulici Sušilova u stávající točny v docházkové vzdálenosti do 500m. Tato zastávka je navržena k doplnění zářívku a nástupiště pro opačný směr jízdy. Další zastávka je navržena na konci páteřní obslužné komunikace včetně nové točny. Tím bude zajištěna kvalitnější obsluha území veřejnou dopravou. Území je obsluhováno linkou č. 221 (autobus).

Nemotorová doprava

- Cyklistická doprava

Značené cyklotrasy neprocházejí řešeným územím, nové nejsou navrženy. Jižně mimo řešené území je vedena po silnici II/379 cyklotrasa č.5. Samostatný pruh pro cyklisty není v řešeném území navrhován.

Pěší a cyklistická doprava má zásadní vliv na charakter lokality. Dobré podmínky pro pěší a cyklisty vytváří předpoklady pro formování komunity a vznik kvalitního obytného prostředí. Při návrhu dopravního řešení lokality bylo dbáno na pěší přístup do volné krajiny.

- Pěší doprava

Přístup do území pro pěší je řešen z ulic Sušilova, Pod Javory a Nad Čertovkou. Nově budované chodníky respektují uliční čáru připravované zástavby. Z větší části jsou chodníky polohově navrženy mezi objekty domů a parkovacím pruhem, příp. zelení, která odděluje chodník od vozovky či parkoviště. Na volném prostranství mimo kompaktní zástavbu je řešená oblast doplněna o síť pěších propojení, které navazují na chodníky navržených podél komunikací. Minimální celková šířka chodníku činí 1,5m, podél komunikace včetně bezpečnostního odstupu pak 2,0m. Základní příčný sklon chodníků je uvažován 2,0%. Podélné sklony chodníků nepřesahují sklon 8,33%.

Převedení pěších přes vozovku je řešeno formou míst pro přecházení. Přechody pro chodce jsou navrhovány pouze u stávající autobusové zastávky a stávajícího pěšího propojení od hřiště.

Obytná zóna je komunikace se smíšeným provozem, která nemá vyhrazené plochy pro jednotlivé druhy dopravy – jedná se o společný prostor. Pro pěší provoz je tedy využíván celý dopravní prostor místní komunikace. Návrh obytné zóny musí respektovat vyhl. č. 398/2009 o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Zejména je nutno dbát na řešení vodicích linií, maximální výškové rozdíly 20 mm, maximální dovolený podélný sklon komunikace 8,33% (1:12) a maximální příčný sklon 2,0% (1:50).

Parkování

Bude řešeno podrobnější dokumentací. V rámci navrženého pozemku veřejného prostranství je v návaznosti na oplocení navržen pruh o šířce 2,5 m pro vjezdy na jednotlivé parcely, pro trasování inženýrských sítí, zeleň a parkování; např. v tomto prostoru lze stání konkrétně vymezit. Pro řešení statické dopravy je závazná ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kde je specifikováno, že odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby, nebo jako neoddelitelná část stavby a umístěna na pozemku stavby, a řídí se velikostí bytu (rodinného domu). Do 100 m² bytu (nebo zastavěného stavebního pozemku RD) 1 odstavné stání, nad 100 m² bytu (nebo zastavěného stavebního pozemku RD) 2 odstavná stání. Na 2 byty o jedné obytné místnosti připadá jedno stání.

Parkovací stání pro návštěvy – výpočet potřeby parkovacích stání bude v souladu s potřebami krátkodobého i dlouhodobého stání. Rozměrové uspořádání parkovacích ploch musí splňovat požadavky ČSN 736056. V rámci veřejných prostranství budou podrobnější dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Norma uvádí, že na 20 obyvatel bytů (rodinných domů) je třeba počítat s 1 odstavným stáním v uličním prostoru (ve veřejném prostranství).

Parkovací plochy určené pro osobní vozidla (počet - viz odstavec výpočet počtu parkovacích stání)

jsou uvažovány především jako kolmá parkovací stání, v obytných zónách i podélná stání (v podélném sklonu komunikace do 6,0%).

Základní rozměry parkovacích stání pro kolmá stání jsou 2,50m x 5,00m, pro osoby ZTP 3,50m x 5,00m. Podélná stání jsou navržena s minimálními rozměry 6,50m x 2,50m. Parkování je možno koncipovat s převisem vozidla do zelených ploch, které se nacházejí podél komunikací a parkovišť.

Pro zajištění dostatečné kapacity parkovacích míst je navrženo parkování v podzemních garážích pod objekty. Parkování je určeno pro osobní vozidla. Parkovací místa mají základní rozměry 2,50 x 5,00m, místa pro osoby ZTP 3,50m x 5,30m. Při parkování vozidel podél pevné překážky (zdi, apod.) musí být šířky parkovacích stání zvětšeny o 0,25m. Nájezd do garáží bude řešen v podélném sklonu dle skutečného výškového umístění staveb (rampy max. 15,0%) a celkové šířce zpevnění 6,0m.

- výpočet počtu parkovacích stání

Stávající parkovací stání na ulici Pod Javory (Nad Čertovkou) nejsou pro novou zástavbu uvažována. Slouží především pro potřeby stávajícího sídliště Písečná. Rušená parkovací stání pro vjezdy do podzemních garáží budou nahrazena novými parkovacími stáními na ulici Nad Čertovkou před stávající plochou bývalého basebalového hřiště.

Navrhované podzemní garáže o 2 pozemních podlažích v polyfunkčním objektu jsou v jednom podlaží uvažovány pro navýšení kapacity stávajícího sídliště Písečná a nejsou do výpočtu zahrnuta (60 míst).

Jednotlivá vyhrazená místa pro osoby ZTP budou navržena dle vyhlášky č. 389/2009 v požadovaném počtu připadající na dílčí parkovací plochy. Konkrétní poloha vyhrazených míst bude určena v dalším stupni projektové dokumentace.

Stanovení potřebného počtu parkovacích stání je provedeno dle ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Pro zjednodušení výpočtu není uvažováno s rozdělením bytů na garsonky, byty do 100m² a byty nad 100m². V rámci územní studie nelze předjímat počty jednopokojových a nadstandardních bytů a na jeden byt je obecně uvažováno průměrně jedno stání. Odstavná stání pro rodinné domy nejsou do výpočtu zahrnuta, budou zajištěna na vlastním pozemku RD.

VARIANTA A

- **Odstavná stání:**

- Bydlení:

byty: 160 bytů

rodinné domy: 36 (budou zajištěna na vlastním pozemku RD)

Při uvažované obloženosti bytů (2,6 obyvatel/1byt) bude v lokalitě bydlet 510 obyvatel

- **Parkovací stání:**

- Obytné okrsky:

obyvatel: 510 osob

- Administrativa:

kancelářská plocha, služby*: 2500m²

- Obchod:

Prodejna* – prodejní plocha: 900m²

Restaurace* 350m²

* jedná se o informativní údaje - součet prodejní plochy prodejen, plochy kanceláří, služeb,.... předpokládaných v parteru polyfunkčních domů a v parteru bytových domů na navrženém hlavním veřejném prostranství

Stupeň automobilizace je uvažován 1:2,5 čemuž odpovídá součinitel vlivu stupně automobilizace $k_a = 1,00$.

S ohledem na polohu lokality a dostupnosti MHD (docházková vzdálenost k zastávce tramvaje je max. 500m) je uvažován součinitel redukce počtu stání určený charakterem území $k_p = 0,8$ (nízká až dobrá

kvalita obsluha území).

Výpočet potřebných odstavných a parkovacích stání:

$$N = O_o * k_a + P_o * k_a * k_p$$

$$= 160 * 1,00 + 510/20 + 2500/35 + 900/50 + 350/6 * 1,00 * 0,8$$

$$= 160 + 139 = \mathbf{299 \text{ stání}}$$

V řešené lokalitě bude nutno zajistit minimálně 299 odstavných a parkovacích stání. Tento počet bude částečně pokryt v podzemních garážích (60+108+88) v celkové kapacitě 256 stání a před jednotlivými objekty na terénu v počtu 93 stání. **Celkem** je tedy navrženo **349 odstavných a parkovacích stání** pro osobní automobily, což daným potřebám vyhovuje (rezerva činí 50 míst). Faktická rezerva bude větší, neboť se předpokládá, že pro multifunkční objekt, kde se nachází restaurace, prodejna a administrativa, budou parkovací místa v pracovní době sloužit zákazníkům a zaměstnancům, mimo pracovní dobu pak uživatelům jednotlivých bytů či jejich návštěvám. V podzemních podlažích jsou uvažovány i sklepy pro jednotlivé byty, kapacita parkovacích stání v garážích lze přizpůsobit dle potřeby a počtu sklepů. Vypočtená rezerva 50 parkovacích stání lze též využít pro navýšení kapacity stávajícího sídliště Písečná.

VARIANTA B

- **Odstavná stání:**

- Bydlení:

byty: 210 bytů

rodinné domy: 33 (budou zajištěna na vlastním pozemku RD)

Při uvažované obloženosti bytů (2,6 obyvatel/1byt) bude v lokalitě bydlet 632 obyvatel

- **Parkovací stání:**

- Obytné okrsky:

obyvatel: 632 osob

- Administrativa:

kancelářská plocha, služby: 2500 m²

- Obchod:

jednotlivá prodejna – prodejní plocha: 900 m²

restaurace 350 m²

Stupeň automobilizace je uvažován 1:2,5 čemuž odpovídá součinitel vlivu stupně automobilizace $k_a = 1,00$.

S ohledem na polohu lokality a dostupnosti MHD (docházková vzdálenost k zastávce tramvaje je max. 500m) je uvažován součinitel redukce počtu stání určený charakterem území $k_p = 0,8$ (nízká až dobrá kvalita obsluha území).

Výpočet potřebných odstavných a parkovacích stání:

$$N = O_o * k_a + P_o * k_a * k_p$$

$$= 210 * 1,00 + (632/20 + 2500/35 + 900/50 + 350/6) * 1,00 * 0,8$$

$$= 210 + 144 = \mathbf{354 \text{ stání}}$$

V řešené lokalitě bude nutno zajistit minimálně 354 odstavných a parkovacích stání. Tento počet bude částečně pokryt v podzemních garážích (60+62+62+48) v celkové kapacitě 232 stání a před jednotlivými objekty na terénu v počtu 127 stání. **Celkem** je tedy navrženo **359 odstavných a parkovacích stání** pro osobní automobily, což daným potřebám vyhovuje (rezerva činí 5 míst). Faktická rezerva bude větší, neboť se předpokládá, že pro multifunkční objekt, kde se nachází restaurace, prodejna a administrativa, budou parkovací místa v pracovní době sloužit zákazníkům a zaměstnancům, mimo pracovní dobu pak uživatelům jednotlivých bytů či jejich návštěvám.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V grafické části, výkres 3 Koordinační výkres.

Trasy inženýrských sítí jsou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství, navržené zeleně a částečně i v plochách dopravních. Osazení inženýrskými sítěmi je řešeno v rámci varianty A, v případě realizace varianty B bude část inženýrských sítí, a to podél páteřní komunikace, vypuštěna.

zásobování vodou

Pitná voda pro zásobení předmětné lokality bude odebírána z vodovodního systému města. Řešené území bude napojeno na vodovodní řad zásobující stávající sídliště Písečná. z vodojemu Podlesí I.

Navržená stavba vodovodu umožní zaokruhování stávajícího systému vodovodních řadů, navržené vodovodní řady jsou rovněž v max. možné míře zaokruhovány.

Je navrženo:

- přeložka vodovodního řadu z vodojemu Podlesí zasahujícího do rozvojových ploch – trasa byla upravena tak, aby vodovod byl veden veřejným prostranstvím
- nové vodovodní řady pro zásobování navržených bytových a rodinných domů
- umístění nadzemních hydrantů řešit podrobnější dokumentací mimo stavební pozemky na veřejných prostranstvích (mimo oplocení)

Velikost potřeby vody se může mírně měnit podle skutečného počtu bydlících obyvatel.

Potřeba vody:

Byla stanovena pro variantu B.

Vzhledem k předpokládanému vývoji a v souladu se směrnými čísly roční potřeby dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. uvažujeme specifickou potřebu vody pro obyvatelstvo hodnotou $q_0 = 120 \text{ l}/(\text{os.d})$ včetně vybavenosti a drobného podnikání

- specifická potřeba vody: 120 l/ob.den
 - koeficient denní nerovnoměrnosti 1,25
 - Předpokládaný počet obyvatel 632
- $$Q_p = 632 \times 0,120 = 75,8 \text{ m}^3/\text{d}$$
- $Q_m = 75,8 \times 1,25 = 94,8 \text{ m}^3/\text{d} = 1,1 \text{ l/s}$

Potřeba akumulace:

$A = (0,6 \text{ až } 1,0) Q_m = \text{cca } 60 \text{ až } 95 \text{ m}^3$

- bude zajištěna ve stávajícím vodojemu

Vlastní objekt vodovodu je navržen z potrubí z tvárné litiny (případně plastů – na základě požadavku budoucího provozovatele) DN 100.

Požární zabezpečení:

Vodovodní řady budou vybaveny pro odběr vody pro hasební účely nadzemními hydranty, dimenze stávajících a navržených řadů umožňuje dostatečný odběr pro požární potřebu (min. DN 80).

odkanalizování

Širší vztahy:

Město Blansko má vybudovanou soustavnou kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod. Jsou vybudovány převážně sběrače jednotné kanalizace.

Řešené území:

System kanalizace:

Kanalizace v řešeném území je řešena jako oddílná, splaškové vody z objektů jsou odváděny do navržené kanalizace v uličních prostorech. Splaškové vody budou odvedeny gravitačně navrženou kanalizací, která bude napojena na stávající splaškovou kanalizaci v sídlišti.

Dešťové vody z extravilánu:

Vzhledem k umístění řešeného území je možno konstatovat, že extravilánové vody nebudou ovlivňovat stokovou síť.

Dešťové vody z řešeného území:

Dešťové vody z objektů, komunikací a zpevněných ploch u zástavby rodinných domů budou odváděny navrženou dešťovou kanalizací do navrženého vodního prvku, který tak bude tvořit retenční nádrž. Z navržené plochy pro bytové domy budou dešťové vody odvedeny na stávající dešťovou kanalizaci.

V rámci veřejných prostranství může být realizováno zasakování, a to na základě hydrogeologického průzkumu a vyjádření hydrogeologa.

Dešťové vody v celé lokalitě je nutno minimalizovat - uvádět do vsaku, kumulovat pro zálivku, využít jako užitková voda.

Splaškové vody:

Množství splaškových odpadních vod nemá určující vliv na dimenzi potrubí. Je navrženo potrubí průměru DN 250.

Výpočet množství odpadních vod:

- odpovídá cca potřebě vody

Je navrženo:

- jsou navrženy kanalizační sběrače (splaškové, dešťové) v rámci veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně
- splaškové vody budou zaústěny do stávající splaškové kanalizace
- je navržen vodní prvek, který bude částečně plnit funkci retenční nádrže pro zachycení dešťových vod z navržené zástavby rodinných domů a následným odvedením do vodního toku Punkva
- dešťové vody z navržené zástavby bytových domů budou napojeny na stávající dešťovou kanalizaci

zásobování el. energií

Připojení zastavitelných ploch na distribuční síť E.ON Distribuce, a.s. Kabelové vedení nn napájející jednotlivé nemovitosti bude zasmýčkováno. Na hranicích pozemku bude domovní pojistková skříň zabudovaná do oplocení objektu nebo na fasádách budov současně se skříňí elektroměrnou. Kabel bude uložen v hloubce cca 70 cm, ve vozovce 1,0 m. Bude chráněn výstražnou fólií, v křížení nebo ve stísněných poměrech bude uložen do chrániček.

Je navrženo:

- pro lokalitu rodinných domů je navržena distribuční zděná trafostanice napojená ze stávajícího nadzemního vedení vn
- pro lokalitu bytových domů je navržena distribuční zděná trafostanice napojená ze stávajícího systému sídliště Písečná
- přeložka stávajícího podzemního vedení v prostoru navrženého polyfunkčního domu

s podzemními garážemi

- rozvody podzemního vedení nn

orientační výpočet zatížení bytového a nebytového odběru:

bytový odběr 0,85 kW/bj

nebytový odběr 0,35 kW/bj

Návrh nové výstavby:

bydlení 243 bytových jednotek

potřebný příkon $243 \times (0,85 + 0,35) = 291,6 \text{ kW}$

Celkem cca 291,6 kW

zásobování plynem a teplem

Navržené zastavitelné plochy budou napojeny přípojkami na navržené STL plynovody. Na sídlišti Písečná je proveden nízkotlaký rozvod zemního plynu. Ke stávajícímu zdroji tepla (kotelně) na ulici Pod Javorem je přiveden STL plynovod od ulice Sušilova. Na tento plynovod je napojen navržený STL plynovod pro řešené území.

V nejbližším okolí řešeného území jsou vybudovány plynovody středotlakého systému. Vzhledem k velikosti území a počtu bytových jednotek je navrženo rozvedení středotlakého (STL) plynovodu.

Na sídlišti Písečná je vybudován zdroj tepla – plynová kotelna – zdroj CZT. V sídlišti je vybudován rozvod tepla.

Orientační výpočet potřeby zemního plynu je proveden pro uvažovaný počet 243 bytových jednotek v bytových a rodinných domech:

$243 \times \text{plynový kotel } 15 \text{ kW (vč. TUV) } \dot{a} 2,0 \text{ m}^3/\text{h} = 486,0 \text{ m}^3/\text{h}$

Je navrženo:

- nové plynovody jsou navrženy v celém řešeném území, a to v systému středotlak (STL)
- vzhledem ke stávající kapacitě nejsou navrhovány nové nízkotlaké (NTL) plynovody
- HUP budou umístěny buď na fasádách budov v nepohledových místech, případně na stavební nebo uliční čáře (na hranici pozemku)
- nové horkovody jsou navrženy pro navrženou zástavbu bytových domů

spoje

Bude řešeno ze stávajícího systému sítě sdělovacích kabelů.

Je navrženo:

- nové telekomunikační kabely jsou navrženy v uličních prostorech

veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení v sídlišti je doplněno o návrh veřejného osvětlení v nově vytvořených uličních prostorech, veřejných prostranstvích a dopravních plochách.

U nově navrženého veřejného osvětlení je nutno podrobnější projektovou dokumentací navrhnout umístění nových rozváděčů.

Je navrženo:

- nové vedení VO

uložení inženýrských sítí

Svislé a vodorovné vzdálenosti musí respektovat ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

alternativní zdroje

- přípustné je umístění solárních panelů na střeších domů

nakládání s odpady

Sběrná místa pro kontejnery na směsný a tříděný odpad jsou vyjádřena překryvným symbolem a jsou situována v rámci veřejných prostranství podél ulice Pod Javory v návaznosti na pozemky bytových domů. Sběrná místa na pozemcích občanského vybavení a rodinných domů nejsou vyznačena - kontejnery budou umístěny v rámci navržených pozemků nebo v objektech.

k) podmínky pro vymezená ochranná pásma

Ochranná pásma inženýrských sítí v řešeném území nejsou vymezena z důvodu grafické přehlednosti. Pásma jsou dána platnou legislativou.

Do řešeného území zasahují pozemky určené k plnění funkcí lesa, jejichž severozápadní cíp je z části zahrnut do pozemků navržených pro veřejnou zeleň - Zp-01, Zp-02 a pozemků navržených pro bydlení - Br-01 (ve var. A), Bh-04 (ve var. B).

Do jihovýchodního okraje řešené lokality zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa. V této části lokality jsou navrženy rodinné domy. Respektováním OP lesa by došlo k neekonomickému využití řešené lokality a vyvolaných investic. Rodinné domy jsou navrženy jako samostatně stojící v souběhu s lesem tak, aby odstup od lesních pozemků byl v nejkritičtějších místech min. 20 metrů. V územní studii vymezeném 20ti metrovém ochranném pásmu lesa (výstupní limit) nebude realizována žádná výstavba s výjimkou oplocení. Podél lesa je navrženo veřejné prostranství – veřejná zeleň o šířce min. 4 metry pro obsluhu lesa a průchod pěších do krajiny. K dotčení zájmů chráněných lesním zákonem - pozemků PUPFL a pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa - je třeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek.

l) odůvodnění řešení územní studie

l)1. základní údaje

základní údaje

Vypracování Územní studie Z5 - rozvoj Písečné (dále jen ÚS-Z5 nebo územní studie) bylo objednáno městem Blansko na základě objednávky č. 2013/000291/INV/DO ze dne 6.11. 2013.

Zhotovitelem zakázky je firma Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.

ÚS-Z5 je zpracována na základě „Zadání územní studie pro zastavitelné plochy Územního plánu Blansko Z5 – rozvoj Písečné“ (dále jen Zadání), které za Pořizovatele ÚPD zpracoval : Ing. arch. Jiří Kouřil, vedoucí odd. ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko. Zadání bylo schváleno Zastupitelstvem města Blansko na 14.zasedání dne 17. 09. 2013 přijetím usnesení č. 17. Splnění požadavků Zadání, viz kap. l)5.

Předmětem úkolu je podrobnější řešení územní pro zastavitelné plochy navržené v Územním plánu Blanska (ÚP Blansko) označené kódem Z5, plochy rezervy označené R8 pro část navazujících ploch v prostoru nad sídlištěm Písečná na jihovýchodním okraji Blanska.

podklady využité při řešení

Územně plánovací dokumentace

- Územní plán Blansko – vydán 6.12.2011 – (ATELIER URBI, spol. s r.o.)

ostatní podklady

- Zadání ÚS-Z5 (za pořizovatele ÚPD Ing. arch. Jiří Kouřil, vedoucí odd. ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko, 08/ 2013; schváleno Zastupitelstvem města Blansko na 14. zasedání dne 17.09.2013 přijetím usnesení č. 17).
- ÚAP SO ORP Blansko 2012 (11/2012)
- Regenerace panelového sídliště Blansko – Písečná (Ing. arch. Aleš Putna, DIMENSE Brno)
- poznatky zjištěné vlastním průzkumem terénu
- fotodokumentace

mapové podklady

- Čertovka - geodetické zaměření v souřadnicovém systému S-JTSK a výškovém systému Bpv. (ADitis, 11/2010) poskytnuté MěÚ Blansko
- ÚKM (08/2012), vrstevnice (2010) poskytnuté MěÚ Blansko
- jako podklad pro výkres č. 4 Schéma širších vztahů byla použita Základní mapa ČR - 1:10 000 (Copyright © 2010 ČÚZK)

postup prací na zakázce

- 21. 11. 2013 – setkání veřejnosti na plánování v okolí bývalého baseballového hřiště - projektanti územní studie byli pozváni na setkání blanenských občanů zajímajících se o možnou revitalizaci okolí bývalého baseballového hřiště. Setkání, které se konalo v prostorách Domu s pečovatelskou službou (DPS) pod názvem „Utváření veřejného prostoru ve spolupráci s veřejností Blansko“ za účasti pracovníků Městského úřadu Blansko Ing. arch. Kouřila a Ing. Štefana a pod vedením studentky zahradní architektury Ivany Součkové. I když projektant územní studie řeší rozdílné využití daného území, byla účast na setkání přínosnou inspirací.
- 13. 12 2013 a 27. 12. 2013 – terénní průzkum řešeného území
- 8. 1. 2014 - pracovní jednání na Městském úřadu Blansko za přítomnosti pořizovatele Ing. arch. Kouřila (odbor stavební úřad, odd. ÚP a RR) a Ing. Štefana (vedoucí odboru investičního a územního rozvoje) a přítomnosti projektanta územní studie (Ing. arch. Golešová, Ing. Hrnčíř). Pracovní verze územní studie byla projektantem předložena ve 2 variantách (lišících se strukturou obytné zástavby). K návrhu předložené základní urbanistické koncepce nebyly ze strany zástupců MěÚ Blansko vzneseny zásadní připomínky. Bylo dohodnuto, že studie bude dále podrobněji rozpracována na základě dodaného zaměření, od něhož se odvine trasování hlavní páteřní komunikace. Je požadováno respektování platné legislativy - podélný profil komunikace nepřekročí 8,33 %, což bude doloženo v grafické i textové části – viz kap. j).
- leden 2014- konzultace prostřednictvím elektronické korespondence

identifikace parcel v řešené lokalitě dle katastru nemovitostí:

k. ú. Blansko

parc. číslo	druh pozemku / způsob využití	výměra pozemku v m2	vlastnictví
639/5	ostatní plocha / jiná plocha	17918	Město Blansko
639/29	ostatní plocha / ostatní komunikace	112	Město Blansko
639/39	ostatní plocha / silnice	681	Město Blansko
639/53	ostatní plocha / ostatní komunikace	6	Město Blansko
639/57	ostatní plocha / jiná plocha	57	Město Blansko
642/2	ostatní plocha / jiná plocha	68	Město Blansko
642/3	ostatní plocha / ostatní komunikace	(část)	Město Blansko
642/8	ostatní plocha / jiná plocha	2181	Město Blansko
645	orná půda	1664	soukr. (Kretz a spol.)
646/2	ostatní plocha / jiná plocha	773	Město Blansko
647	ostatní plocha / jiná plocha	865	Město Blansko
649/1	orná půda	4813	soukr. (Krejčí)
649/2	orná půda	573	soukr. (Krejčí)
649/3	orná půda	1231	soukr. (Havelková, Procházková)
649/4	orná půda	4429	soukr. (Krejčí)
642/8	ostatní plocha / jiná plocha	2181	Město Blansko
642/13	ostatní plocha / jiná plocha	2118	Město Blansko
645	orná půda	1664	soukr. (Kretz, Němcová)
654/2	ostatní plocha / jiná plocha	854	Město Blansko
654/6	orná půda	12548	soukr. (Krejčí)
654/7	ostatní plocha / ostatní komunikace	308	ČR (Lesy ČR)

parc. číslo	druh pozemku / způsob využití	výměra pozemku v m2	vlastnictví
654/8	orná půda	386	Město Blansko
654/9	trvalý travní porost	659	Město Blansko
655/1	orná půda	1652	soukr. (Plch)
655/2	orná půda	1720	soukr. (Krejčí Karel, Krejčí Cecílie)
655/4	orná půda	2185	soukr. (Macků)
655/5	orná půda	1537	soukr. (Kretzová a spol.)
655/6	orná půda	1819	soukr. (Dosedla)
655/8	orná půda	1989	soukr. (Dudík, Dudíková)
655/9	orná půda	5034	soukr. (Krejčí)
655/10	ovocný sad	2535	soukr. (Tichá)
655/17	orná půda	2069	soukr. (Němcová)
655/21	orná půda	1735	soukr. (Koháčková a spol.)
655/22	orná půda	1761	soukr. (Dosedla)
655/23	orná půda	1018	soukr. (Pasch)
655/24	zahrada	1675	soukr. (Kučera, Kučerová)
655/25	orná půda	1745	soukr. (Brodecká a spol.)
655/27	ovocný sad	3270	soukr. (Holubcová, Spieglová)
655/29	orná půda	981	soukr. (Pasch)
655/30	trvalý travní porost	1300	soukr. (Holubcová, Spieglová)
659/2	zahrada	2179	soukr. (Pokladník)
659/3	trvalý travní porost	216	soukr. (Krejčí Karel, Krejčí Cecílie)
659/4	trvalý travní porost	204	soukr. (Plch)
659/6	trvalý travní porost	229	soukr. (Kretzová a spol.)
659/7	trvalý travní porost	161	soukr. (Dosedla)
659/22	ostatní plocha / neplodná půda	185	soukr. (Koháčková a spol.)
686/3	ostatní plocha / neplodná půda	1114	soukr. (Nippert a spol.)
686/5	ostatní plocha / neplodná půda	(část)	Město Blansko
700/43	ostatní plocha / sportoviště	část	Město Blansko
707/1	orná půda	7972	Město Blansko
707/32	ostatní plocha / zeleň	(část)	Město Blansko
707/33	ostatní plocha / ostatní komunikace	(část)	Město Blansko
707/36	ostatní plocha / zeleň	(část)	Město Blansko
707/38	orná půda	9	Město Blansko
707/39	orná půda	7	Město Blansko
1375/2	ostatní plocha / ostatní komunikace	(část)	Město Blansko
1376/4	ostatní plocha / jiná plocha	(část)	Město Blansko
1379/1	ostatní plocha / ostatní komunikace	328	Město Blansko
1485/1	ostatní plocha / neplodná půda	16	soukr. (Krejčí)
1485/2	ostatní plocha / neplodná půda	2439	Město Blansko
1486	ostatní plocha / jiná plocha	4631	soukr. (Sochor)
1489	zahrada	(část)	soukr. (Arnoštov BK, a.s.)
1492	zahrada	90	Město Blansko
1493	zahrada	88	Město Blansko
1494	zahrada	926	Město Blansko
1495	zahrada	744	Město Blansko
1496	trvalý travní porost	1220	ČR (SPÚ)
1498	trvalý travní porost	1618	ČR (SPÚ)
1499	trvalý travní porost	901	ČR (SPÚ)
1500	ostatní plocha / jiná plocha	2333	soukr. (Sochor)
1503	trvalý travní porost	4124	ČR (SPÚ)
1504	trvalý travní porost	282	soukr. (Míčochová, Urban)
3480	zastavěná plocha a nádvoří / zboženiště	455	Město Blansko

k. ú. Těchov

parc. číslo	druh pozemku / způsob využití	výměra pozemku v m ²	vlastnictví
512/12	lesní pozemek	(část)	ČR (Lesy ČR)
512/13	lesní pozemek	1186	ČR (Lesy ČR)

l)2. charakteristika řešeného území, širší územní vztahy, vazba na platný územní plán

V grafické části ve výkrese č. 4 Schéma širších vztahů.

charakteristika řešeného území

Lokalita se nachází na jihovýchodním okraji města Blanska. Jedná se o území, vyplňující prostor mezi urbanizovaným územím zastoupeným sídlištěm Písečná, zahrádkovou lokalitou a lesními pozemky. Na zastavěné území navazuje řešené území svou západní a severní hranicí. Území je atraktivní pro rozvoj města s ohledem na vhodnou orientaci vůči světovým stranám (území se svažuje k jihu a k jihozápadu) a na klidovou polohu s krásnými výhledy do okolní krajiny i na město Blansko. Severozápadní část lokality, mírně se svažující k jihu, je intenzivně zemědělsky využívána (orná půda). Jihozápadní část lokality, sestává z terasy - v současnosti neudržované plochy bývalého baseballové hřiště vybudovaného na tělese rekultivované skládky. Terasa je vymezena příkrými svahy navazující krajiny, kterou tvoří zahluubený útvar ve tvaru amfiteátru svažujícího se k jihu, pokrytého neudržovanými náletovými porosty vzrostlé zeleně s keřovým patrem. Severovýchodní část řešeného území, svažující se k jihozápadu, je tvořena extenzivně využívanou zemědělskou půdou (trvalé travní porosty v kombinaci s ornou půdou) a převažující drobnou parcelací.

Prostupnost a obsluhu krajiny zajišťuje účelová komunikace, která vymezuje severní okraj lokality.

širší územní vztahy - vazba na urbanistickou strukturu města

Lokalita se nachází na jihovýchodním okraji města Blanska v návaznosti na sídliště Písečná, jehož struktura zástavby reaguje na svažité terén - sestává z vícepodlažních bytových domů, situovaných ve svažitém terénu po vrstevnicích formou řadové zástavby. Bydlení je doplněno občanským vybavením zastoupeným veřejnou vybaveností – dvěma zařízeními školství se zázemím hřišť (Základní škola, Obchodní akademie a Střední zdravotnická škola) a zařízením sociální péče (Městský penzion pro důchodce). Zázemí Základní školy je minimalizováno a penzion pro důchodce zázemí zcela postrádá. Tato zařízení jsou soustředěna v okrajové poloze v nejužší položené části sídliště, prakticky na horizontu, a tvoří tak mezičlánek mezi urbanizovaným územím a územím k zástavbě navrženým touto územní studií. Severně od sídliště Písečná byl v terénním zlomu vybudován rozsáhlý sportovní areál s travnatým a tréninkovým fotbalovým hřištěm, od sídliště odcloněným tribunami a pásem zeleně. Sportovní areál je dopravně obslužen ze severu, tedy mimo dopravní skelet sídliště Písečná. Dopravní obsluha sídliště je řešena páteří komunikací obepínající sídliště ze severu zakončenou obratištěm pro autobusy městské veřejné dopravy. Na tuto komunikaci je navázán zaokruhovaný rastr místních komunikací obsluhujících jednotlivé řady domů a zařízení občanského vybavení. Z této páteří komunikace, a jejím prodloužením, bude obsluženo i území řešené územní studií. Plocha stávajícího obratiště je zahrnuta do řešeného území. Hlavním problémem sídliště je nedostatek odstavných stání, což řeší územní plán vymezením lokalit pro vybudování hromadných garáží.

Ze severní strany a severovýchodní strany je řešené území obklopeno zahrádkářskou lokalitou obsluženou účelovou komunikací, která je prodloužením hlavní páteří komunikace, slouží pro obsluhu krajiny, jíž prochází až do Žižlavic. Na jižní okraj řešeného území navazuje krajina, reprezentovaná souvislým pásem převážně lesních porostů, které pokrývají dramatický terén s příkrými svahy až k údolí vodního toku Punkvy s procházející silnicí II/379. Zprostředkovávají tak žádoucí odclonění řešeného území od navazující podnikatelské zóny vybudované v údolí Punkvy (rozsáhlý areál bývalého ČKD – v ÚP vymezený k přestavbě na smíšené využití). Údolím prochází silnice II/379 a vlečka – v současnosti nevyužívaná - obsluhující areál bývalého ČKD. Pod Čertovkou, při silnici II/379 je pozemek provozovny (v současnosti v rekonstrukci), v územním plánu vymezený pro smíšené využití.

Propojení sídliště Písečná (a tedy i řešeného území) s průmyslovou zónou v údolí Punkvy je umožněn stávající pěší cestou, která z údolí Punkvy příkře stoupá, míjí do krajiny vklíněný areál kynologického

klubu a pokračuje směrem severním, kde se rozdvouje - ke stávající smyčce hromadné dopravy nebo pokračuje dále směrem severním k ulici 9. května.

Řešeným územím prochází turistická cesta, nejbližší cyklistická trasa prochází údolím Punkvy.

I)3. vazba na územní plán, předpokládané důsledky navrhovaného řešení na navazující území

vazba územní studie na platný územní plán

Následující tabulka porovnává využití řešeného území definované v platném územním plánu v porovnání s využitím navrženým územní studií:

Využití lokality „Nad Čertovkou“ navržené v územním plánu Blanska				Využití území „Nad Čertovkou“ navržené v územní studii
Číslo plochy v ÚP	Kód – využití plochy Název lokality	Podmínky využití (z výrokové části ÚP)	Další informace (z odůvodnění ÚP)	
Z5	BH - bydlení v BD - bydlení hromadné s převahou bytových domů (rozvojová plocha) Na Pískách Nad Čertovkou	<ul style="list-style-type: none"> • Řešit prodloužení ulice Sušilovy v šířce veřejného prostranství nejméně 12m • Je požadována Územní studie (navrhnout budoucí uspořádání území – situování zástavby, vedení obslužných komunikací a trasování inženýrských sítí, stavební čáry, výšky zástavby a intenzity využití pozemků). 	<ul style="list-style-type: none"> • S lokalitou Luhy patří ke klíčovým lokalitám • výstavbu bytů lze realizovat bez podmiňujících investic • napojení na kanalizaci, vodovod a středotlaký plynovod v ulici Pod Javory • 31 740 m², 176 bytů, 476 obyvatel (cca 150 obyvatel / ha) • bydlení v bytových domech 3 - 4 NP • viladomy na 1BJ/180m² pozemku (cca 150 obyv./ha) 	<ul style="list-style-type: none"> • Využití pozemků navržené v ÚS respektuje platný územní plán co do funkčního využití. • Prostorové regulativy respektují platný ÚP částečně – je navržen pozemek pro situování 8mi podlažního objektu.
-	Plochy veřejných prostranství (rozvojová plocha) Místní komunikace Sušilova	<ul style="list-style-type: none"> • Řešit prodloužení ulice Sušilovy. • Plocha zařazena do VPS (dopravní infrastruktura - komunikace místní - WD02) 	<ul style="list-style-type: none"> • Nová místní komunikace je navrhována v prodloužení ulice Sušilovy východním směrem do návrhových ploch. 	<ul style="list-style-type: none"> • Využití pozemků navržené v ÚS respektuje částečně platný územní plán – trasa komunikace je upravena vzhledem ke konfiguraci terénu a majetkoprávním vztahům a je prodloužena směrem severovýchodním.
Z44	DS – dopravní infrastruktura silniční – (rozvojová plocha)	<ul style="list-style-type: none"> • Výstavba hromadných garáží je podmíněna rozšířením komunikace. • Dodržet minimální šířku veřejných prostranství 12m. • Garáže hromadné - objekt o kapacitě cca 60 míst (dle výkresu č. 3 Dopravní řešení). Plocha zařazena do VPS (dopravní infrastruktura - doprava v klidu - WD04) 		<ul style="list-style-type: none"> • Využití pozemků navržené v ÚS respektuje částečně platný územní plán – na ploše pro hromadné garáže je navržen víceúčelový objekt umožňující realizaci požadované kapacity odstavných stání, dále občanské vybavení a bydlení.
K6	NP – Plochy přírodní (rozvojová plocha)	<ul style="list-style-type: none"> • Dodržet minimální šířku veřejných prostranství 12m. • Navrhovaná opatření realizovat podle schválené 		<ul style="list-style-type: none"> • Využití navržené v ÚS nerespektuje platný územní plán – plocha je v ÚS navržena pro veřejnou zeleň

Využití lokality „Nad Čertovkou“ navržené v územním plánu Blanska				Využití území „Nad Čertovkou“ navržené v územní studii
Číslo plochy v ÚP	Kód – využití plochy Název lokality	Podmínky využití (z výrokové části ÚP)	Další informace (z odůvodnění ÚP)	
		projektové dokumentace, sadební materiál by měl být autochtonní a odpovídat stanovištním podmínkám.		(park)
K7	NP – Plochy přírodní (rozvojová plocha)	<ul style="list-style-type: none"> Navrhovaná opatření realizovat podle schválené projektové dokumentace, sadební materiál by měl být autochtonní a odpovídat stanovištním podmínkám. 		<ul style="list-style-type: none"> využití navržené v ÚS nerespektuje platný územní plán – plocha je v ÚS navržena pro veřejnou zeleň (park)
R8	Bydlení individuální - městské a příměstské (rozvojová plocha) Písečná	<ul style="list-style-type: none"> lokality, tvořená zemědělským půdním fondem, je územní rezervou pro budoucí výstavbu rodinných domů, Realizace podmíněna zpracováním a vydáním změny ÚP Blansko. Stavba podmíněna rozšířením komunikace a realizací sítí. Dodržet minimální šířku veřejných prostranství 12m. 	<ul style="list-style-type: none"> Podmiňující investicí územní rezervy (RD V Úmorčí) je přeložka vodovodního přivaděče v délce cca 290m (na základě námítky podané investorem budoucí zástavby byla zjištěna chyba v podkladech – vodovod je veden v komunikaci a přeložka nebude nutná). 	<ul style="list-style-type: none"> využití navržené v ÚS nerespektuje platný územní plán – plocha pro bydlení v rodinných domech je v ÚS řešena jako zastavitelná plocha
	NP – Plochy přírodní (stabilizovaná plocha) Čertovka			<ul style="list-style-type: none"> využití navržené v ÚS nerespektuje platný územní plán – plocha je v ÚS navržena pro veřejnou zeleň (park)
	NL – Plochy lesní (stabilizovaná plocha) Čertovka			<ul style="list-style-type: none"> využití navržené v ÚS nerespektuje platný územní plán – plocha je v ÚS navržena pro veřejnou zeleň (park)

Územní studie v případě akceptování vyvolá v rámci řešeného území tyto hlavní změny platného ÚP Blanska:

- na ploše rezervy pro bydlení (R8) je navržena plocha pro bydlení
- na ploše navržené pro krajinnou zeleň (K6) je navržena plocha pro veřejnou zeleň
- v krajině jižně od plochy K6 (přírodní útvar Čertovka) je navržena veřejná zeleň
- místní komunikace navržená v pokračování ulice Sušilovy je prodloužena směrem severovýchodním
- využití plochy navržené pro dopravní infrastrukturu – hromadné garáže (Z44) je změněno na využití víceúčelové (garáže, obchod, stravování, bydlení)
- výšková regulace zástavby umožňuje při příjezdu do řešené lokality vybudování 8mi podlažní budovy

Územní studie v případě akceptování vyvolá v návaznosti na řešené území tyto hlavní změny platného ÚP Blanska:

- plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ) - rozvojová plocha Z41 situovaná při severní hranici řešeného území

- změnit na plochy se smíšeným využitím, např. plochy smíšené obytné městské, a to z důvodu blízkosti budoucí obytné zástavby a současně možnosti budoucího polyfunkčního využití a ekonomického zhodnocení plochy
- plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI) - část stabilizovaných ploch chatové lokality v návaznosti na navrženou páteřní komunikaci:
 - změnit na plochy přestavby pro bydlení

Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na navazující území

- sídliště Písečná - realizace návrhu řešení bude mít pozitivní dopady na okolní zástavbu - dojde ke zlepšení životních podmínek obyvatel stávajícího sídliště Písečná:
 - doplnění chybějícího veřejného prostranství
 - realizace bezbariérového průchodu do krajiny
 - rozšíření možností aktivního i pasivního odpočinku pro všechny věkové kategorie (včetně obyvatel DPS)
 - vymezení pozemků pro situování chybějícího občanského vybavení
- potlačení negativní dominanty budovy městského penzionu – prostřednictvím navržené zástavby bytových domů a dvou vícepodlažních polyfunkčních domů
- vybudování areálu Čertovka – pozitivní přínos pro širší okolí, zlepšení kvality pěších propojení, možnosti napojení pěších a cyklistů na cyklostezku navrhovanou (v ÚP) v údolí Punkvy
- zemědělský areál provozovaný na severním okraji řešené lokality – realizací návrhu řešení dojde ke zlepšení obsluhy areálu dopravní a technickou infrastrukturou, čímž dojde ke zhodnocení pozemků, v případě výstavby bydlení budou silit tlaky na částečnou změnu využití areálu, z důvodu eliminace negativních vlivů z živočišné výroby
- školní hřiště v areálu Obchodní akademie v sídlišti Písečná - realizací návrhu řešení, tj. navýšením počtu obyvatel může dojít k tendencím ekonomičtějšího využití hřiště nejen pro školní účely, ale i pro veřejnost
- sportovní areál severozápadně od řešené lokality – realizací návrhu řešení, tj. navýšením počtu obyvatel může dojít k tendencím ekonomičtějšího využití hřiště nejen pro účely organizované tělovýchovy, ale i pro veřejnost, možnost vstupu i z východní strany
- areál Arnoštov při silnici II/379 – realizací pěší trasy do údolí Punkvy může mít pozitivní dopad na podnikatelské aktivity areálu
- vybudování páteřní komunikace a posunutí zastávky autobusu – přínos pro chataře a zahrádkáře, příp. zhodnocení pozemků do budoucna

1)4. zdůvodnění navržené koncepce řešení

Navržená koncepce řešení vychází z těchto poznatků o řešeném území:

Vyhodnocení potenciálu a problémů řešeného území na základě průzkumu území a dalších získaných informací:

Silné stránky, Příležitosti

- možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu
- dostupnost na veřejnou dopravu – zastávka MHD
- dostupnost na zařízení veřejného občanského vybavení (základní škola)
- klidné prostředí z dosahu negativních vlivů dopravy a průmyslové výroby
- přírodní rámeček, výhledy do krajiny
- část pozemků je v majetku města (např. bývalé baseballové hřiště,...) – možnost ovlivnění charakteru a struktury zástavby
- využití genia loci krajinného útvaru Čertovky - využití geomorfologie areálu Čertovky pro příměstskou rekreaci s napojením na stávající pěší propojení (přírodní amfiteátr s terasovitě upravenými svahy, hřiště - rekreační louka, možnost sáňkování, biketrial,....

Slabé stránky, Hrozby

- problémy navazujícího území (sídlíště Písečná) ovlivňující řešení ÚS
 - nedostatek odstavných a parkovacích stání
 - chybějící prostory pro setkávání a odpočinek - veřejné prostranství, veřejná zeleň, hřiště pro mládež a dospělé, dětská hřiště, prostory pro oddech a aktivní odpočinek starší generace, pěší propojení s lavičkami,
 - městský penzion - chybějící prostor pro oddech seniorů, nevhodný a kolizní přístup k zastávce MHD (chodník, který splňuje sklonové parametry se v zimním období neudrží)
 - negativní dominantu budovy městského penzionu
- neudržované plochy areálu Čertovky (náletové dřeviny, černé skládky), pěší propojení pouze formou prošlapů
- zhoršení pohody bydlení negativními vlivy z navazujícího areálu zemědělské výroby

1)5. údaje o splnění zadání územní studie

Textová část územní studie

vymezení řešeného území

Rozsah řešené lokality (řešeného území) byl v územní studii dle požadavku Zadání (oproti požadavku z platného ÚP) výrazně rozšířen východním směrem, do části ploch územní rezervy bydlení, kde i zde je požadováno zpracování návrhu prostorové a funkční organizace území, včetně návrhu realizovatelných páteřních tras dopravní a technické infrastruktury.

Řešené území bylo dále rozšířeno i jižním směrem až k silnici II/379 o plochu rokle zv. Čertovka (prostor přírodního amfiteátru mezi bývalým baseballovým hřištěm, kynologickým cvičišťem a silnicí). Důvodem je vytvoření podmínek pro vybudování zázemí s parkovou úpravou pro obyvatele obytného komplexu Písečná a obyvatele navrhované lokality bydlení Nad Čertovkou. V průběhu prací bylo řešené území rozšířeno i směrem severním o plochy vymezené v platném ÚP pro zeleň a návrh hromadných garáží. Plocha pro garáže, která se nachází v exponované poloze v místě příjezdu do lokality Nad Čertovkou, je v ÚS víceúčelově využita i pro občanské vybavení s ohledem na její význam v urbanistické struktuře. Vznikne tak podklad pro případnou Změnu ÚP Blansko, která by mohla být pořízena v rámci pravidelné aktualizace ÚP Blansko.

koncepte rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Územní studie definuje základní koncepci rozvoje řešené lokality, viz kap. b) a kap. 1)3. ÚS se zabývá ochranou hodnot území, viz kap. e).

urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch

Územní studie definuje základní urbanistickou koncepci řešené lokality, viz kap. b).

V pozemcích pro bytové domy je splněn index zastavěné plochy ZP 0,3 a minimální podíl zastoupení zeleně na terénu 30%, a to díky situování vozidel do podzemních garáží.

Územní studie respektuje navazující zástavbu s těmito výjimkami:

- Návrhem víceúčelového objektu na severozápadním okraji řešené lokality dochází k částečnému zásahu do pozemků sportovního areálu, z důvodu dosažení žádoucí kapacity podzemních garáží a rentability navrženého objektu.
- Na východním okraji řešeného území dochází k dotčení PUPFL – z důvodu vybudování plynulé trasy hlavního pěšího propojení a z důvodu začlenění části těchto pozemků do areálu Čertovka, navrženého pro oddech a relaxaci obyvatel. Jedná se o lesní pozemky v majetku ČR, které jsou návrhem změněny na veřejnou zeleň, což může Město využít a po změně územního plánu zažádat Pozemkový úřad o bezplatné převedení do vlastnictví města.

koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

ÚS řeší koncepci veřejné infrastruktury. Jsou navrženy pozemky veřejných prostranství pro zklidněné komunikace, pěší prostranství a chodníky, pozemky veřejné zeleně pro parkovou úpravu a pozemky dopravní infrastruktury pro místní komunikaci, dále, viz kap. c).

koncepte uspořádání území a jeho funkční organizace, opatření definovaná limity využití

Územní studie definuje podmínky pro vymezení a využití pozemků řešené lokality, viz kap. c).

Projektant ÚS-Z5 řeší optimálním uspořádáním řešeného území. Pozemky pro bytové domy, rodinné domy a pro občanské vybavení jsou vymezeny ve vztahu k veřejným prostranstvím uliční čarou. Zastavitelné pozemky jsou pro názornost schematicky doplněny stavbami s definovanou maximální podlažností a informativním počtem bytů. V polyfunkčních domech (pozemky občanského vybavení Ob) je předpokládáno smíšené využití. Je uvažováno s podsklepením všech staveb. Navržené podzemní garáže jsou v grafické části informativně vymezeny; ve výkrese č. 3 jsou vyznačena i jednotlivá stání, sklepní, skladové a manipulační prostory z důvodu provedení a doložení výpočtu potřeby odstavných a parkovacích stání.

Poloha staveb, jejich tvar a parcelace bude dle platné legislativy (např. odstupy staveb) a konkrétních požadavků investorů dále upřesňována. V kap. j) v odstavci výpočtu parkovacích stání jsou uváděny informativní počty bydlících osob a plochy prodejen, kanceláří, restauračních zařízení předpokládaných v parteru polyfunkčních domů a v parteru bytových domů na navrženém hlavním veřejném prostranství. Návrh páteřní komunikace a komunikací vedlejších je doložen podélným profilem, viz výkres č. 5, 6.

Soulad územní studie s platným územním plánem je popsán v kap. l)3., odst. vazba územní studie na platný územní plán.

Řešení prostorové regulace je odůvodněno základní urbanistickou koncepcí a ochranou hodnot a charakteru území. Pozemky pro bytové domy jsou navrženy v západní části řešeného území v návaznosti na sídliště Písečná; ve východní části řešeného území - v území v přímém kontaktu s krajinou – jsou navrženy pozemky pro max. 2 podlažní rodinné domy, dále viz kap. b) a kap. e).

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na navazující území, viz kap. l)3., odst. Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na navazující území.

stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Jsou stanoveny podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, včetně pozemků veřejné infrastruktury; druh a účel staveb, viz kap. c).

Ochrana krajinného rázu je dána vlastní urbanistickou koncepcí, viz kap. d), prostorovým uspořádáním, viz kap. d) a ochranou hodnot území, viz kap. e).

návrh ploch pro případné vymezení veřejně prospěšných staveb v ÚPD a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, včetně odůvodnění

Pro zařazení do veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit je navržena místní komunikace pro obsluhu lokality Nad Čertovkou trasovaná podél severního okraje řešené lokality (Dk-01). Komunikace částečně využívá pozemek účelové komunikace v majetku města a částečně zasahuje do soukromých pozemků. Komunikace je nezbytná pro obsluhu stěžejní lokality pro rozvoj města Blanska. Řešením bylo prokázáno, že zvolená trasa komunikace je nejvhodnější i s ohledem na respektování platných norem.

návrh ploch pro případné vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, včetně případného návrhu kompenzačních opatření a včetně odůvodnění

Pro zařazení do veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo jsou navržena veřejná prostranství – parky vymezená pro veřejně přístupnou zeleň. Jedná se veřejné prostranství s parkovou úpravou v centru řešené lokality (Zp-01), které je vymezeno z důvodu kompozičního a též z důvodu respektování platné legislativy – „pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“. Navržený pozemek byl vyhodnocen pro toto využití (prostranství pro odpočinek a setkávání obyvatel) jako nejvhodnější – nachází se v centru řešeného území – tedy slouží jak pro obyvatele jak bytových tak rodinných domů a nachází se na hlavní pěší cestě.

Veřejné prostranství s parkovou úpravou, navržené v lokalitě Čertovka (Zp-02), je vymezeno z důvodu zlepšení životních podmínek i z důvodu kompozičních – revitalizace tohoto neudržovaného prostoru přispěje ke zlepšení životního prostředí a možnosti příměstské rekreace obyvatel nejen řešené lokality, stávajícího sídliště Písečná, ale i celé jižní části města.

vymezení návrhu opatření a jejich vazeb v řešeném a navazujícím území, včetně vymezení ploch a koridorů územních rezerv a návrhu podmínek pro prověření, včetně odůvodnění

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na navazující území, viz kap. I)3., odst. Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na navazující území.

Plochy a koridory územních rezerv nebyly vymezeny.

stanovení pořadí změn v území (etapizace) včetně odůvodnění a stanovení východisek pro dohody o parcelaci

Etapizace nebyla stanovena. Předpokládá se, že výstavba bude přednostně realizována na pozemcích nacházejících se v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a pozemcích s nekomplikovanými majetkoprávními vztahy (v majetku města) – tedy na pozemku bývalého baseballového hřiště, navrženého pro výstavbu bytových domů a veřejného prostranství - náměstí.

Výstavba na pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů (pozemky Rd-01 – Rd-05) a víceúčelového domu (pozemek Ob-02) je podmíněna zpracováním změny územního plánu, stejně tak vybudování severovýchodní části hlavní páteřní komunikace.

Grafická část územní studie

výkres základního členění území

Výkres č.1 - je nazván „Výkres základní urbanistické koncepce“, je zpracován v měřítku 1 : 2000 a v souladu se základními požadavky Zadání.

hlavní výkres

Výkres č. 2 je v územní studii nazván „Výkres funkčního a prostorového uspořádání“, je zpracován v měřítku 1 : 1000 a v souladu se základními požadavky Zadání.

Stavební čáry nejsou stanoveny. Jsou vymezeny uliční čáry, viz kap. d), které v některých případech na pozemcích navržených bytových domů suplují stavební čárou.

koordináční výkres

Výkres č.3 – Koordináční výkres - je zpracován v měřítku 1 : 1000 a v souladu se základními požadavky Zadání.

Etapizace není stanovena, viz výše v této kapitole.

Výkres č. 4 – Schéma širších vztahů - dokumentace byla nad rámec požadavků Zadání doplněna schématem, zobrazujícím návaznosti řešené lokality na nejbližší okolí, vazby na dopravní a technickou infrastrukturu a polohu řešené lokality ve struktuře města.

PŘÍKLADY ŘEŠENÍ:

- BYTOVÉ DOMY S POLOSOUKROMÝMI (POLOVEŘEJNÝMI) PROSTORY
- PARKOVÉ ÚPRAVY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ