

Územní studie dle §30 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování
a stavebním řádu jako podklad pro rozhodování v území

STAROČERNSKO - ROZVOJOVÉ PLOCHY PŘI KOMUNIKACI I/2

Datum zpracování studie: 06/2023

POŘIZOVATEL

MAGISTRÁT MĚSTA PARDUBICE
ODBOR HLAVNÍHO ARCHITEKTA
ŠTROSSOVA 44
530 21 PARDUBICE

ZPRACOVATEL

HRADECKÁ PROJEKČNÍ A DEVELOPRSKÁ KANCELÁŘ S.R.O.
ANTONÍNA PETROFA 2151/1A
500 09 HRADEC KRÁLOVÉ



SEZNAM PŘÍLOH:

A.01	TEXTOVÁ ČÁST
B.	GRAFICKÁ ČÁST
B.01	SITUACE - ŠIRŠÍ VZTAHY
B.02	SITUACE - KATASTRÁLNÍ A ORTOFOTO MAPA
B.03	ÚZEMNÍ PLÁN - PLATNÝ
B.04	NÁVRH ŘEŠENÍ KOMUNIKAČNÍ INFRASTRUKTURY
B.05	PŘÍČNÉ ŘEZY KOMUNIKACEMI
B.06	NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
B.07	NÁVRH ŘEŠENÍ ZELENÉ INFRASTRUKTURY
B.08	HLAVNÍ VÝKRES - ZÁVAZNÁ ČÁST
B.09	URBANISMUS - IDEOVÝ NÁVRH ŘEŠENÍ
B.10	VIZUALIZACE IDEOVÉHO NÁVRHU
C.	DOKLADOVÁ ČÁST

Textová část - členění

A Úvod

- A/1 Identifikační údaje
- A/2 Zadání, cíl a účel územní studie
- A/3 Podklady pro zpracování územní studie
- A/4 Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace
- A/5 Vyhodnocení splnění zadání územní studie
- A/6 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

B Řešení územní studie

- B/1 Vymezení řešeného území
- B/2 Kompoziční analýza a specifické charakteristiky řešeného území
- B/3 Ochrana a rozvoj hodnot v území
- B/4 Ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury
- B/5 Návrh řešení dopravní infrastruktury
- B/6 Řešení technické infrastruktury
- B/7 Řešení zelené infrastruktury
- B/8 Návrh urbanistické koncepce vymezených částí
- B/9 Návrh regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání
- B/10 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí
- B/11 Návrh etapizace vymezených částí
- B/12 Fotodokumentace území

C Dokladová část / projednání záměru

A ÚVOD

A/1 - Identifikační údaje:

Akce: Územní studie Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2
Stupeň: územní studie
Datum: 05/2023
Katastrální území: Staročernsko (619990), Černá za Bory (619965)
Obec: Pardubice

Pořizovatel:

Magistrát města Pardubice, Obor hlavního architekta
Štrossova 44, 530 21 Pardubice

Zpracovatel:

Generální projektant:

Hradecká projekční a developerská kancelář s.r.o.
adresa: 500 09 Hradec Králové, Antonína Petrofa 2151/1a
zpracoval: Akad. arch. Karel Albrecht, Ing. Vítek Donát

Část dopravního řešení:

Projecticon s.r.o.
adresa: 549 22 Nový Hrádek, Antonína Kopeckého 151
zpracoval: Ing. Daniel Zdanovec, Ing. Vítězslav Doubek

A/2 - Zadání, cíl a účel územní studie

Pořizovatelem územní studie je Magistrát města Pardubice, odbor hlavního architekta.

Územní studie je zpracována na základě „Zadání ÚS Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“ z prosince 2022.

Jedná se o lokalitu v k.ú. Staročernsko a k.ú. Černá za Bory, která leží ve východní části Pardubic severně od komunikace II/322 a zahrnuje území přilehlé rozvojové zóny a část obce Staročernsko podél komunikace v ulici Borská vedoucí severním směrem.

Důvody pro pořízení územní studie

Potřeba územní studie pro toto území vyplývá z nutnosti detailnější specifikace zástavby v rozvojových plochách ve vazbě na stávající a budoucí zástavbu obce Staročernsko a aktualizace poměrů v území ve vazbě na nové trasování dopravního koridoru přeložky komunikace I/2, která rozvojové plochy částečně protíná. Ve vydané XVII.b změně Územního plánu města Pardubice, která nabyla účinnosti dne 30.12.2017, není aktuální trasa přeložky zohledněna.

Územní studie je zpracována tak, aby svým obsahem splňovala podmínky dle platného Územního plánu města Pardubice (dále jen ÚPm Pce) v platném znění a naznačuje i možný vývoj mimo vymezené území, ale ve vazbě na dotčené plochy. Jedná se zejména o návaznost pěších a cyklistických tras v širším vztahu.

Dle zadání územní studie ÚP je požadavek na detailnější řešení vymezených rozvojových ploch: Rozvojová plocha VIII/12-s3 – OVp – území pro občanskou vybavenost vyšší – obchod, služby
Rozvojová plocha VIII/12-s1 – OK – území pro občanskou vybavenost koncentrovanou
Nezastavěné části rozvojových ploch 108/z a V/A – BP – území pro bydlení předměstské
Dopravní napojení rozvojové plochy 106/z XV/13 – OV – území pro občanskou vybavenost vyšší

Hlavní požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

Územní studie musí respektovat ochranná pásma, dále všechny prvky ÚSES a VKP, dle platného ÚP města Pardubice. Stávající limity v území i limity dle územního plánu je nutno respektovat.

- Posouzení rozsahu vymezených funkčních ploch vůči stávající zástavbě
- Respektování a ochrana okolního krajinného rázu, zachování a doplnění stávající zeleně a její začlenění do územních celků
- Zohlednění stávajících ochranných pásem dopravní a technické infrastruktury
- Doplnění a upřesnění předchozí územně plánovací dokumentace
- Návrh formy a prostorových principů zástavby s vazbou na okolní urbanistickou strukturu

Dopravní řešení

- Navázat na stávající dopravní systém a řešit dopravní koncepce v návrhu jednotlivých ploch
- Navázat na řešení cyklistických a pěších vazeb v širším území s napojením na městský systém
- Zohlednit trasy MHD v návrhu

Technická infrastruktura

- Navrhnout základní skelet nové infrastruktury pro řešená území pro další projektové stupně a pro možný budoucí rozvoj v území
- Respektovat stávající infrastrukturu v území
- Koordinovat umístění nové infrastruktury s uspořádáním nové a stávající zeleně

A/3- Podklady pro zpracování územní studie

Ke zpracování návrhu územní studie byly použity podklady předané pořizovatelem nebo zajištěné zpracovatelem ve fázi zpracování dokumentace:

- Katastrální mapa
- Technická mapa
- Údaje o území z ÚAP Pardubice
- Územní plán města Pardubice ve znění vydaných změn

- Zaregistrovaná územní studie Starzone - Černá za Bory
- Dokumentace přeložky komunikace I/2
- Zastavovací studie v části řešeného území
- Limity z ÚAP, tepelná mapa, územní studie sídelní zeleně
- Terénní průzkumy zpracovatele, fotodokumentace
- Vydaná správní rozhodnutí

A/4 - Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace

Soupis předcházející projektové dokumentace

- Územní rozhodnutí č.j. MmP 988/2008 ze dne 30.1.2008 o umístění stavby

Pro jižní část území navazující na komunikaci II/322 bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby objektů „Obchodní a průmyslové zóny STARZONE Pardubice – Černá za Bory“. Součástí záměru bylo umístění skladových hal A a B, objektu výrobních služeb, čerpací stanice pohonných hmot, objektu občerstvení a služeb, objektu myčky osobních automobilů, autosalonu – autoservisu a související drobné architektury, oplocení, komunikací a zpevněných ploch a související technické infrastruktury.

Záměr byl realizován v rozsahu skladových hal a navazující dopravní a technické infrastruktury a včetně přístupové komunikace.

- Územní studie Starzone – Černá za Bory

Pro rozvojové plochy VIII/12-s1 a 12-s3 byla zpracována územní studie pro navazující na plochy a objekty dle územního rozhodnutí uvedeného výše. Územní studie řeší umístění objektů pro služby, pro obchod do a nad 4.000m² prodejní plochy a stavbu pro skladování, obchod a služby.

- Zhodnocení vztahu předloženého návrhu a dříve vydaných dokumentací

Územní studie Staročernsko pro rozvojové plochy VIII/12-s1 a 12-s3 navazuje na dříve vydané dokumentace a zachovává způsob napojení daného území ze 3 směrů – ze stávajícího kruhového objezdu na komunikaci II/322, z nového kruhového objezdu na komunikaci III/2983 ve směru k napojení na přeložku komunikace I/2 a z východní strany řešené plochy za stávajícím logistickým areálem.

Proti původním dokumentacím se nepředpokládá zachování stávajícího dopravního napojení logistického areálu ze středu území, resp. navrhovaným kruhovým objezdem, ale přímým napojením z kruhového objezdu na II/322 a včetně samostatného odbočovacího pruhu ze směru do Pardubic. Dojde tak ke zjednodušení dopravního napojení stávajícího areálu a bez negativního ovlivnění dopravy ve zbylé části dotčeného území.

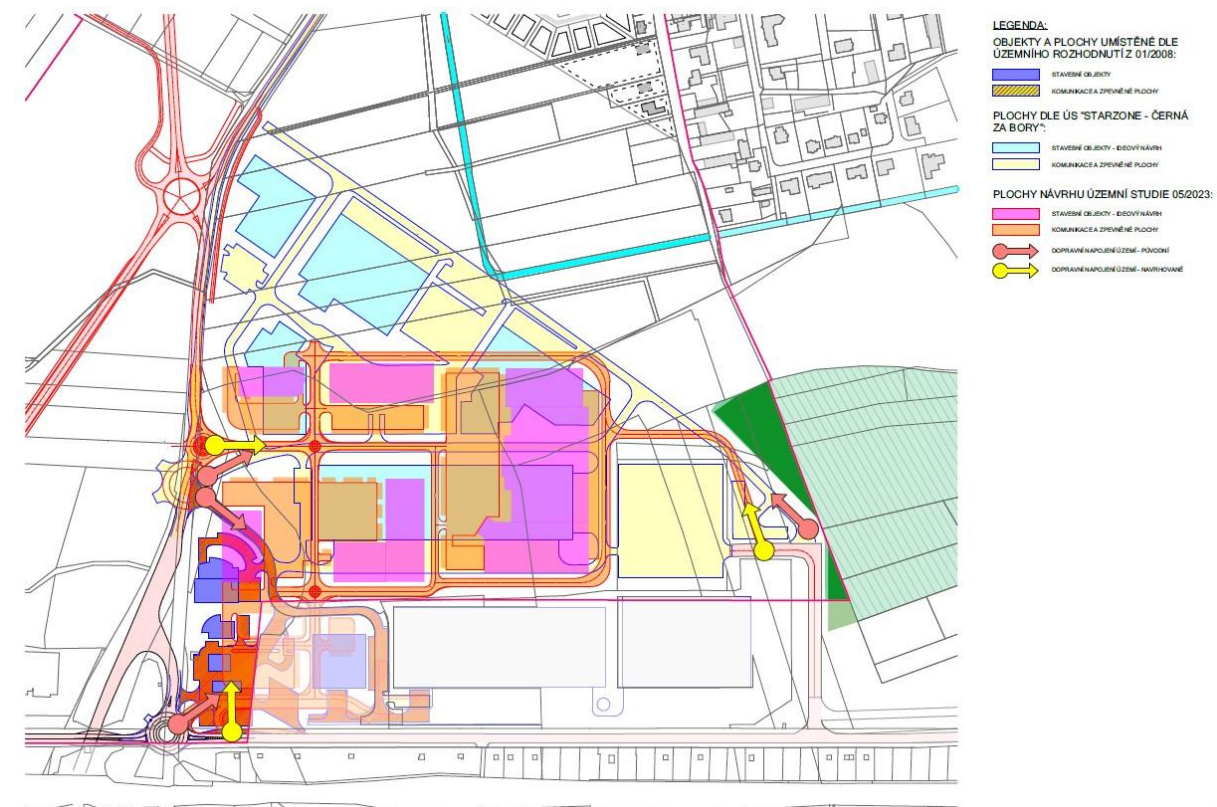
Nově navrhovaný kruhový objezd ve středové části tak bude sloužit pouze pro obsluhu rozvojových ploch VIII/12-s1 a 12-s3 a v západní části ploch 106/z, XV/13.

Systém hlavních komunikací v území je proti předchozím vydaným dokumentacím řešen striktně pravoúhle a s jasným vymezením páteřních a obslužných komunikací. Systém je doplněn o komunikace s omezeným provozem, resp. určených pouze pro zásobování jednotlivých stavebních bloků.

Viz. schéma soutisku vydaných dokumentací / rozhodnutí

- Zhodnocení ve vztahu k platnému ÚPmP a návrhu nového ÚPmP

- Dodržuje hlavní funkční uspořádání dle platného ÚPmP
- Vytváří podrobnější urbanistické řešení území
- Upravuje vazby mezi stávajícím ÚPmP a návrhem nového ÚPmP
- Je podkladem pro rozhodování v území



Obr.:

Schéma vydaných dokumentací / rozhodnutí

A/5 - Vyhodnocení splnění zadání územní studie

Územní studie je vypracována ve smyslu vyhlášky MMR č. 500/2006 Sb. O územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

Studie v řešeném území poskytuje dostatečné vzorové řešení z hlediska urbanistického a prostorového uspořádání v souladu se zadáním pořizovatele. Návrh řešení vychází z dílčích projednání a konzultací s vybranými orgány státní správy, tak jak bylo uloženo v zadání. Návrh řešení byl projednán rovněž s místní samosprávou.

A/6 - Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Územní studie řeší zadané území jako celek s možností dalšího rozvoje a s vazbou na širší vztahy při maximálním zachování přírodních a kulturních hodnot.

Prostorové uspořádání je navrženo tak, aby respektovalo pozici lokality v návaznosti na přírodní prvky v území a současně umožnilo dostatečnou flexibilitu při návrzích řešení jednotlivých stavebních bloků. Zejména rozvojové plochy VIII/12-s1 a VIII/12-s3 jsou navrženy se zelenou bariérovou při SV hranici území. Plochy bariérové zeleně jsou začleněny i do řešení plochy VIII/12-s1 formou závazných opatření.

V souladu s politikou územního rozvoje ČR tvoří navrhované pásy zeleně ucelené a vzájemně navazující celky vhodné pro migrační prostupnost krajiny. V těchto plochách nejsou umístovány další prvky dopravní a technické infrastruktury. Navrhované prvky zelené infrastruktury mají – v souladu s PÚR ČR - zamezit nežádoucímu propojení obcí Černá za Bory a Staročernsko a zároveň plní funkci akustické a pohledové bariéry pro ochranu stávající stabilizované zástavby rodinného bydlení v části obce Staročernsko. Zároveň je v rámci studie podporováno propojení pěších a cyklistických tras vedených napříč územím.

V rámci řešení limitů funkčních ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 došlo k vymezení nepřekročitelných zastavitelných ploch (v rozsahu cca 60% celkové plochy), vymezení prvků zelené infrastruktury včetně závazným a k vymezení závazných ploch veřejných prostranství v rozsahu výrazně převyšujícím požadavek vyhl. 501/2006 Sb.

V souladu s urbanistickou koncepcí ÚPD města Pardubice jsou tak vymezené plochy zeleně zahrnuty do navrhované struktury území a zejména na hlavním vjezdu do území občanské vybavenosti vytváří první pozitivní dojem zelené architektury.

V plochách pro bydlení (plochy V/A a 108/z) jsou veřejná prostranství navržena v centrálních částech území včetně ploch městské zeleně.

B ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

B/1 - Vymezení řešeného území

Územní studie „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“ je realizovaná v katastrálním území Staročernsko a Černá za Bory v lokalitě východně od Pardubic.

Základní principy řešení územní studie

Studie řeší území jako celek, detailněji jsou řešeny rozvojové plochy VIII/12-s1 a 12/s3 jsou řešeny detailněji dle požadavku zadání studie.

Rozvojové plochy pro občanskou vybavenost tvoří z hlediska prostorového nejdůležitější část řešeného území. Ve východní části je dotčené území vymezeno stávajícími hranicemi – stávající zástavba a komunikace, hranice funkčních ploch dle ÚPD, majetkové poměry - a je možné tuto část řešit detailněji. Západní část území v rámci funkčních ploch 106/z a XV/13 je ovlivněno projektem přeložky komunikace I/2. Studie řeší koncepčně úpravy funkčních ploch a vstupní body – dopravní a technické) ve vazbě na uvedenou změnu trasy přeložky, která není ve stávající ÚPD zohledněna.

V severní části území jsou řešeny rozvojové plochy pro příměstské bydlení V/A navazující na zastavěné území obce.

Pro rozvojovou plochu 108/z byla zpracována samostatná územní studie. Koncepce řešení je převzata do celku, návrh prověřuje možnost dopravního a technického napojení v souvislostech řešeného území.

B/2 - Kompoziční analýza a specifické charakteristiky řešeného území

Uspořádání a funkční využití lokality

Na komunikaci II/322 v ulici Staročernská bezprostředně navazuje území funkčních ploch pro občanskou vybavenost VIII/12-s1 a VIII/12-s3. Pro napojení lokality je využito stávající rameno kruhového objezdu a doplnění o odbočovací pruh z komunikace ve směru do Pardubic. Připojení nahradí stávající dopravní napojení logistického areálu z ulice Borská na komunikaci III/2983.

Komunikace III/2983 je vedena severojižním směrem napříč celým územím studie a slouží tak pro dopravní napojení všech řešených rozvojových ploch. Jedná se o dopravní trasu sloužící pro napojení obce Staročernsko na hlavním dopravní tah v území.

Územní studie tak řeší převedení nové dopravní zátěže z rozvojových ploch pro občanskou vybavenost na hlavní páteřní komunikace, dále vazbu všech rozvojových ploch na navrženou přeložku komunikace I/2 a optimální hmotové členění rozsáhlých ploch občanské vybavenosti v kontextu navazující obce.

B/3 - Ochrana a rozvoj hodnot v území

Analýza a limity území

V současnosti je převážná část řešeného území využívána pro zemědělskou činnost a území je nezastavěné.

Dopravní napojení rozvojových ploch je možné téměř výhradně na komunikaci III/2893 v ulici Borská, která protíná území severojižním směrem a je zde jedinou dopravní trasou.

V centrální části řešeného území je plánováno propojení této komunikace s plánovanou přeložkou silnice I/2. Přeložka komunikace I/2 částečně převede tranzitní dopravu mimo stávající komunikace.

Stávající i budoucí dopravní napojení, existence sítí technické infrastruktury, ochranná pásma dopravních staveb a sítí, stávající objekty logistického areálu, stávající a budoucí hluková zátěž, sousedství stabilizovaného území obytné zástavby obce Staročernsko – jsou základní limity pro další rozvoj v území z hlediska komerční zástavby či rozvoj samotného městského obvodu. Vzhledem k relativně kompaktní povaze řešeného území, musí být dané limity posuzovány jako celek.

Krajina

Hodnoty území jsou dány především jeho atraktivní polohou v okrajové části města Pardubice v kombinaci s dobrou dopravní dostupností a zároveň návazností na blízké přírodní celky – lesní plochy v okolí. Samotná obec Staročernsko je částečně mezi lesní plochy sevřena a obec je tak opticky oddělena od hlavních dopravních tras v jižní části.

Při kompozici území a návrhu zastavitelných ploch tak byly zohledněny potřeby pro eliminaci možného propojení obcí Staročernsko a Černá za Bory a zajištění jejich oddělení přírodními a krajinnými prvky.

Otevřené zemědělské plochy jsou doplněny o stromořadí, která zlepšují pohledovou orientaci pro pěší propojení jednotlivých územních celků a zároveň omezují dálkové pohledy a splývání různých funkčních ploch v celek.

Aby byla zajištěna ochrana všech výše uvedených hodnot, určují se touto studií závazné podmínky pro rozhodování v území, dále jen regulativy, která jsou definovány v textové a grafické části studie.

B/4 - Ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury

Územím je veden VTL plynovod DN1000 s ochranným pásmem šíře 15m od hrany plynovodního potrubí. Trasa plynovodu je vedena jižně od stabilizované zástavby obce Staročernsko a následně protíná území v severní části funkční plochy VII/12-s1.

Stávající komunikace II/322 má ochranné pásmo 15m od osy krajního jízdního pruhu.

Navrhovaná trasa přeložky komunikace I/2 má ochranné pásmo 50m od osy krajního jízdního pruhu.

B/5 - Návrh řešení dopravní infrastruktury

- Navazuje na dopravní systém platného ÚPmP a řešení dopravní koncepce v návrhu nového ÚPmP
- Navazuje a upravuje stávající územně plánovací dokumentaci včetně vydaných územních rozhodnutí.
- Dopravu v klidu navrhuje převážně pod terénem nebo jako součást řešení objektů.
- Navazuje na řešení cyklistických a pěších vazeb v širším území s napojením na celoměstský skelet.

Dopravní napojení v území

Řešené území je napojeno stávající komunikací III/2983, která území protíná severojižním směrem. Přeložka komunikace I/2 je vedena ze západní části území a na komunikaci III/2983 se napojuje kruhovým objezdem na hranici funkční plochy občanské vybavenosti a pod zastavěným územím obce.

Pro napojení ploch občanské vybavenosti v západní i východní části je navržen nový kruhový objezd, který bude dotčené lokality zásobovat ve středové části ploch. Jedná se o hlavní napojení daných lokalit. Západní i východní část jsou rovněž napojeny přímo z komunikace II/322 stávajícími sjezdy. Ve směru do centra je pak pro stávající logistický areál navržen nový odbočovací pruh, který usnadní příjezd nákladních vozidel do stávajícího areálu a bez dopravního zatížení lokality a navrženého dopravního napojení ve středové části.

Rozvojová plocha pro bydlení v severní části území navazující na stabilizované plochy je dopravně napojena na ulici Borská přes stávající zástavbu. Všechny komunikace ve funkční ploše BP jsou navrženy jako zklidněné formou obytné zóny.

Vymezení komunikační sítě

V rámci funkčních ploch pro občanskou vybavenost se předpokládá základní systém páteřních ulic s nejvyšším dopravním zatížením. Křižovatky na těchto komunikacích jsou řešeny kruhovými objezdy pro zajištění maximální plynulosti a bezpečnosti dopravy. Páteřní komunikace jsou doplněny o obslužné komunikace v dílčích částech. Část komunikací je navržena v režimu s omezeným přístupem pouze pro vozidla zásobování – jedná se o přístupovou komunikaci z východní části území a navazující komunikace vedoucí k jednotlivým retailovým plochám.

Na komunikaci III/2983 se předpokládá zachování provozu MHD. V prostoru napojení stávajícího území z ulic Podhumenská / Na Brázdách je navržena obousměrná zastávka včetně přístupových tras pro pěší.

V rozvojových plochách příměstského bydlení jsou navrženy komunikace výhradně ve zklidněném režimu obytné zóny. Plochy komunikací jsou doplněny o podélná stání pro návštěvníky území, doprava v klidu je pak zajištěna na jednotlivých pozemcích rodinných domů.

Provoz pěších je uvažován po navržených chodnících v rámci všech řešených rozvojových ploch. Návrh dále řeší propojení území stezkami pro pěší vedenými krajinou. Provoz cyklistů je uvažován po vyhrazených cyklostezkách, které jsou navrženy pro společný provoz pěších a cyklistů. Hlavní trasy zajišťují pohyb kolem rozvojových ploch a minimalizují křížení dopravních režimů. Trasy dále v území navazují na stávající cyklostezky nebo cyklotrasy.

Hierarchie uliční sítě je dána navrženými šířkovými profily. Tři základní úrovně hierarchie uliční sítě jsou uvažovány v návrhových rychlostech 50 / 30 / 20 km/h.

Motorová doprava

Pro rozvojové plochy občanské vybavenosti východní části tvoří základní dopravní kostru území tři hlavní ulice vedoucí z přístupových bodů. Za hlavní komunikaci lze považovat ulici vedoucí z nově navrhovaného kruhového objezdu situovaného do středové části rozvojových ploch, ze kterého je napojena východní i západní část území. Tato ulice je vedena hlavním prostorem veřejného prostranství tvořeného parkově upravenými plochami a vytváří vstupní „bránu“ do celého prostoru. Severojižním směrem je vedena komunikace z dopravního napojení ze silnice II/322, které slouží jako nové dopravní připojení stávajícího logistického areálu.

V rozvojové ploše je pak vedena komunikace pro obsluhu vnitřních ploch.

Na hlavních komunikacích jsou křižovatky řešeny kruhovými objezdy pro zajištění přehlednosti dopravy. Vozovky zahrnují dva jízdní pruhy.

Chodníky pro chodce jsou od dopravního prostoru odděleny stromořadím nebo zeleným pásem.

Ostatní komunikace jsou členěny dle významu, některé s omezením vjezdu nebo případně s prvky pro zpomalení průjezdu.

Nejníže v hierarchii dle dopravního významu stojí ulice dopravně zklidněné - obytné zóny v severní části řešeného území v rámci obytné zástavby.

Průchodnost pro pěší a cyklisty

V rámci jednotlivých rozvojových ploch je vždy navržen systém pěších tras pro obsluhu celé plochy. Vzhledem k funkční povaze obchodních ploch je na pěší trasy kladen velký důraz, včetně systému křížení s motorovou dopravou. Na systém pěších tras je vázán i návrh veřejné zeleně ve formě stromořadí nebo celků parkově upravených ploch. Ty jsou dále doplněny o prvky městského mobiliáře.

Návrh stromořadí a skupin dřevin má za cíl zpříjemnit pobytový prostor v rámci celku, regulovat klima prostoru vhodným zastíněním zpevněných ploch a opticky rozbíjet větší plošné celky odstavných ploch.

Zároveň po obvodu řešené lokality vytváří zeleň bariéru – optickou i akustickou.

Doprava v klidu

Doprava v klidu je řešena v rámci jednotlivých stavebních bloků a dle výpočtu pro dané funkční využití. V rámci území s rezidenčním bydlením jsou parkovacích stání předpokládána k umístění na pozemku a v rámci budov. Na veřejných prostranstvích obytné zóny jsou situována návštěvní stání pouze v limitovaném počtu.

Počet parkovacích i odstavných stání bude určen výpočtem podle ČSN 73 6110.

MHD

Pro rozvojové plochy VIII/12-s1, VIII/12-s3 je dostupnost lokality hromadnou dopravou zajištěna jednak stávajícími zastávkami podél komunikace II/322 a dále zavedením linky MHD do území, kde bude na vjezdu do středové části umístěna obousměrná zastávka.

Pro rozvojové plochy v části obce Staročernsko označených 108/z a V/A je navrženo rozšíření stávající zastávky na úrovni dopravního napojení lokality 108/z (stávající křižovatka). Aktuálně je na komunikaci v ulici Borská umístěna zastávka v jízdním pruhu ve směru do Pardubic. K zastávce nejsou vedeny zpevněné plochy pro pěší. Studie předpokládá vybudování obousměrné zastávky a vybudování přístupových chodníků navázaných na plochy zástavby 108/z a to včetně nových míst pro přecházení. Chodník je dále veden až k ulicím Podhumenská a Na Brázdách.

B/6 - Řešení technické infrastruktury

- Navrhuje komplexní skelet nové infrastruktury pro řešené území s dostatečnou rezervou pro budoucí úložný rozvoj.
- Respektuje stávající infrastrukturu v území.
- Doporučuje řešení možných střetů při budoucí realizaci.
- Koordinuje umístění nové infrastruktury s uspořádáním nové a stávající zeleně.

Sítě veřejné technické infrastruktury budou umístovány výhradně v plochách veřejných prostranství. Všechny stavební bloky v rámci ploch občanské vybavenosti budou napojeny na rozvody vody, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, elektrické sítě NN, slaboproudu a plynu. Všechny pozemky bytových nebo rodinných objektů budou připojeny na výše uvedené sítě samostatnými přípojkami.

Při umístování inženýrských sítí v rámci veřejných prostranství je nutno zohlednit navrženou polohu veřejné zeleně v jednotlivých uličních profilech.

Likvidace srážkových vod bude zajištěna na pozemcích v rámci dané funkční plochy. Vody budou zasakovány do průlehů nebo zasakovacích rýh. Zasakovací prvky budou začleněny do krajiny a doplněny vhodnými sadovými úpravami.

V území se nachází páteřní trasy všech inženýrských sítí, předpokládané napojovací body jsou vyznačeny ve výkresové části.
V rámci navrhovaného řešení zelené infrastruktury jsou navrženy dílčí přeložky inženýrských sítí a jsou patrné z výkresové části.

Návrh řešení technické infrastruktury

Zásobování vodou

Podél komunikace III/2983 v ulici Borská prochází stávající vodovodní řad PVC 160x6,2 (DN150). Na tento vodovod budou napojeny všechny rozvojové plochy. Jižní část ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 bude napojena ze 2 přípojních míst dle grafické části – poblíž stávajícího kruhového objezdu a u navrhovaného kruhového objektu v centrální části rozvojových ploch. Pro severní část plochy VIII/12-s1 bude provedena příprava pro samostatné napojení z vodovodního řadu a pro propojení s jižní částí ploch.

Rozvojové plochy 106/z, XV/13 budou napojeny na vodovodní řad pod stávající komunikací protlakem.

Rozvojová plocha 108/z bude napojena na vodovodní řad vedený v komunikaci v ulici Podhůrská ve 2 přípojních místech.

Rozvojová plocha V/A bude napojena na vodovodní řad v severní části ze stávající zástavby. Vodovodní potrubí bude provedeno z PE. Páteřní trasy budou uloženy pod hlavním i komunikacemi v rozvojových plochách, přípojky objektů budou vedeny pod chodníky nebo parkovacími plochami. Potrubí bude uloženo v nezámrazné hloubce, krytí řadu a souběh s ostatními sítěmi bude dle požadavků ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Bude dodrženo ochranné pásmo vodovodu ve vzdálenosti 1,5m od okraje potrubí.

Celková délka vodovodních řadů a přípojek je:

Pro VIII/12-s1 a VIII/12-s3	974 m
Pro 106/z, XV/13	52 m
Pro 108/z	454 m
Pro V/A	137 m

Likvidace splaškových vod

Splašková kanalizace je řešena částečně jako gravitační, částečně jako tlaková.

Napojovací body jsou umístěny podél komunikace v ulici Borská, kde je veden hlavní kanalizační řad pro obec Staročernsko.

Rozvojové plochy VIII/12-s1 a VIII/12-s3 budou napojeny na kanalizační řad 3 napojovacími body v místech u kruhových objezdů – stávajícího v jižní části a nově navrhovaného ve střední části. Dle konkrétního umístění bude kanalizace gravitační nebo tlaková.

Plocha 106/z, XV/13 bude napojena na kanalizační řad protlakem pod komunikací v místě napojovacího bodu východní části.

Rozvojové plochy 108/z A V/A budou napojeny na řad vedený v přilehlé komunikaci v ulici Podhumenská. Stávající řad DN900 bude dle požadavku správce zkapacitněn přeložkou nové dimenze DN1100.

Potrubí splaškové kanalizace v území bude navrženo z PE o dimenzích DN150-600 dle kapacit jednotlivých rozvojových ploch a umístovaných objektů.

Celková délka splaškové kanalizace a přípojek je:

Pro VIII/12-s1 a VIII/12-s3	800 m
Pro 106/z, XV/13	54 m
Pro 108/z	477 m
Pro V/A	88 m

Likvidace dešťových vod

V řešeném území není vedena dešťová kanalizace. Likvidace dešťových vod je možná zasakováním v místě nebo odvodem do Spojilského odpadu.

Srážkové vody ze střech objektů budou napojeny na dešťovou kanalizaci a svedeny do průlehů pro zasakování v místě. Srážkové vody z parkovišť budou dešťovou kanalizací svedeny do vsakovacích galerií přes odlučovače ropných látek.

Srážkové vody z komunikací budou částečně zasakovány svedením vod přes krajnici vozovky, v místech se zvýšenou obrubou budou napojeny na dešťovou kanalizaci a odlučovače ropných látek. Dešťová kanalizace bude provedena z korugovaného potrubí PVC DN 300-800.

Potrubí bude uloženo v nezámrazné hloubce, krytí a souběh s ostatními sítěmi bude odpovídat požadavkům ČSN 73 6005 – prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury.

Bude dodrženo ochranné pásmo kanalizačních stok ve vzdálenosti 1,5m, resp. 2,5m od vnější hrany potrubí do DN 500, resp. nad DN 500.

Bilance množství srážkových vod dle jednotlivých ploch pro roční úhrn srážek 600 mm je spočtena pro ideový návrh v rámci ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 je:

Typ plochy	koef.	výměra (m2)	Qr (m3/rok)
Zastavěná plocha (střechy objektů)	0,9	27.890	25.101
Zpevněné plochy (asfaltové, betonové plochy)	0,7	23.520	16.464
Parkovací stání (zatravňovací tvárnice)	0,2	10.420	2.084
Chodníky (spárovaná dlažba)	0,5	4.000	2.000
Celkem za rok			45.649

Odtokové poměry v řešeném záměru jsou posuzovány na 15-ti minutový déšť s periodicitou 0,5, vydatnost srážek 143 l/s*ha.

Typ plochy	koef.	výměra (m2)	Qr (l/s)	Q (m3/15 min.)
Zastavěná plocha	0,9	27.890	358,94	323,05
Zpevněné plochy	0,7	23.520	235,44	211,90
Parkovací stání	0,2	10.420	29,80	26,82
Chodníky	0,5	4.000	28,60	25,74
Celkem za rok				587,51

Pro daný celkový objem 587,51m3 je v území navrženo 6 samostatných zasakovacích průlehů o předpokládaném souhrnném objemu 1.500m3. Výpočet je proveden pro plochy detailněji řešené v ideové studii. Ostatní plochy budou rovněž odvodněny do průlehů umístěných vždy v dané části území.

Pro stávající objekty skladového areálu v jižní části území bude vybudována nová retenční nádrž kapacitně odpovídající stávající – ta je aktuálně situována podél přístupové komunikace k areálu a bude zrušena v rámci nového situačního řešení území.

V případě retence a odvodu do Spojilského odpadu je nutné zajistit splnění limitů pro vypouštění do vodních toků, tj. maximální přípustnou koncentraci 0,1 – 0,2 mg/l a maximálním množstvím stanoveným správcem toku – předpokládá se 0,5l/s. Řízené vypouštění bude zajištěno vírovými ventily, potrubí gravitační dešťové kanalizace bude DN 250. Odtokové poměry ze Spojilského odpadu nebudou negativně ovlivněny.

Dešťové vody v rozvojové ploše 106/z, XV/13 budou likvidovány zasakováním na pozemcích jednotlivých stavebních objektů obdobně jako v plochách VIII/12-s1 a VIII/12-s3 – viz. popis výše.

Dešťové vody v plochách 108/z a V/A budou likvidovány na pozemcích jednotlivých staveb pro bydlení nebo sportovní činnost.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování území elektrickou energií bude řešeno v rámci rezervy stávající kompaktní trafostanice TS 35/0,4 kV, 630 kVA, která je umístěná v jihozápadní části plochy VIII/12-s3. Z NN rozváděče TS budou provedeny nové rozvody kabelem AYKY 3x240+120 nebo AYKY 3x120+70 dle potřeby jednotlivých stavebních objektů. Objektové rozváděče budou osazeny na fasádách objektů.

Zásobování plochy 106/z, XV/13 elektrickou energií bude řešeno vybudováním nové TS s napojením na stávající nadzemní trasu vedoucí v jižní části území.

Rozvojové plochy 108/z a V/A budou napojeny na stávající trasy NN v území, jednotlivé objekty pro bydlení nebo sport budou napojeny na hranicích pozemků přes PS+RE.

Celková délka rozvodů NN je:

Pro VIII/12-s1 a VIII/12-s3	1520 m
Pro 106/z, XV/13	130 m
Pro 108/z	562 m
Pro V/A	145 m

Slaboproudé rozvody

V území jsou vedeny sdělovací kabely společnosti Cetin. Jedná se o metalické kabely, napojení nově řešených objektů bude z úsekového rozváděče samostatnými zemními kabely. Ukončeny budou na fasádě ve skříních MIS. Rozvody budou vedeny v souběhu s rozvody NN a jsou vedeny převážně v zeleni nebo pod chodníky podél hlavních tras komunikací.

Celková délka slaboproudých rozvodů je:

Pro VIII/12-s1 a VIII/12-s3	1240 m
Pro 106/z, XV/13	130 m
Pro 108/z	558 m

Veřejné osvětlení

Podél komunikace v ulici Borská je vedeno stávající veřejné osvětlení. Rozvojové plochy budou napojeny na městský systém z nejbližší lampy VO. Trasy VO budou vedeny v souběhu s trasami NN a SLP.

Zásobování plynem

Napojovacím bodem STL plynovodu pro plochy VIII/12-s1 a VIII/12-s3 bude stávající rozvod STL PE DN63, který vede v jižní části řešeného území podél komunikace II/322. Plynovod pro tyto rozvojové plochy bude s touto dimenzí a s případnou redukcí dle ubývajících spotřeby v místě rozveden do území. Každý připojovaný objekt bude osazen regulační řadou STL/NTL na vstupu do objektu, dále hlavním uzávěrem plynu a měřením spotřeby.

Trasy budou vedeny v zeleni nebo pod zpevněnými plochami z betonové dlažby.

Rozvojové plochy 106/z, XV/13 budou napojeny na STL plynovod PE DN63 rovněž v jižní části podél komunikace II/322, plynovod bude veden v území v dimenzích dle požadavků spotřeby.

Rozvojové plochy 108/z a V/A budou napojeny na trasy NTL vedené v území v přilehlých stávajících komunikacích. Nové řady budou uloženy převážně v zeleni podél komunikací, objekty budou napojeny samostatnými přípojkami ukončenými HUP a měřením na hranici pozemku.

Potrubí bude uloženo dle požadavků ČSN 73 6005 – prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury, včetně krytí a souběhu s ostatními sítěmi.

B/7 - Řešení zelené infrastruktury

Rozvojové plochy dotčeného území studie jsou situovány na zemědělsky obhospodařovaných plochách bez vzrostlejší zeleně nebo keřových porostů vyžadujících kácení.

Územní studie řeší návrh zelené infrastruktury pro dotčené území jako celek a k v kontextu ploch přesahujících zájmovou hranici. Zemí je ze severu ohraničeno lesní plochou Bělobranské dubiny, která ze západní strany pod obcí Spořil přechází ve Studánecký les – Pipenec. Ten tvoří západní hranici rozvojové plochy 106/z a XV/13.

Z východní strany na rozvojovou plochu VIII/12-s1 navazuje lesní plocha Pustina, která pokračuje k obci Pod Dubem. Obec Staročernsko je situována při severozápadní hranici tohoto porostu.

Územní studie navrhuje pro nejvytíženější plochy občanské vybavenosti doplnění vhodných zelených clon a pásů navazujících na stávající lesní plochy v jižní části území pro vytvoření optické, hlukové a termoregulační bariéry pro ochranu stávajících i rozvojových ploch pro příměstské bydlení. Zároveň tak dojde k oddělení rozdílných funkčních ploch a zamezí vzájemnému budoucímu propojení částí obce Staročernsko a zóny Černá za Bory.

Část z navrhovaných řešení jsou pak navržena jako závazná a jejich realizací je podmíněna další stavební činnost v území, která je předpokládaným zdrojem nové zátěže v území.

Jednotlivé plochy jsou vyznačeny v grafické části studie:

Izolační zeleň

Pro rozvojové plochy VIII/12-s1 a VIII/12-s3 jsou navržena opatření v rozsahu vytvoření bariérové liniové zeleně podél severovýchodní hranice rozvojové plochy. Pás zeleně kopíruje původní trasu rezervy DOL. Cílem opatření je navázat ve východní části na stávající lesní plochy a vytvořit kompaktní zelenou bariéru před realizací výstavby v těchto rozvojových plochách.

Část plochy je navržena jako podmiňující pro další realizace v území – ozn. ZI_1. Jedná se o pás nejbližší stabilizované zástavby obce Staročernsko, kde je největší riziko negativního vlivu z nové výstavby.

Zbylá část plochy izolační zeleně podél koridoru DOL již není podmiňujícím záměrem pro rozvoj území.

Dalším navrhovaným opatřením je vytvoření protihlukového valu včetně jeho ozelenění – ozn. ZI_2, v částí mezi nejbližší stávající zástavbou obce Staročernsko a stávající manipulační plochou pro odstavení vozidel a návěsů logistického areálu. Zároveň tak dojde i k dílčímu odclonění budoucí zástavby rozvojové plochy v této části nejbližší stabilizované zástavby obce. Izolační zeleň pak navazuje na hranici logistického areálu a odděluje stávající zástavbu od rozvojové plochy.

V severní části rozvojové plochy 106/z a XV/13 je doplněna zelená clona směrem k dopravnímu napojení komunikace III/2983 na I/2 kruhovým objezdem. Ta navazuje na plochy izolační zeleně podél hlavních komunikačních tahů.

Pásky izolační zeleně podél hlavních komunikačních tahů.

Plochy lesa

Územní studie předpokládá dílčí rozšíření lesní plochy Pustina v návaznosti na navrhované přístupové trasy do řešeného území, tak aby byla zajištěna kompaktnost zelených ploch v území a doplnění protihlukové clony na hranici území. Opatření je označeno PL_1 a je navrhována jako podmiňující.

Ve východní části řešeného území jsou rozvojové plochy 106/z a XV/13 dotčeny přeložkou komunikace I/2, která je vedeno přes jejich západní okraj. Západní část rozvojové plochy je tak bez možnosti realizace napojení jak dopravního, tak technické infrastruktury. Studie navrhuje rozšíření plochy lesa Pipenec až k hranici této přeložky dopravního tahu.

Zeleň parkově upravená

V rámci rozvojových ploch jsou navržena veřejná prostranství podél hlavní přístupové trasy formou parkově upravené plochy, kde je zároveň zajištěna likvidace srážkových vod v navržených zasakovacích průlezech. Plochy budou doplněny o prvky městského mobiliáře.

Obdobně je navrženo řešení části rozvojové plochy VIII/12-s1 na hranici ochranného pásma VTL plynovodu vedeného napříč řešeným územím a limitujícím výstavbu v dané části území.

V rozvojové ploše pro bydlení V/A je navržena základní zelená infrastruktura na veřejných prostranstvích při vjezdu do území.

Zeleň krajinná

Rozvojové plochy občanské vybavenosti se v severovýchodním rohu své funkční plochy přímo dotýkají trasy vodního toku Spojišského odpadu. Ten tvoří v dané části území výrazný prvek protínající S-J směrem plochy orné půdy. Územní studie navrhuje využití „vodící“ funkce koryta toku v krajině a možné pěší propojení sousedních ploch bydlení a vybavenosti. Podél Spojišského potoka je tak navržena stezka pro pěší doplněná o stromořadí pro zvýraznění vodící linie v krajině a úpravou břehové části pro zlepšení klimatu podél toku včetně částečného zastínění pro snížení odparu vody.

Na hraně rozvojové plochy VIII/12-s1 je koryto Spojišského odpadu přivedeno z východního směru podél jižní hranice stávající zástavby obce Staročernsko. Zde vzniká možnost propojení cyklistických tras vedených od komunikace II/322 směrem do obce s možným variantním odvedením cyklistické dopravy mimo frekventované komunikace. Stávající cyklistické směry v území jsou zachovány, propojení rozvojové plochy a části obce je doplňkové. Trasa dále v území nenavazuje a slouží pouze pro účely obyvatel dané části. Podél trasy je navrženo stromořadí pro zajištění stínění zpevněných ploch a vytvoření optické vodící linie v území. Jednotlivé funkční plochy zeleně jsou pak vzájemně propojeny pro vytvoření kompaktní plochy v krajině.

Navržené stromořadí podél komunikace III/2983 navazuje na liniové prvky v rozvojových plochách a doplňuje vodící prvky v krajině.

Zelená infrastruktura rozvojových ploch obecně

V rámci samotných ploch občanské vybavenosti jsou podél hlavních komunikací navržena stromořadí pro zajištění stínění zpevněných ploch v území a částečnou eliminaci přehřívání prostředí.

Tam kde je to vhodné, jsou komunikace navrženy bez převýšené obruby a srážkové vody jsou odváděny přes krajnici vozovky do pásů zeleně a ke stromořadím.

Plochy jednotlivých stavebních bloků jsou dále doplněny o volně rozmístěné pásy zeleně v rámci odstavných ploch. Ty jsou v ploše rozmístěny formou zelených pásů se stromořadím pro zajištění stínění zpevněných ploch a eliminaci přehřívání prostoru.

Samotná parkovací stání jsou navržena z betonové zatravňovací dlažby pro maximální zadržení srážkové vody v dané místě.

Minimální koeficient zeleně se pro plochy občanské vybavenosti předpokládá převážně v rozsahu 20% zastavitelné plochy. V centrální části plochy VIII/12-s1 je koeficient snížen na 15%, resp. 10% pro největší stavební blok (č.5). Dle podkladů od vlastníka pozemků je tato plocha cíleně vymezena pro obchodní zónu hobbymarketu vyžadující dostatečnou stavební rezervu pro skladování materiálů.

Celková plocha zeleně v součtu všech zastavitelných ploch v rámci rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 bude vždy min. 20% celku.

Jako dílčí kompenzace za plochu zeleně na terénu je žádoucí instalace vegetačních souvrství na plochých střešních rovinách komerčních objektů, ať již formou extenzivní nebo intenzivní zeleně.

Územní studie předpokládá vegetační skladbu na min. 30% střešní plochy každého objektu v hlavních plochách.

B/8 - Návrh urbanistické koncepce vymezených částí

Obecné principy koncepce řešení

Architektonicko-urbanistické řešení:

- Doplnuje a upřesňuje předchozí územně plánovací dokumentace.
- Navrhuje formu a základní rastr zástavby s vazbou na okolní urbanistickou strukturu.
- Definiuje hlavní prostorové principy budoucí výstavby.

Podmínky pro další postup přípravy investic v území:

- Základní podmínkou pro realizaci staveb v jednotlivých řešených částech území je projednání nezbytných úprav dopravní infrastruktury na úrovni správních rozhodnutí.
- Pro realizaci stavebního záměru na plochách občanské vybavenosti je podmiňující realizace závazných protihlukových opatření definovaných v grafické části dokumentace. Protihluková opatření je nutné realizovat před zahájením výstavby objektů generujících hluk z provozu. Realizace páteřních dopravních komunikací a inženýrských sítí pro přípravu jednotlivých stavebních bloků není realizací protihlukových opatření podmíněna.
- V území není stanovena etapizace výstavby mimo podmínek výše.
- Veškeré závazné prvky plošné a prostorové regulace jsou zobrazeny v grafické části územní studie.

Základní koncepcí řešení vymezených částí v území je návrh kvalitní dopravní obsluhy dané lokality včetně zohlednění zásobovacích tras a zajištění bezproblémové prostupnosti pro pěší a cyklisty. U ploch občanské vybavenosti je hierarchie dopravy definována návrhem jednotlivých profilů komunikací a dle potřeby zajištění prostupnosti území v daném místě. Koncepce řešení u funkčních ploch příměstského bydlení navazuje na řešení přilehlých stabilizovaných částí formou vytváření polosoukromých slepých ulic. Prostupnost územím tímto však není omezena.

Rozvojové plochy VIII/12-s1 a VIII/12-s3

Rozvojové plochy VIII/12-s1 a VIII/12-s3 jsou posuzovány jako celek. Členění ploch dle ÚP je dáno stávající přístupovou komunikací k logistickému areálu situovanému podél ulice Staročernská. Přístupová komunikace je vedena napříč územím dle dřívější územní studie, ve které nebyly zohledněny k využití veškeré funkční plochy. Její trasa tak území dělí nevhodně a nekonceptně z hlediska možného využití prostoru.

Návrh předpokládá systematické pravoúhlé umístění páteřních komunikací pro členění celé dotčené plochy a v návaznosti navrhuje úpravu hranic jednotlivých funkčních ploch.

V rámci koncepce členění těchto funkčních ploch je kladen důraz na zajištění kvality veřejného prostranství, které zde cíleně vytváří významný kompoziční prvek. Veřejný prostor je řešen formou parkově upravených ploch a je veden podél hlavní komunikace Z-V směrem napříč územím. Tento prostor je doplněn o městský mobiliář a formou pěšin a keřových skupin vytváří polosoukromé prostory.

Celková plocha veřejných prostranství dle závazné části je pro rozvojové plochy VIII/12-s1 a VIII/12-s3 dle §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. v rozsahu cca 22.990 m². Celková zastavitelná plocha pro dané rozvojové plochy činí cca 98.800m². **Požadavek vyhlášky je tak splněn s výraznou rezervou.**

Na hlavní osu Z-V navazuje podružná osa ve směru S-J, která člení území na kompaktnější celky obdélníkového až čtvercového tvaru a zajišťuje jejich obsluhu. Zároveň jde o přístupovou osu z jižního směru s přímým napojením na komunikaci II/322 v ulici Staročernská.

Souběžně s hlavní osou je v jižní části lokality vedeno poslední obslužná komunikace zajišťující přístup k jednotlivým celkům ze dvou směrů.

Území se předpokládá jako neprůjezdné ve Z-V směru a komunikace navržené ve východní části jsou řešeny s dopravním omezením a pouze pro zásobování.

Umístění staveb je vymezeno nepřekročitelnými uličními čarami. Stavební čáry nejsou v území definovány. Velikost objektu je definována pro každý blok maximálním koeficientem zastavitelné plochy, minimálním koeficientem zeleně a maximální výškovou hladinou a zároveň maximální podlažností.

Tvar střechy je předepsán jako plochý s doporučenou zelenou infrastrukturou.

Zajištění kvality veřejného prostranství je dáno vymezenými (nepodkročitelnými) hranicemi a návrhem veřejné zeleně.

Rozvojové plochy V/A a 108/z

Funkční plocha V/A navazuje na stabilizovanou zástavbu situovanou severně od dané lokality. Území je navrženo pro zástavbu funkcí bydlení příměstského v rodinných domech. Dopravně je řešený prostor napojen do ulice Borská přes stávající území, kde rozvojová plocha přímo navazuje na plochu označenou V/16.

Funkční plocha 108/z leží jižně od komunikace v ulici Podhumenská a propojuje zástavbu podél ulice Na Brázdách se zástavbou podél ulice Borská.

V obou plochách se předpokládá zástavba rodinnými domy. Umístění objektů je definováno stavebními čarami na jednotlivých pozemcích. Stavební čarou je rovněž vymezena plocha pro zajištění parkovacího stání na každém pozemku před stavebním objektem.

Velikost objektů je definována podlažností a výškovou hladinou. Zastavitelnost pozemku je stanovena maximálním koeficientem zastavitelné plochy.

Celková plocha veřejných prostranství dle závazné části je pro rozvojovou plochu V/A dle §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. v rozsahu cca 1.650 m². Celková zastavitelná plocha dané rozvojové plochy činí cca 12.500m². **Požadavek vyhlášky je tak splněn.**

Celková plocha veřejných prostranství dle závazné části je pro rozvojovou plochu 108/z dle §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. v rozsahu cca 1.360 m². Celková zastavitelná plocha dané rozvojové plochy činí cca 23.900m². **Požadavek vyhlášky je tak splněn.**

B/9 - Návrh regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání

Řešené území zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití:

BP - bydlení nízkopodlažní předměstské

Plochy bydlení nízkopodlažního předměstského jsou územím využitým především pro bydlení a služby obyvatelům v místním měřítku. Převažuje čisté bydlení v rodinných domech s možností integrace zařízení základní občanské vybavenosti, případně s jednotlivými objekty základní občanské vybavenosti. Zástavbu tvoří především rodinné domy a nízkopodlažní bytové domy.

Přípustné využití hlavní:

- stavby pro bydlení – rodinné domy

Přípustné využití doplňkové:

- stavby pro bydlení – do 4 n.p.
- stavby a zařízení pro obchod a služby – do 400 m² prodejní plochy
- stavby a zařízení pro veřejné stravování
- stavby a zařízení pro přechodné ubytování do 30 lůžek
- stavby a zařízení pro administrativu a veřejnou správu

- stavby a zařízení pro školství místního významu
- stavby a zařízení pro kulturu místního významu
- zařízení zdravotnická
- stavby a zařízení sociální místního významu
- stavby a zařízení církevní
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci
- zařízení veterinární péče
- garáže
- okrasné a užitkové zahrady
- místní obslužné komunikace
- účelové komunikace pro motorovou dopravu, pěší a cyklisty
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily
- stavby a zařízení hromadné dopravy (např. zálivy, zastávky)
- veřejná zeleň
- dětská hřiště
- drobná architektura, vodní prvky, bazény
- stavby a zařízení technického vybavení
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu

Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu průmyslovou a lehkou
- stavby pro výrobní služby s negativními dopady na životní prostředí
- stavby pro občanskou vybavenost koncentrovanou
- hromadné garáže
- odstavné plochy a garáže pro nákladní vozidla a autobusy
- stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky
- stavby a zařízení pro skladování a likvidaci odpadů
- stavby pro chov hospodářských zvířat s výjimkou drobného zvířectva
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou vybavenost s negativními dopady na životní obytné prostředí
- čerpací stanice pohonných hmot

OK – občanská vybavenost koncentrovaná

Plochy občanské vybavenosti koncentrované jsou územím využitým pro obchod městského a regionálního významu. Zástavba je tvořena především soliterními obchody, obchodními domy a nákupními centry s rozsáhlými nekrytými plochami převážně doplňkového využití.

Přípustné využití hlavní:

- stavby pro obchod nad 4000 m² prodejní plochy

Přípustné využití doplňkové:

- stavby pro obchod s prodejní plochou do 4000 m²
- stavby a zařízení pro služby včetně výrobních služeb bez negativního vlivu na životní prostředí
- stavby a zařízení pro veřejné stravování
- stavby včetně venkovních ploch sloužící sezónní nabídce zboží
- stavby a zařízení pro skladování, prodejní sklady
- manipulační plochy
- zařízení pro administrativu
- stavby a zařízení technického vybavení
- zařízení provozního vybavení staveb
- parkovací plochy osobních automobilů
- hromadné vícepodlažní parkingy
- odstavné plochy nákladních automobilů pro zásobování

- účelové komunikace pro motorová vozidla, pěší a cyklisty
- místní obslužné komunikace
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadů
- stavby a zařízení pro hromadnou dopravu
- veřejná WC
- veřejná prostranství, veřejná zeleň
- drobná architektura, vodní prvky
- benzinové čerpací stanice
- Nepřípustné využití:
- stavby pro průmyslovou výrobu
- stavby a zařízení pro výrobu a výrobní služby s negativními dopady na životní prostředí
- stavby pro trvalé bydlení
- stavby a zařízení pro školství, sociální péči, sport a rekreaci
- stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování, ukládání a likvidaci odpadů
- stavby a zařízení pro dopravu a technickou vybavenost s negativními dopady na životní prostředí
- stavby a zařízení pro zemědělství

OV- občanská vybavenost vyšší

Plochy občanské vybavenosti vyšší jsou územím využitým pro občanskou vybavenost městského, regionálního, příp. nadregionálního významu, v členění na:

- obchod, služby, veřejné stravování a ubytování
- veřejnou správu a administrativu
- školství, vědu a výzkum
- zdravotnictví a sociální péči
- kulturu
- církevní (duchovní) služby a historické památky

Zástavba sloužící vyšší občanské vybavenosti je tvořena buď monofunkčními objekty či areály, nebo objekty či areály víceúčelovými.

Přípustné využití hlavní:

- stavby a zařízení pro obchod nízkopodlažní do 2500 m² prodejní plochy, služby, veřejné stravování, ubytování,
- pro lokalitu Fáblovka (plochy XVIIb/B) jsou upřesněny podmínky: max. zastavěná plocha objektu 8.000 m², max.
- prodejní plocha v objektu 10.000 m² – kód OVp
- stavby pro obchod vícepodlažní
- služby cestující veřejnosti ve vazbě na dopravní terminály – kód OVd
- stavby a zařízení pro veřejnou správu, administrativu, peněžnictví – kód OVa
- stavby a zařízení pro školství, vědu, výzkum a vzdělávání – kód OVv
- stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální péči, pro veterinární péči – kód OVz
- stavby a zařízení pro kulturu, výstavnictví, společenské aktivity – kód OVk
- stavby a zařízení církevní, významné stavby a areály nemovitých kulturních památek – kód OVh

Pozn.: Plochy, které nelze územně vymezit pro konkrétní hlavní využití, jsou označeny pouze kódem OV, případně s doplněním doporučené kombinace hlavních funkcí

Přípustné využití doplňkové:

- služební byty
- stavby a zařízení stravovací
- stavby a zařízení technického vybavení
- zařízení provozního vybavení staveb a areálů
- veřejná WC

- účelové komunikace pro motorová vozidla, pěší a cyklisty
- místní obslužné komunikace
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů
- manipulační plochy dopravní obsluhy
- garáže pro služební vozidla
- veřejná a vyhrazená zeleň
- drobná architektura, vodní prvky
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu
- stavby a zařízení hromadné dopravy (např. zálivy, zastávky)

pro OVp:

- zařízení pro administrativu a peněžnictví
- zařízení pro kulturu, výstavnictví, společenské aktivity
- benzinové čerpací stanice v lokalitách navazujících na základní komunikační systém, komunikace třídy B1

Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu lehkou a průmyslovou
- stavby pro výrobní služby s negativními dopady na životní prostředí
- stavby pro obchod nad 4000 m² jednopodlažní, neplatí pro lokalitu Fáblovka (plochy XVIIb/B)
- velkoprostorové sklady
- stavby a zařízení dopravní, technické vybavenosti a provozního zázemí s negativními dopady na životní a obytné prostředí
- stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a ukládání odpadů
- stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat, s výjimkou veterinárních nemocnic a zařízení
- benzinové čerpací stanice s výjimkou ploch OVp a Ova

ZI – zeleň izolační

Funkční plochy zeleně izolační jsou územím, sloužícím jako významná izolační a ochranná zeleň. Plochy jsou zpravidla volně přístupné a neudržované. Podporována bude zejména klimatická a půdoochranná funkce zeleně. Umisťování staveb a zpevněných ploch je zde možné pouze za předpokladu, že nedojde k omezení funkcí zeleně izolační.

Přípustné využití hlavní:

- izolace mezi plochami různých funkcí, resp. proti zdrojům znečištění (hluk, prach, eroze), zeleň lemující liniové
- prvky v území (např. podél komunikací)
- vegetační úpravy, plochy a prvky, které svým charakterem odpovídají funkci plochy s ohledem na místní
- souvislosti
- dřevinné porosty skupinové a liniové s podrostem keřů a travních porostů

Přípustné využití doplňkové:

- pěší komunikace
- cyklistické stezky a hipostezky
- technické stavby, sloužící obsluze či ochraně území (protipovodňové hráze, ochranné a opěrné zdi apod.)
- stavby a zařízení technického infrastruktury
- drobné sakrální stavby (křížky, kapličky, boží muka apod.)
- účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy
- samostatné sjezdy k objektům a areálům

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby nesouvisející s přípustným využitím

- stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz

VL – výroba lehká

Plochy lehké výroby jsou územím využitým pro výrobu, výrobní služby, stavební výrobu, skladování a manipulaci s materiály, které zpravidla nejsou přípustné v jiných funkčních plochách, mají značné nároky na přepravu, ale negativními vlivy svých provozů nepřesahují hranice areálů.

Přípustné využití hlavní:

- stavby a zařízení pro lehkou průmyslovou výrobu a výrobní služby
- stavby a zařízení pro skladování, manipulační plochy, sila
- překladiště, stanoviště kontejnerů
- stavby a zařízení pro stavební činnost a výrobu stavebních hmot, stavební dvory
- stavby pro skladování a průmyslové zpracování zemědělských produktů

Přípustné využití doplňkové:

- stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby
- stavby a zařízení pro obchod – prodejní sklady, vzorkové prodejny – jako součást areálu výroby
- stavby a zařízení pro komunální provozy, dopravní a technické služby
- stavby a zařízení pro administrativu jako součást areálu
- stavby a zařízení pro stravování zaměstnanců
- zařízení zdravotnická pro potřeby zaměstnanců
- stavby a zařízení pro sociální a hygienické zázemí zaměstnanců
- stavby a zařízení pro výzkum, zkušebnictví a projekci jako součást areálu
- stavby a zařízení technického, technologického a provozního vybavení areálů
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- účelové komunikace pro motorová vozidla, pěší a cyklisty
- místní obslužné komunikace
- stavby a zařízení hromadné dopravy
- odstavné a parkovací plochy pro osobní a nákladní automobily a speciální vozidla
- garáže jednotlivé i hromadné, služebních a nákladních automobilů a speciálních vozidel
- čerpací stanice PHM jako součást areálu
- železniční vlečky a překladiště
- izolační zeleň
- veřejná zeleň
- veřejná prostranství
- drobná architektura

Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu průmyslovou
- stavby pro občanskou vybavenost koncentrovanou
- stavby pro trvalé bydlení (s výjimkou bytů pohotovostních a služebních)
- stavby a zařízení pro sport a rekreaci
- stavby a zařízení pro školství, sociální péči, zdravotnictví, kulturu
- stavby pro zemědělství

KZ – zeleň krajinná

Funkční plochy zeleně krajinné jsou územím využitým jako břehová a doprovodná vegetace vodotečí, stabilizační vegetace svahů, ochranná vegetace plošin a sníženin, květnaté louky, mokřady a prameniště, vegetace říčních a poříčních niv, extenzivní staré sady a postagrární lada, integrované krajinné linie, klimaxové dřevinné porosty, zařízené porosty a urbánní lada. Podporována bude zejména funkce zeleně klimatická (hygienická), půdoochranná, biologická.

Přípustné využití hlavní:

- přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů
- travní porosty bez dřevin, květnaté louky
- bylinotrvnatá lada, skály, stepi, mokřady
- zeleň s rekreační funkcí, trávníky v jakékoliv intenzivní třídě údržby

Přípustné využití doplňkové:

- pěší a cyklistické stezky, jezdecké trasy
- technické stavby, sloužící obsluze a ochraně území včetně účelových komunikací – protipovodňové stavby, opěrné zídky, lávky
- drobná architektura, drobné sakrální stavby
- přístaviště, kotviště

Podmíněně přípustné využití:

- oplocení pozemku, umístování jakýchkoliv staveb a zpevněných ploch v krajině je přípustné za podmínky, že bude prokázáno, že záměr nenarušuje krajinný ráz, že nedojde k nežádoucímu narušení systému zeleně (např. Břehová zeleň, liniová zeleň v krajině a pod), že není narušena nebo významně omezena funkčnost skladebných částí systému ekologické stability a že je zachována průchodnost krajiny.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a plochy nesouvisící s hlavní funkcí
- stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území

D – plochy dopravní infrastruktury

Plochy sloužící provozu na pozemních komunikacích.

Přípustné využití hlavní:

- pozemní komunikace, silniční pozemky komunikací

Přípustné využití doplňkové:

- plochy, které jsou součástí komunikace – násypy, zářezy, stavby a zařízení (např. mosty, lávky atd., dopravní značení) a technická opatření, související s provozem na pozemních komunikacích
- plochy pro odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly
- stavby a zařízení sloužící hromadné dopravě např. zastávka, přístřešek pro cestující, informační systém
- plochy pro pěší a cyklisty na oddělených pruzích a chodnících
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- stavby a zařízení řešící křížení liniových systémů – dopravní stavby s např. systémem ekologické stability, s technickou infrastrukturou apod.
- plochy doprovodné a izolační zeleně

Podmíněně přípustné využití pro navržené koridory dopravních staveb:

- Nově zakládané plochy zalesnění a mimolesní zeleně za podmínky výsadeb až po realizaci dopravní stavby
- Plochy přírodní zeleně (skladebné části SES k založení) za podmínky souladu s řešením navrženým v projektové dokumentaci dopravní stavby (dokumentace k územnímu, resp. stavebnímu povolení)
- Vodní plochy a toky, nově zakládané nebo přeložky vodních toků v souvislosti s realizací DI za podmínky souladu s řešením navrženým v projektové dokumentaci dopravní stavby (dokumentace k územnímu řízení, resp. stavebnímu povolení)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím

PZ – plochy zemědělské

Plochy ZPF slouží pro hospodaření na zemědělské půdě, pro pěstování zemědělských plodin, zakládání speciálních zemědělských kultur nebo pro chov hospodářských zvířat.

Plochy lze využívat i pro další funkce, které jsou s hospodařením na ZPF slučitelné a způsob jejich využití umožňuje bezodkladné navrácení půdy hospodaření bez nákladů na rekultivaci

Přípustné využití hlavní:

- orná půda
- intenzivně využívané travní porosty
- trvalé kultury

Přípustné využití doplňkové:

- účelové komunikace pro motorová a speciální vozidla
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.)
- stavby, zařízení a jiná opatření sloužící zemědělské výrobě – obsluze plochy
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny
- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zlepšení využití nezastavěných ploch pro rekreaci a cestovní ruch (pěší a cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra apod.)
- drobná architektura, sakrální stavby

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s funkcí hlavní a funkcemi doplňkovými

PV – vodní plochy a toky

Tvořeny jsou plochami vodotečí, rybníků a nádrží, které plní funkce vodohospodářské, ekologicko stabilizační, estetickou a krajino tvornou jako významný krajinný prvek. Vedlejší funkcí je účel rekreační, resp. hospodářský v případě zařízení chovných. Plocha s indexem PVt je územím těžby štěrkopísku s cílovým využitím území jako vodní plochy.

Pozn.: Území chráněné ochranným režimem (ÚSES, chráněná území a další) podléhají rovněž regulačním podmínkám příslušného ochranného režimu.

Přípustné využití hlavní:

- vodní toky a plochy přirozené, upravené i umělé sloužící vodnímu hospodářství, ekologické stabilizaci, tvorbě krajinného rázu a ochraně proti povodním
- vodní toky sloužící vodní dopravě
- vodní toky a plochy sloužící rekreaci a sportu
- vodní plochy a toky sloužící hospodářskému využití: chov ryb, vodních živočichů, výroba energií
- PVt – území těžby štěrkopísku s cílovým využitím jako vodní plochy

Přípustné využití doplňkové:

- technické stavby, sloužící obsluze či ochraně území (protipovodňové hráze, jezy, hráze, ochranné či opěrné zdi, energetická zařízení)
- stavby a zařízení technického vybavení
- stavby a zařízení pro dopravu
- stavby a zařízení pro vodní sporty
- účelové komunikace pro motorová vozidla a speciální mechanismy
- pěší a cyklistické stezky

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, které nesouvisí s funkcí hlavní
- stavby a zařízení s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvality území

PL - plochy plnicí funkce lesa

Plochy plnicí funkce lesa slouží pěstování lesních porostů hospodářských, ochranných nebo lesů zvláštního určení. Lesy plní funkci ekologicko – stabilizační a protierozní.

Ucelené komplexy dřevinné vegetace navazující bezprostředně na zastavěné území města plní specifické funkce jako rekreační zázemí sídla, plní však i funkci ochrannou a estetickou (zelené horizonty, zelené klíny), atd.

Přípustné využití hlavní:

- lesní porosty pro hospodářské a rekreační využití
- lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
- lesní porosty pro vytvoření izolačních pásů kolem areálů výroby s hygienickými a bezpečnostními riziky

Přípustné využití doplňkové:

- účelové komunikace pro speciální motorová vozidla
- pěší a cyklistické komunikace, jezdecké stezky
- malé vodní toky a vodní plochy
- stavby a zařízení technického vybavení
- stavby a zařízení sloužící obsluze plochy
- drobná architektura, sakrální stavby
- plochy pro rekreační využití, které umožní navrácení půdy pro hospodaření bez nutnosti rekultivace

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s funkcí hlavní
- stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvality území
- stavby pro individuální rekreaci

PR – plochy individuální rekreace

Plochy zeleně a zahrad s individuální rekreací v zahrádkářských nebo rekreačních lokalitách. Součástí ploch jsou okrasné a užitkové zahrady.

Přípustné využití hlavní:

- plochy okrasných a užitkových přírodních kultur
- izolační a doplňující plochy přírodní zeleně

Přípustné využití doplňkové:

- stavby pro individuální rekreaci v plochách rekreačních chat
- zahrádkářské chaty v plochách zahrádkářských osad
- drobné stavby sloužící funkci hlavní
- dětská hřiště
- sportovní hřiště nekrytá s přírodními povrchy
- komunikace pěší a cyklistické
- komunikace účelové pro motorová vozidla
- vodní plochy
- stavby a zařízení technického vybavení, sloužící obsluze území (studny, vodní nádrže)
- živé ploty

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a plochy, které nesouvisí s hlavní funkcí
- stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území, na rekreační kvalitu prostředí
- pro lokality rekreačních chat oplocení jako stavba

Obecné architektonické zásady pro řešení zástavby

- rozsah zastavitelných ploch je vymezen v grafické části studie, stavební bloky jsou vymezeny uličními prostory, umístění zástavby je vymezeno stavební a uliční čarou
- závazné plochy veřejných prostranství jsou vymezeny v grafické části studie
- jednotlivé plochy budou řešeny v charakteru funkční plochy a ve vazbě na navazující plochy stabilizované zástavby
- zástavba bude respektovat regulační podmínky stanovené územní studií pro jednotlivé rozvojové plochy
- dopravní napojení a napojení na prvky technické infrastruktury bude řešeno dle konkrétních podmínek v území a v souladu s koncepcí dle územní studie
- při umísťování staveb budou dodrženy vyhl. č. 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby a vyhl. č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území
- trasy inženýrských sítí budou umísťovány mimo soubory sadových úprav a vzrostlé zeleně
- při umísťování staveb budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma stávající i plánovaná

Regulační prvky jsou stanoveny pro jednotlivé rozvojové plochy v území samostatně.

Rozvojová plocha VIII/12-s1

Jedná se o nové zastavitelné území pro lehkou výrobu, občanskou vybavenost a zeleň. Rozvojová plocha leží na katastrálních územích Černá za Bory (větší část) a Staročernsko.

Ve východní části rozvojové plochy s funkčním využitím VL je realizována odstavná plocha logistického areálu, který k řešenému území přiléhá. Stávající využití je v souladu s přípustným využitím doplňkovým.

Převážná část rozvojové plochy je situována ve funkční ploše OK – občanská vybavenost koncentrovaná. Ta je navrhovaným dopravním systémem dále členěna na jednotlivé stavební bloky a doplněna o detailněji specifikovanou zelenou infrastrukturu. Dle platného ÚP je podél jižní a severovýchodní hranice rozvojové plochy veden pás izolační zeleně. Cílem je optické a akustické oddělení bytové zástavby obce Staročernsko od budoucí komerční výstavby v dané ploše. Zachování této izolační zeleně je žádoucí, v rámci územní studie je navrženo její částečné rozšíření do koridoru DOL. Dále je pás zeleně doplněn o protihlukový val v místě nejkratší vzdálenosti mezi rozvojovou plochou a stabilizovanou zástavbou obce.

Nad rámec zeleně specifikované pro jednotlivé stavební bloky minimálním koeficientem zeleně jsou v rozvojové ploše navrženy doplňkové plochy veřejné zeleně, ať již parkové či parkově upravené. Pro vzájemné propojení zelených ploch v území jsou navrženy dílčí plochy krajinné zeleně. Předpokladem je rovněž využití plochých střech pro intenzivní / extenzivní zeleň. Tato plocha bude realizována nad rámec minimálního požadovaného podílu zeleně.

Dopravně je území napojeno v souladu s platným ÚP ve středové části. Vzhledem k ploše záměru je navrženo nové napojení v z východní strany s možným využitím plánovaného napojení na budoucí přeložku II/322. Toto napojení je řešeno s dopravním omezením a je určeno výhradně pro zásobování stavebních bloků východní části lokality.

Regulativy rozvojové plochy - závazná část:

VIII/12-s1		
Funkční vymezení	Dle platného ÚP	OK - občanská vybavenost koncentrovaná
	Doporučení změny ÚP	OK - občanská vybavenost koncentrovaná VL - výroba lehká
	Maximální podlažnost / výška	2NP max. výšková hladina 12m, východní část 15m
	Sklon střechy	plochá střecha
	Max. koeficient zastavění bloku	KZ: 80-90% dle grafické části
Plošná regulace	Forma zástavby	bez požadavku, volná
	Minimální podíl zeleně	PZ: 10-20% dle grafické části + 30% střešní plochy
Oplocení	Do veřejného prostoru	bez oplocení
	Mezi pozemky	bez oplocení
	Do volné krajiny	bez oplocení
Limity v území	Ochranná pásma	dopravní stavby, VTL
	Podmíněné investice	protihluková opatření PL_1, ZI_1, ZI_2, ZI_3, likvidace dešťových vod na pozemcích stavby

Rozvojová plocha VIII/12-s3

Jedná se o nové zastavitelné území pro občanskou vybavenost a zeleň. Rozvojová plocha leží na katastrálních územích Černá za Bory. Tato plocha navazuje na plochu VIII/12-s2 s funkcí lehké výroby, která je stabilizovaná s umístěným logistickým areálem.

Plocha VIII/12-s3 je od plochy VIII/12-s1 koridorem pro dopravní napojení stávajícího areálu.

Návrh definuje nový systém dopravního napojení pro obě dotčené plochy systémem pravoúhlých komunikací pro optimální využití vzniklých stavebních bloků.

V části přiléhající k ploše VIII/12-s1 studie předpokládá navázání funkčního využití OK – občanská vybavenost koncentrovaná, v části přiléhající ke komunikaci II/322 zůstává funkční plocha Ovp – občanská vybavenost vyšší.

Na západní hranici rozvojové plochy je ponechán pás izolační zeleně, studie předpokládá jeho rozšíření s využitím pro trasování nové cyklostezky. Rozšíření izolační zeleně je rovněž žádoucí na jižním okraji rozvojové plochy pro odstínění komunikace II. třídy.

Předpokladem je rovněž využití plochých střech pro intenzivní / extenzivní zeleň. Tato plocha bude realizována nad rámec minimálního požadovaného podílu zeleně.

Dopravní napojení lokality na rozhraní ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 je uvažováno v souladu s platným ÚP. Vzhledem k rozsahu připojovaného území je dále navrhováno nové dopravní napojení z komunikace II/322 samostatným odbočovací pruhem ze směru do centra Pardubic. Napojení bude sloužit především pro obsluhu stávajícího logistického areálu a eliminuje průjezd nákladní dopravy rozvojovými plochami. Ze směru od Pardubic je zachováno napojení lokality ze stávajícího kruhového objezdu.

Regulativy rozvojové plochy - závazná část:

VIII/12-s3		
Funkční vymezení	Dle platného ÚP	OK - občanská vybavenost koncentrovaná VL - výroba lehká
	Doporučení změny ÚP	OK - občanská vybavenost koncentrovaná VL - výroba lehká
	Maximální podlažnost / výška	2NP max. výšková hladina 12m
	Sklon střechy	plochá střecha
	Plošná regulace	Max. koeficient zastavění bloku Forma zástavby Minimální podíl zeleně
Oplocení	Do veřejného prostoru	bez oplocení
	Mezi pozemky	bez oplocení
	Do volné krajiny	bez oplocení
Limity v území	Ochranná pásma	dopravní stavby
	Podmíněné investice	zajistit přímé dopravní napojení na II/322, likvidace dešťových vod na pozemcích stavby

Rozvojová plocha 106/z, XV/13

Plocha s funkčním využitím OV – občanská vybavenost vyšší, ZI – zeleň izolační.

Plocha je dotčena koridorem přeložky komunikace I/2, jejíž trasa je nově definována a zasahuje do rozvojové plochy podél celé její západní hranice.

Návrh předpokládá redukci rozvojové plochy mimo trasu přeložky komunikace a doplňuje plochy izolační zeleně podél této trasy. V západní části dotčeného území vzniká souběžný pás, jehož další využití je nadále problematické. Návrh předpokládá rozšíření pásu izolační zeleně, která následně přechází do stabilizovaných ploch lesních pozemků západním směrem.

Předpokladem je rovněž využití plochých střech pro intenzivní / extenzivní zeleň. Tato plocha bude realizována nad rámec minimálního požadovaného podílu zeleně.

Dopravně bude území napojeno z nového kruhového objezdu ve středu rozvojových ploch, jako druhé dopravní napojení je vhodné využít již stávající napojení na komunikaci II/322 vedoucí do stávajícího areálu.

Rozvojová plocha 106/z a XV/13 není dále v rámci studie detailněji řešena.

Regulativy rozvojové plochy - závazná část:

106/z, XV/13		
Funkční vymezení	Dle platného ÚP	OV - občanská vybavenost vyšší
	Doporučení změny ÚP	OV - občanská vybavenost vyšší ZI - zeleň izolační
	Maximální podlažnost / výška	2NP max. výšková hladina 12m
	Sklon střechy	plochá střecha
	Plošná regulace	Max. koeficient zastavění bloku Forma zástavby Minimální podíl zeleně
Oplocení	Do veřejného prostoru	bez oplocení
	Mezi pozemky	bez oplocení
	Do volné krajiny	bez oplocení
Limity v území	Ochranná pásma	dopravní stavby
	Podmíněné investice	zajistit dopravní napojení z II/322, likvidace dešťových vod na pozemcích stavby

Rozvojová plocha 108/z

Plocha s funkčním využitím BV – bydlení nízkopodlažní příměstské.

Rozvojová plocha se nachází jižně od komunikace v ulici Podhumenská podél toku Spojišského odpadu. Pro danou lokalitu byla zpracována zastavovací studie z 02/2020, jejíž řešení je v územní studii respektováno.

Dopravní napojení respektuje původní návrh s napojením do ulice Podhumenská v části mezi ulicemi Borská a Na Brázdách. Lokalita je napojena 2 vjezdy do území, rozvojová plocha je částečně průjezdná.

Součástí návrhu územní studie je předpokládané propojení ulice Borská se zástavbou východní části Staročernska novým pěším propojením. Rozvojová plocha 108/z je pak na navrhované chodníkové plochy napojena místy pro přecházení. Dopravní režim v dané lokalitě je navržen jako Obytná zóna.

Regulativy pro danou rozvojovou plochu jsou uvedeny v tabulce „V/A, 108/z“, viz. níže.

Rozvojová plocha V/A

Plocha s funkčním využitím BV – bydlení nízkopodlažní příměstské.

Plocha přímo navazuje na stabilizovanou plochu bydlení V/16 a je situována severně od vodoteče Spojišský odpad. Ze západní strany je pak rozvojová plocha omezena koridorem původní přeložky komunikace I/2.

Dopravně bude rezidenční území napojeno do stabilizované části plochy V/A do ulice Dubská.

Dopravní režim v dané lokalitě je navržen jako Obytná zóna.

Regulativy rozvojové plochy - závazná část:

V/A, 108/z		
Funkční vymezení	Dle platného ÚP	BP - bydlení nízkopodlažní příměstské
	Doporučení změny ÚP	KZ - krajinná zeleň
	Maximální podlažnost / výška	BP - bydlení příměstské
		KZ - krajinná zeleň
		ZNP včetně podkrovní
Plošná regulace		max. výškový hladina 8m
	Sklon střechy	šikmá střecha, sklon min. 20%
	Max. koef. zastavění bloku	KZ: 40%
	Pozemek stavby	minimální plocha pozemku 750m ²
	Forma zástavby	soliterní
Oplocení	Minimální podíl zeleně	PZ: 60%
	Do veřejného prostoru	Max. výška 1,5m. Nepřípustné: betonové, neprůhledné, plastové
	Mezi pozemky	Max. výška 1,8m. Přípustné: drátěné pletivo, dřevěné nebo kovové výplně, živé ploty. Nepřípustné: betonové, neprůhledné
Limity v území	Do volné krajiny	Max. výška 1,8m. Přípustné: drátěné pletivo, dřevěné nebo kovové výplně, živé ploty. Nepřípustné: betonové, neprůhledné
	Ochranná pásma	dopravní stavby, inženýrské sítě
	Podmíněné investice	likvidace dešťových vod na pozemcích stavby

Navrhovaná řešení v území mimo vyznačené rozvojové plochy

Rozvojová plocha VIII/12-s1 tvoří převážnou řešeného část území s potenciální intenzivní výstavbou a je nutné ji zohlednit v rámci celkové koncepce řešení záměru územní studie. Návrh navrhuje intenzivní bariéru zeleně v severovýchodní části pro udržení komfortu v zastavěné části obce a jejich

rozvojových plochách. Ve východní části je dále navrženo rozšíření plochy lesa pro propojení do kompaktního pásu zeleně kolem zóny občanské vybavenosti.

Pro zlepšení prostupnosti územím jsou navrženy pěší a cyklotrasy mimo rozvojové plochy a to zejména pro pěší spojení obce s obchodní zónou a pro napojení stabilizované části obce na cyklostezku ve východní části území. Trasy otevřenou krajinou jsou stíněny doplněným stromořadím a shluky zeleně.

V rámci rozvoje území obce Staročernsko je žádoucí navrhnout nové pěší propojení podél ulice Podhumenská a Borská a potažmo až k navrhovaným zastávkám hromadné dopravy.

B/10 - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

V převážné ploše se jedná o zemědělsky využívané plochy orné půdy s převažující bonitou BPEJ 32110 a jedná se tak o půdy ve IV. třídě ochrany, hluboké, velmi málo produkční.

V jižní části rozvojových ploch VIII/12 – s1 / s3 se nachází půdy s bonitou BPEJ 31911, které jsou ve III. třídě ochrany, méně produkční.

Ve většině dotčených rozvojových plochách nedojde k ohrožení kvalitních zemědělských půd, půdy s III. třídou ochrany budou po realizaci záměru využity v ozeleněných plochách území v návaznosti na ponechané plochy bez vynětí ze zemědělského půdního fondu.

Rozvojové plochy území jsou zemědělsky obhospodařované. Záměry nevyvolají požadavky na kácení většího množství dřevin nebo keřových porostů. Nebudou negativně ovlivněna stávající stromořadí v území.

B/11 - Návrh etapizace vymezených částí

Etapizace pro jednotlivé rozvojové zóny ev. územní celky je stanovena v rozsahu:

1. Realizace dopravní a technické infrastruktury pro napojení území nebo jeho části a v takovém rozsahu, aby v budoucnu nedocházelo k omezením na již realizovaných plochách, tj. při návrhu zohlednit i budoucí stav a návaznost v rámci celkové koncepce záměru.
2. Realizace závazných regulativů pro danou funkční plochu před hlavním stavebním záměrem, pokud je regulativ stanoven.

V rámci závazných regulativů jsou pro území s rozvojovými plochami VIII/12-s1 a VIII/12-s3 definovány podmíněné investice, jejichž realizace je závazná a bude předcházet jakékoliv výstavbě v území, po jejíž realizaci dojde ke změně podmínek v území – hlukové zatížení, dopravní zatížení, a pod.

3. Realizace daného stavebního záměru.

B/12 – Fotodokumentace území



Kruhový objezd na silnici II/322, logistický areál



Rozvojová plocha XV/13 z komunikace III/2983



Rozvojová plocha XV/13 od kruhového objezdu



Přístupová komunikace k logistickému areálu



Místo budoucího napojení III/2983 na přeložku I/2



Ulice Podhumenská ve směru do stávající zástavby Staročernsko



Dopravní napojení ulice Podhumenská na ulici Borskou, stávající zastávka MHD



Místo dopravního napojení rozvojové plochy V/A



Rozvojová plocha V/A od Spojilského odpadu ke stávající zástavbě v ulici Dubská.

C DOKLADOVÁ ČÁST / PROJEDNÁNÍ ZÁMĚRU

C.1 Koncept ÚS byl projednán s Osadním výborem Staročernsko a místními obyvateli

Koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko za přítomnosti starosty MO IV pana Procházky a vlastníky některých přímo dotčených pozemků.

Následně byl koncept územní studie z iniciativy starosty MO IV projednán veřejně s místními obyvateli za účasti zpracovatele územní studie, zástupce investora části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30.5.2023. Připomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí.

C.2 Koncept dopravního řešení byla projednána s dotčenými účastníky, stanoviska a vypořádání se s případnými podmínkami jsou zapracovány níže:

Pokud budou výše uvedené podmínky splněny, lze konstatovat, že návrh odpovídá obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích.

Mimo výše uvedené doporučujeme provést propojení stezky pro chodce a cyklisty z nadezdu Černá za Bory na plochy navržených stezek. Dále upozorňujeme na skutečnost, že s ohledem na navrhovanou výstavbu obchvatu obce Zminný, může být rozpor v řešení napojení areálu Starzone na silnici č. II/322 na východní straně areálu.

Žádáme Vás, při písemném styku uvádějte naše číslo jednací.

Zpracoval:
por. Ing. Jiří Moučka
tel.: 974566257

npor. Ing. Miroslav Vápeník
vedoucí dopravního inspektorátu
z r. por. Ing. Jiří Moučka
podepsáno elektronicky

JID: PCR17ETRF098526765



KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE PARDUBICKÉHO KRAJE



Územní odbor Pardubice
Dopravní inspektorát

Pomáhat a chránit

Č. j. KRPE-48364-2/ČJ-2023-170606

Pardubice 7. června 2023
Počet stran: 2

PROJECTICON s.r.o.
Antonína Kopeckého 151
549 22 Nový Hrádek

Stanovisko DI k předloženým podkladům

Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Pardubického kraje, Územní odbor Pardubice, dopravní inspektorát, jako orgán státní správy ve věcech bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích ve smyslu ust. § 1 zákona č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti silničního provozu, ve znění pozdějších předpisů se na podkladě Vaší žádosti doručené dopravnímu inspektorátu dne 29. května 2023, seznámil s předloženými podklady. Jedná se o situace a vzorové příčné řezy stavby „ČERNÁ ZA BORY - OBCHODNÍ A PRŮMYSLOVÁ ZÓNA STARZONE“. Předmětem stavby je výstavba nové komunikační sítě pro provoz silničních vozidel, cyklistů a chodců východně od stávající silnice č. III/2983 Černá za Bory - Staročernsko. Komunikační síť bude sloužit provozu navržené výstavby nových obchodních jednotek a stávajícího průmyslového areálu Starzone a Flex.

Ve věci předložených situací a vzorového příčného řezu stavby „ČERNÁ ZA BORY - OBCHODNÍ A PRŮMYSLOVÁ ZÓNA STARZONE“ Vám sdělujeme následující:

- 1) Návrhové prvky komunikací musí být navrženy úměrně předpokládaným intenzitám provozu a životnosti navržených komunikací pro příslušné návrhové období.
- 2) Vedení cyklistů po stezkách řešit až k cilovým objektům včetně odstavování jízdních kol.
- 3) Je nutné provést stavební úpravy stávající stykové křižovatky 3 větví silnice č. III/2983, aby došlo k potlačení psychologické přednosti, která není shodná s předností danou místní úpravou provozu, která je však nutná s ohledem na vyšší intenzity provozu ze silnice č. II/322.
- 4) Průsečné a stykové křižovatky komunikací areálu požadujeme upravit takovým způsobem, aby nebyla aplikována tzv. "zalomená přednost", která je značnou částí veřejnosti špatně chápána a neodpovídá skutečné psychologické přednosti. Díky tomu jsou takové křižovatky zdrojem dopravních nehod. Nejvhodnější je řešení takových míst mini okružními křižovatkami.
- 5) Budou dodrženy vzdálenosti křižovatek na min. 50 m dle ČSN 73 6110.
- 6) Bude upraven návrh místní úpravy provozu takovým způsobem, aby označení odpovídalo platné vyhlášce č. 294/2015 Sb., kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích, TP169, TP218, TP133, TP85, TP65

Rožkova 2757
530 02 Pardubice

Tel.: 974 566 250
E-mail: epodatelna.policie@pcr.cz
ID DS: ndihp32

www.policie.cz

380 6290 98526888



2

Vypořádání se s podmínkami dle vydaného stanoviska:

- Ad 1) konstrukce vozovek je navržena dle TP 170 a vyhoví předpokládané intenzitě dopravy TNV
- Ad 2) vedení cyklistů k objektům včetně návrhu odstavných ploch bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace
- Ad 3) stavební úpravy stávající stykové křižovatky na silnici III/2983 budou řešeny v dalším stupni projektové dokumentace společně s nově navrhovaným dopravním napojením rozvojových ploch (nový kruhový objezd).
- Ad 4) v ideovém návrhu upraveno dle požadavku stanoviska
- Ad 5) v ideovém návrhu upraveno dle požadavku ČSN 73 6110.
- Ad 6) návrh místní úpravy bude řešen v dalším stupni projektové dokumentace a bude v souladu s vyhl. č. 294/2015 Sb.



ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC ČR

V Pardubicích dne 1.11.2022

Č.j. RSD-168990/2022/38000/1/PA
V odpovědi uvádějte naši značku

Vaše značka :

Vyřizuje : Petra Pařízková
Tel.: 466 046 516
e-mail : petra.parizkova@rsd.cz

Adresa pro doručování :
Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správa Pardubice
Hlaváčova 902, 530 02 Pardubice

PhDr. Boris Kudláček
KWKC s.r.o.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4 Nusle

boris.kudlacek@kwkc.cz

Věc: Vyjádření ŘSD ČR k návrhu nové okružní křižovatky na silnici III/2983

Ředitelství silnic a dálnic ČR nadále sleduje trasu I/2 Pardubičky – Sezemice dle přiložené situace. Na tuto trasu v současné době probíhá projednání dokumentace EIA.

Nová okružní křižovatka na silnici II/2983, která řeší napojení komerční zóny, není v rozporu s řešením připravované přeložky silnice I/2 Pardubičky – Sezemice.

S pozdravem

Ing. Bohumil Vebr
ředitel Správy Pardubice



Přílohy :

1x situace dotčeného území

Čarčanská 12
140 00 Praha 4

tel.: 241 084 111
fax: 241 084 575

IČO: 65993230
DIČ: CZ65993390



V Pardubicích dne 14. 02. 2023
Č.j.: SÚSPK/1364/2023

Věc: Vyjádření k návrhu nové okružní křižovatky na silnici III/2983 – napojení komerční zóny Černá za Bory.

Na základě naší zřizovací listiny a pokynů zřizovatele poskytujeme vyjádření.

Ke konceptu a umístění okružní křižovatky na silnici III/2983, v úseku Černá za Bory – Staročernsko nemáme připomínek. O jejím napojení rozhoduje příslušný silniční správní úřad po předchozím vyjádření dopravní policie. Podmínky pro vyšší stupeň dokumentace poskytneme na vyžádání pro aktuální stupeň přípravy stavby. Okružní křižovatku považujeme za prvek, který v prostoru výrazně zlepšuje plynulost a bezpečnost dopravy.

Okružní křižovatka spadá do celkového konceptu krajských a našich stavebních aktivit v prostoru. Jsme stavebníkem přivaděče k D35 s názvem „Přeložka silnice II/322 Černá za Bory – Dašice“. U této stavby předpokládáme zahájení záchraného archeologického průzkumu duben – květen 2023. Tato stavba vyvolanou investicí zajistí připojení průmyslové zóny i ze strany od Zmíného. Tím dojde k zokruhování obslužnosti celé průmyslové zóny kapacitním a bezpečným napojením.

S pozdravem

Příloha:

- Žádost
- Vyjádření ŘSD ČR
- Situační mapka

Vážený pan
PhDr. Boris Kudláček
KWKC s.r.o.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4 Nusle

Na vědomí:

Mgr. Zdeněk Semorád, vedoucí odboru dopravy a silničního hospodářství, KrÚ Pk
Ing. Jiří Synek, technický náměstek SÚS Pk
Ing. Ludmila Rádková, náměstkyně majetkové správy SÚS Pk

C.3 Koncepce řešení napojení na sítě technické infrastruktury byla projednána s jednotlivými vlastníky nebo správci sítí. Případná vyjádření či stanoviska jsou uvedena níže.

Správci technické infrastruktury, kteří se seznámili se záměrem územní studie svá vyjádření ponechávají do dalších stupňů projektové dokumentace, až bude detailněji specifikováno využití jednotlivých stavebních bloků v dotčených rozvojových plochách.

Napojovací body pro rozvojové plochy VIII/12-s1 a VIII/12-s3 byly převzaty z původní územní studie, která byla rovněž se správci technické infrastruktury projednána. Kapacity v území se proti dříve projednanému výrazně nemění.

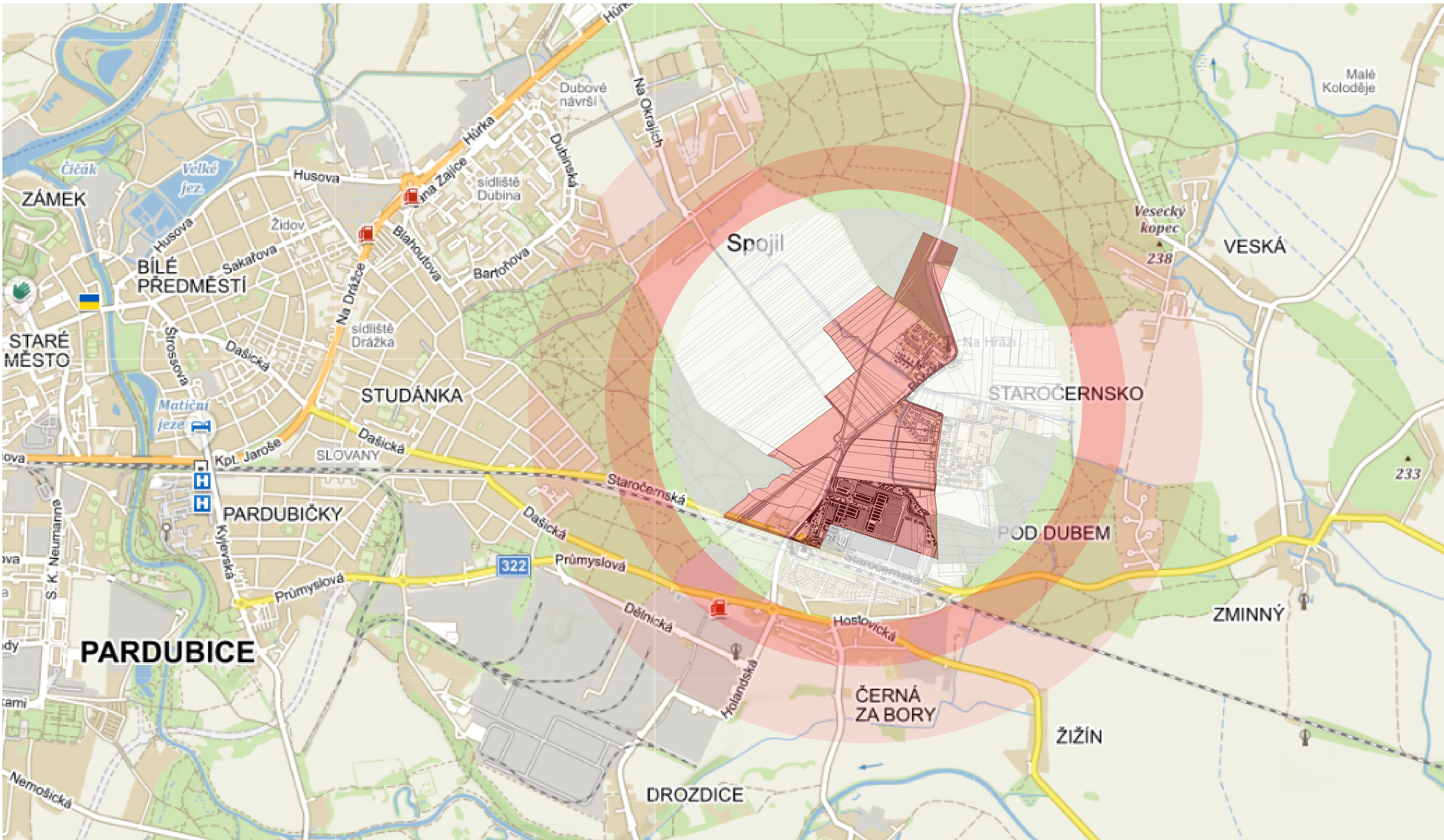
Do ÚS byla dále zapracován konkrétní požadavek spol. Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s. na zkapacitnění splaškové kanalizace v části ulice Podhumenská, resp. v části řešeného území dle zadání ÚS.



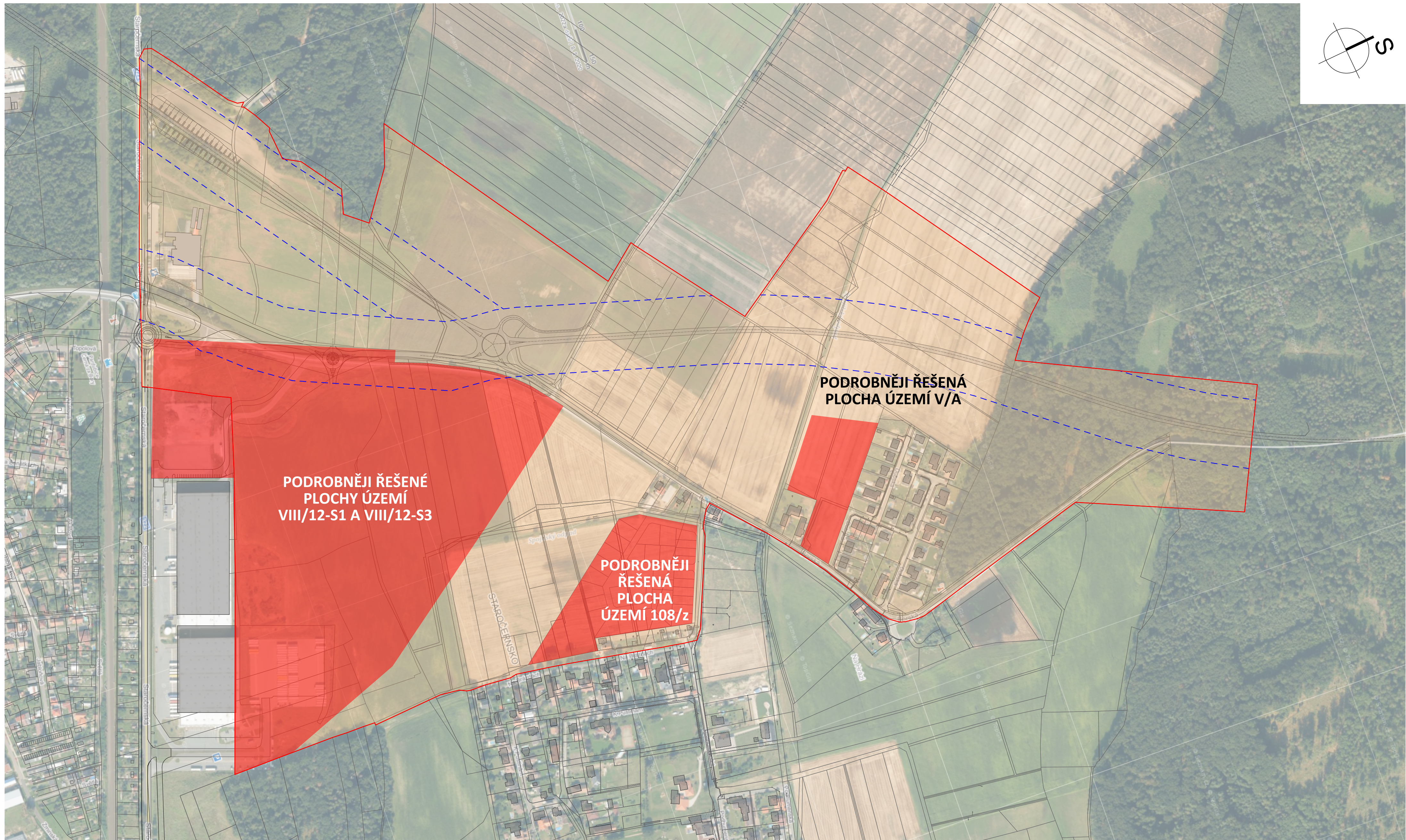
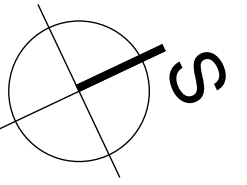
C.4 Ideový návrh na rozvojových plochách VIII/12-s1 a VIII/12-s3 byl projednán s vlastníky dotčených pozemků.

Za vlastníka SPV REAL ESTATE a.s., Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 11000 Praha 1





83,33 ha PLOCHA, KDE JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH
 PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE



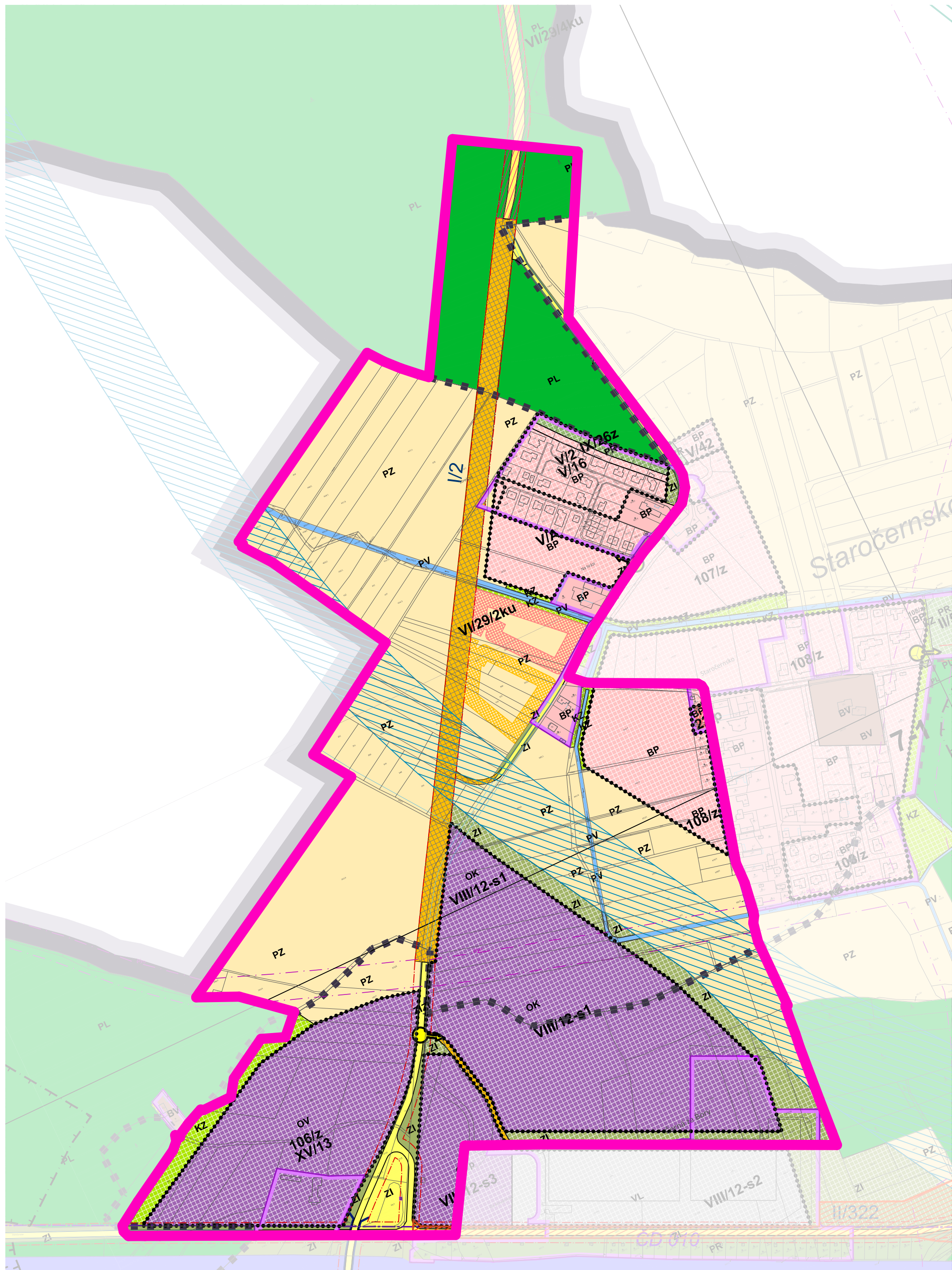
PODROBNĚJI ŘEŠENÉ
PLOCHY ÚZEMÍ
VIII/12-S1 A VIII/12-S3

PODROBNĚJI
ŘEŠENÁ
PLOCHA
ÚZEMÍ 108/z

PODROBNĚJI ŘEŠENÁ
PLOCHA ÚZEMÍ V/A

83,33 ha

PLOCHA, KDE JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH
PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE



LEGENDA :

	HRANICE SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ		HRANICE PLOCHY PŘESTAVBY
	HRANICE REŠENÉHO ÚZEMÍ		HRANICE PLOCHY ZMĚNY V KRAJINĚ
	HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ		
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K DATU 22. 07. 2019		
	HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ		
	OZNAČENÍ PLOCH ZMĚN		
	ROZVOJOVÉ PLOCHY, PLOCHY NAVRŽENÉ KE ZMĚNĚ VYUŽITÍ		

FUNKČNÍ PLOCHY

	BYDLENÍ VÍCEPDLAŽNÍ MĚSTSKÉ		BYDLENÍ VÍCEPDLAŽNÍ SÍDLIŠTNÍ
	BYDLENÍ VÍCEPDLAŽNÍ PŘEDMĚSTSKÉ		BYDLENÍ NÍZKOPDLAŽNÍ VENKOVSKÉ
	SMÍŠENÉ ÚZEMÍ JÁDROVÉ		SMÍŠENÉ ÚZEMÍ CENTRÁLNÍ
	SMÍŠENÉ ÚZEMÍ CENTRÁLNÍ SPECIFICKÉ		SMÍŠENÉ ÚZEMÍ MĚSTSKÉ
	SMÍŠENÉ ÚZEMÍ MĚSTSKÉ SPECIFICKÉ		SMÍŠENÉ ÚZEMÍ PŘEDMĚSTSKÉ
	OBČANSKÁ VYBAVENOST ZÁKLADNÍ		OBČANSKÁ VYBAVENOST VYŠŠÍ
	OBČANSKÁ VYBAVENOST VYŠŠÍ - OBCHOD		OBČANSKÁ VYBAVENOST VYŠŠÍ - SLUŽBY CESTUJÍCÍ VEŘEJNOSTI
	OBČANSKÁ VYBAVENOST VYŠŠÍ - ADMINISTRATIVA		OBČANSKÁ VYBAVENOST VYŠŠÍ - SKOLSTVÍ
	OBČANSKÁ VYBAVENOST VYŠŠÍ - ZDRAVOTNICTVÍ		OBČANSKÁ VYBAVENOST VYŠŠÍ - KULTURA
	OBČANSKÁ VYBAVENOST VYŠŠÍ - CÍRKEVNÍ A HISTORICKÉ STAVBY		OBČANSKÁ VYBAVENOST VYŠŠÍ KONCENTROVANÁ
	VÝROBA PRŮMYSLOVÁ		VÝROBA LEHKÁ
	VÝROBA LEHKÁ SPECIFICKÁ		VÝROBA LEHKÁ V LOKALITĚ MIZ
	VÝROBNÍ SLUŽBY		ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA ŽIVOČIŠNÁ
	PLOCHY PRO BEZPEČNOSTNÍ SLOŽKY		SPORTOVNÍ AREÁLY
	REKREAČNÍ AREÁLY		TECHNICKÁ VYBAVENOST
	NAKLADÁNÍ S ODPADY A ODPADNÍMI VODAMI		MĚSTSKÝ PARTER
	HLAVNÍ PLOCHY DOPRAVNÍCH SYSTÉMŮ - ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA		HLAVNÍ PLOCHY DOPRAVNÍCH SYSTÉMŮ - SILNIČNÍ DOPRAVA
	HLAVNÍ PLOCHY DOPRAVNÍCH SYSTÉMŮ - LETECKÁ DOPRAVA		HLAVNÍ PLOCHY DOPRAVNÍCH SYSTÉMŮ - VODNÍ DOPRAVA
	PLOCHY VELKOPLOŠNÝCH PARKINGŮ A HROMADNÝCH GARÁŽÍ		PLOCHY GARÁŽÍ

LIMITY A OMEZUJÍCÍ VLIVY V ÚZEMÍ

	OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNIC
	OCHRANNÉ PÁSMO KOMUNIKACÍ
	OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ - HLUKOVÉ A - 85 dB
	OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ - HLUKOVÉ B - 90 dB
	OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ - HLUKOVÉ C - 95 dB
	OCHRANNÉ PÁSMO NADZEMNÍHO VEDENÍ A ZAŘÍZENÍ ELEKTRO
	BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO PRODUKTVOVODU
	BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO PLYNOVÝCH ZAŘÍZENÍ
	OCHRANNÉ PÁSMO 2a VODNÍHO ZDROJE NEMOŠICE
	OCHRANNÉ PÁSMO LETECKÝCH RADIOVÝCH ZABEZPEČOVACÍCH ZAŘÍZENÍ
	OCHRANNÉ PÁSMO TELEKOMUNIKAČNÍ ÚSTŘEDNÝ (264 M N.M. BALT)
	NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKA, HRANICE NÁKP
	HRANICE PAMÁTKOVÉ REZERVAČE (MPR)
	OCHRANNÉ PÁSMO PAMÁTKOVÉ REZERVAČE
	NEVYUŽITÝ PAMÁTKOVÝ POTENCIÁL
	OCHRANNÉ PÁSMO NKP STÁTNÍ HRAD KUNĚTICKÁ HORA
	OCHRANNÉ PÁSMO NÁKP ZÁMEČEK
	ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ Q100 DLE ÚAP (VYHLÁŠENÉ)
	AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ DLE ÚAP (VYHLÁŠENÁ)
	ŠIRŠÍ PROZATIMNÍ OCHRANNÉ PÁSMO PRĚR. LÉČIVÝCH ZDROJŮ PELOIDŮ A VOD LÁZ, MÍSTA LÁZNĚ BOHDANEČ
	EVIDOVANÉ VKP A ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ
	PAMÁTNÝ STROM
	STARÉ EKOLOGICKÉ ZÁTĚŽE
	BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO ZÁVODU EXPLOZIA V SEMTĚNĚ - HRANICE 2. PÁSMO
	BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO ZÁVODU EXPLOZIA V SEMTĚNĚ - HRANICE 3. PÁSMO
	BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO ZÁVODU EXPLOZIA V SEMTĚNĚ - HRANICE 4. PÁSMO
	ARCHEOLOGICKÁ LOKALITA - KULTURNÍ PAMÁTKA
	LIMITNÍ IZOFONA
	ÚZEMÍ ZVLÁŠTNÍ POVODNĚ - VD SEČ
	ÚZEMÍ ZVLÁŠTNÍ POVODNĚ - VD KRÍZANOVICE
	ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ Q100 DLE SPRÁVCE TOKŮ (c) zpracováno s použitím dat Povodí Labe
	AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ DLE SPRÁVCE TOKŮ (c) zpracováno s použitím dat Povodí Labe

ÚSES

	HRANICE NADREGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU
	HRANICE REGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU
	HRANICE LOKÁLNÍHO BIOKORIDORU
	HRANICE REGIONÁLNÍHO BIOCENTRA
	HRANICE LOKÁLNÍHO BIOCENTRA
	TRASA LBK MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

	ZELENĚ MĚSTSKÁ VŠEOBECNÁ - PARKY
	ZELENĚ MĚSTSKÁ VŠEOBECNÁ - PARKOVÉ UPRÁVENÉ PLOCHY
	ZELENĚ MĚSTSKÁ VŠEOBECNÁ - NÁBRŽÍ REK
	ZELENĚ MĚSTSKÁ VŠEOBECNÁ - ARCHEOLOGICKÉ NALEŽITĚ
	ZELENĚ IZOLAČNÍ
	ZELENĚ REKREAČNÍ
	ZELENĚ HRBITOVŮ
	AREÁLY ZAHRADNICTVÍ
	PLOCHY S FUNKCÍ HLAVNÍ - ZELENĚ KRAJINNÁ
	ZELENĚ KRAJINNÁ
	ZELENĚ KRAJINNÁ REKREAČNÍ
	ZELENĚ KRAJINNÁ, VÝZNAMNÁ PRO TVORBU KRAJINNÉHO PROSTŘEDÍ
	PLOCHY S FUNKCÍ HLAVNÍ - ZELENĚ ÚŽITÝCH PLOCH
	PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREAČNÍ - ZAHRÁDKOVÉ OSADY, ÚŽITKOVÉ ZAHRADY
	PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREAČNÍ - LOKALITY REKREAČNÍCH CHAT
	VODNÍ PLOCHY A TOKY
	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÝ VYUŽÍVANÉ PŮDY
	PLOCHY PLNÍCÍ FUNKCE LESA

LINIOVÉ PRVKY DOPRAVNÍCH SYSTÉMŮ

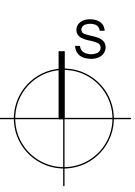
	SYSTÉM SILNIČNÍ DOPRAVY
	SYSTÉM ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY
	KORIDOR PRO HOMOGENIZACI STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE
	ZPŮSOB DOPRAVNÍHO NAPOJENÍ LOKALITY
	PŘEMOSTĚNÍ, LÁVKY
	KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DOPLŇKOVÉ CHARAKTERISTIKY FUNKČNÍCH PLOCH

	ÚZEMNÍ REZERVA PRO UMĚLÝ VODNÍ KANÁL A SOUVISEJÍCÍ ZAŘÍZENÍ
	ČERPAČÍ STANICE PHM
	ÚZEMÍ UŽÍVANÉ ARMÁDOU
	REKREAČNÍ AREÁLY VE FUNKČNÍCH PLOCHÁCH ZELENĚ a - EKOPARK c - GOLF
	FREE ZONE
	HŘBITOV
	ODSTAVNÁ PARKOVIŠTĚ NÁKLADNÍCH AUTOMOBILŮ, PŘEKLADIŠTĚ
	PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ - HRÁZKY NAVRŽENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM
	OSTATNÍ PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ, SUCHÝ POLDR
	PLOCHA PRO RYBOCHOVNÉ ZAŘÍZENÍ
	PLOCHA PRO CHOV A VÝCVIK KONÍ
	SLOŽIŠTĚ, POPLKOVÍŠTĚ
	TĚŽBA ŠTĚRKOPISKU
	PLOCHY NAVRŽENÉ K PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍ STUDIJ
	CIVILNÍ ČÁST LETIŠTĚ PARDUBICE

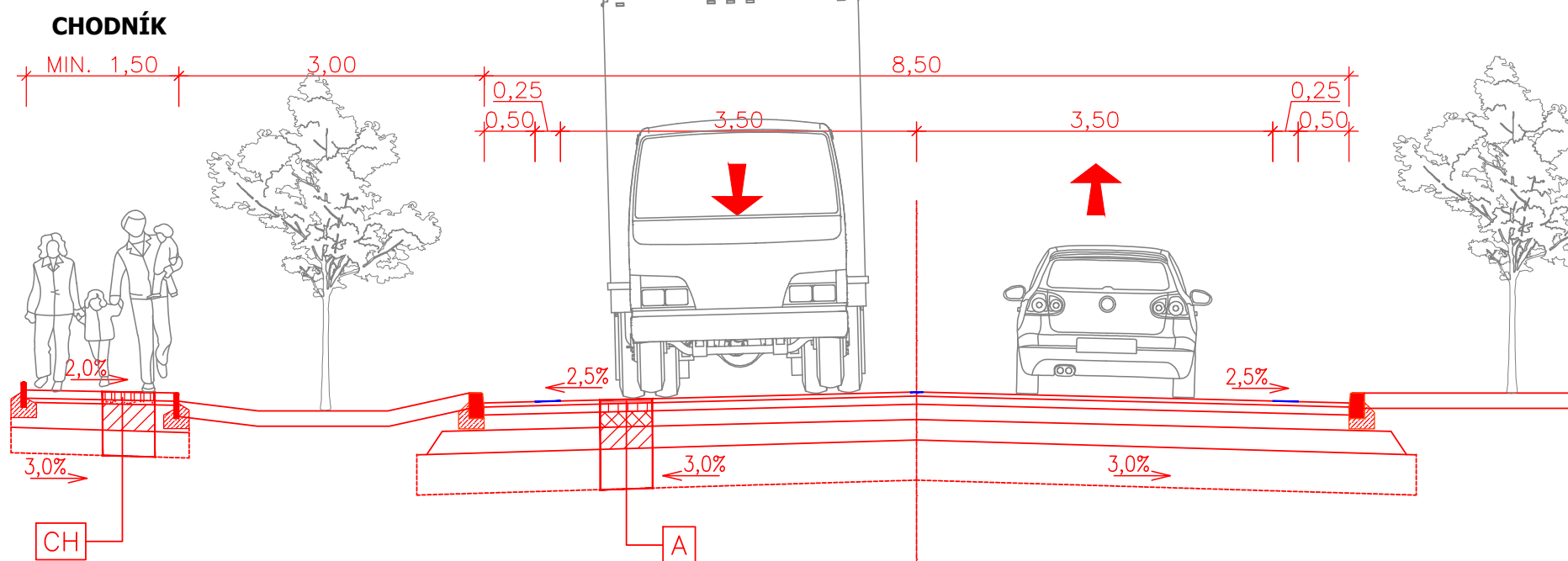
FUNKČNÍ PLOCHY MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

	VÝROBA LEHKÁ
	HLAVNÍ PLOCHY DOPRAVNÍCH SYSTÉMŮ - LETECKÁ DOPRAVA
	VODNÍ PLOCHY A TOKY - TĚŽBA ŠTĚRKOPISKU
	SYSTÉM SILNIČNÍ DOPRAVY

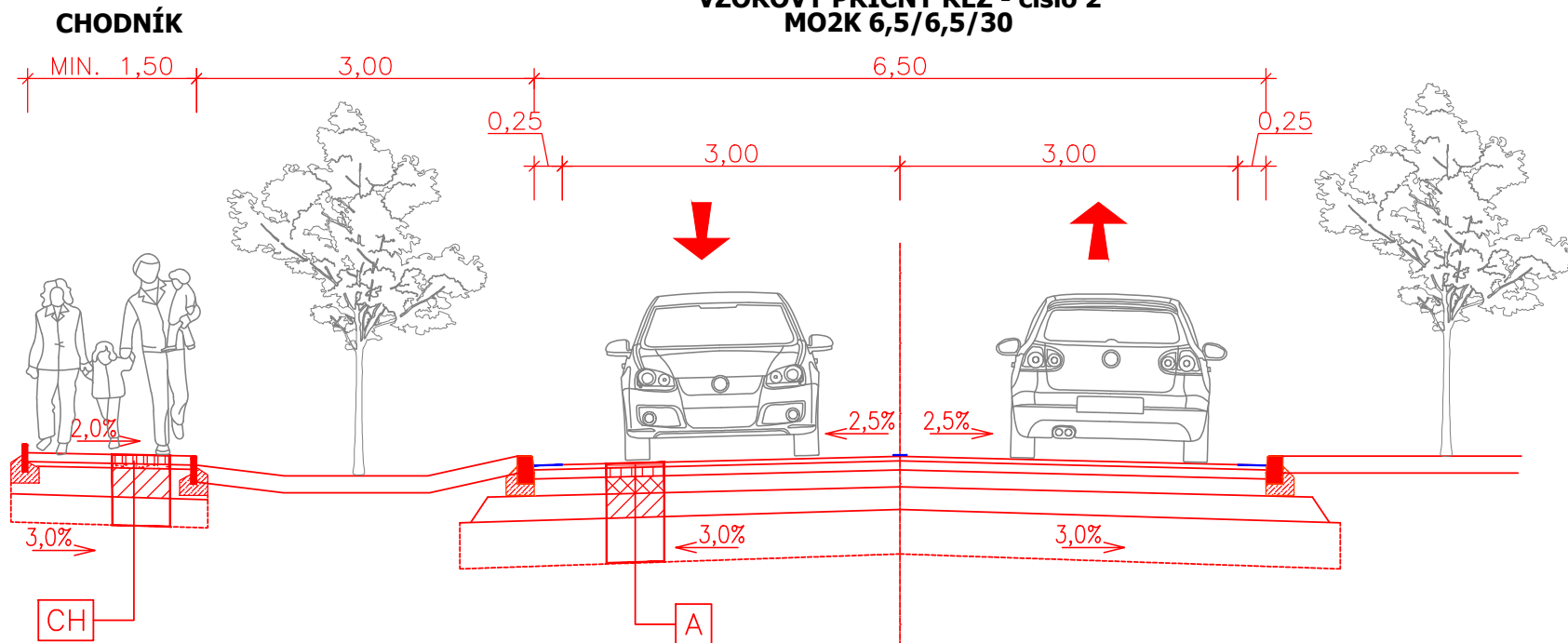


1:5000

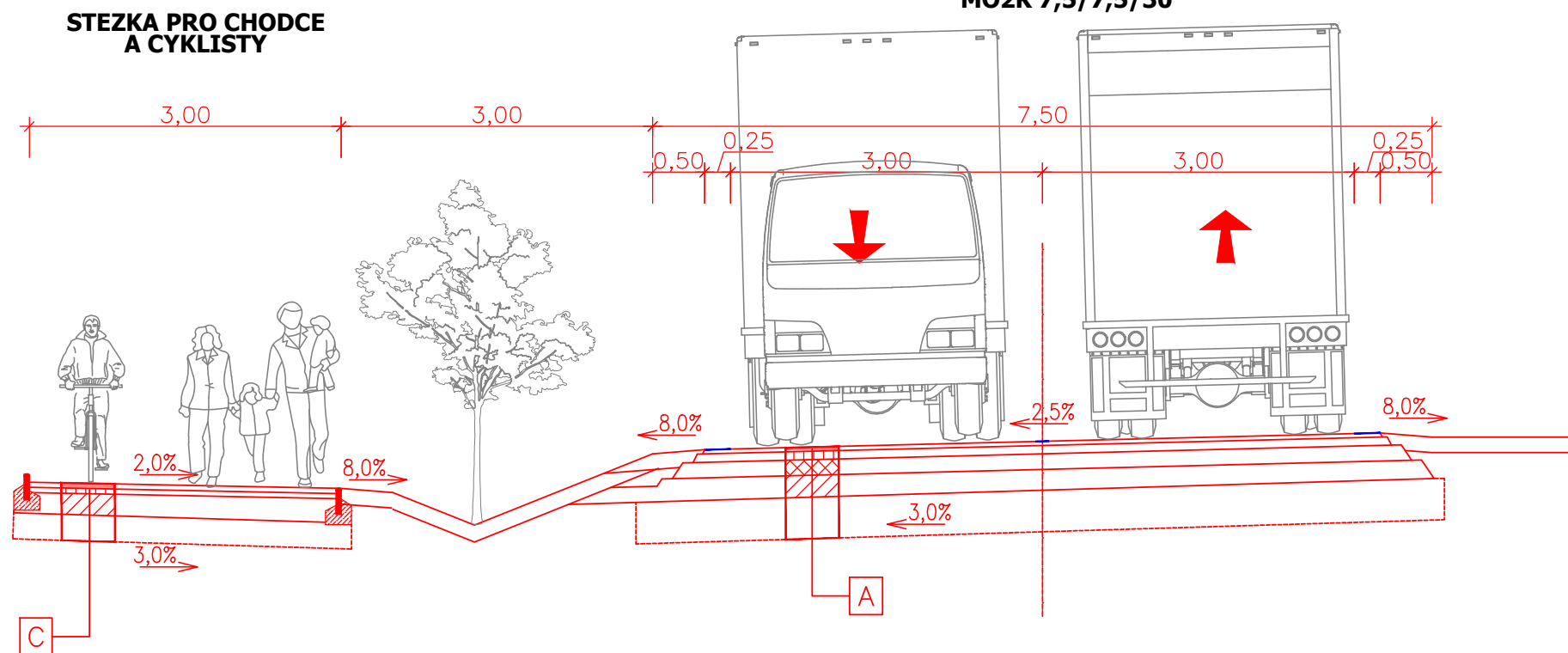
VZOROVÝ PŘÍČNÝ ŘEZ - číslo 1
MO2K 8,5/8,5/30



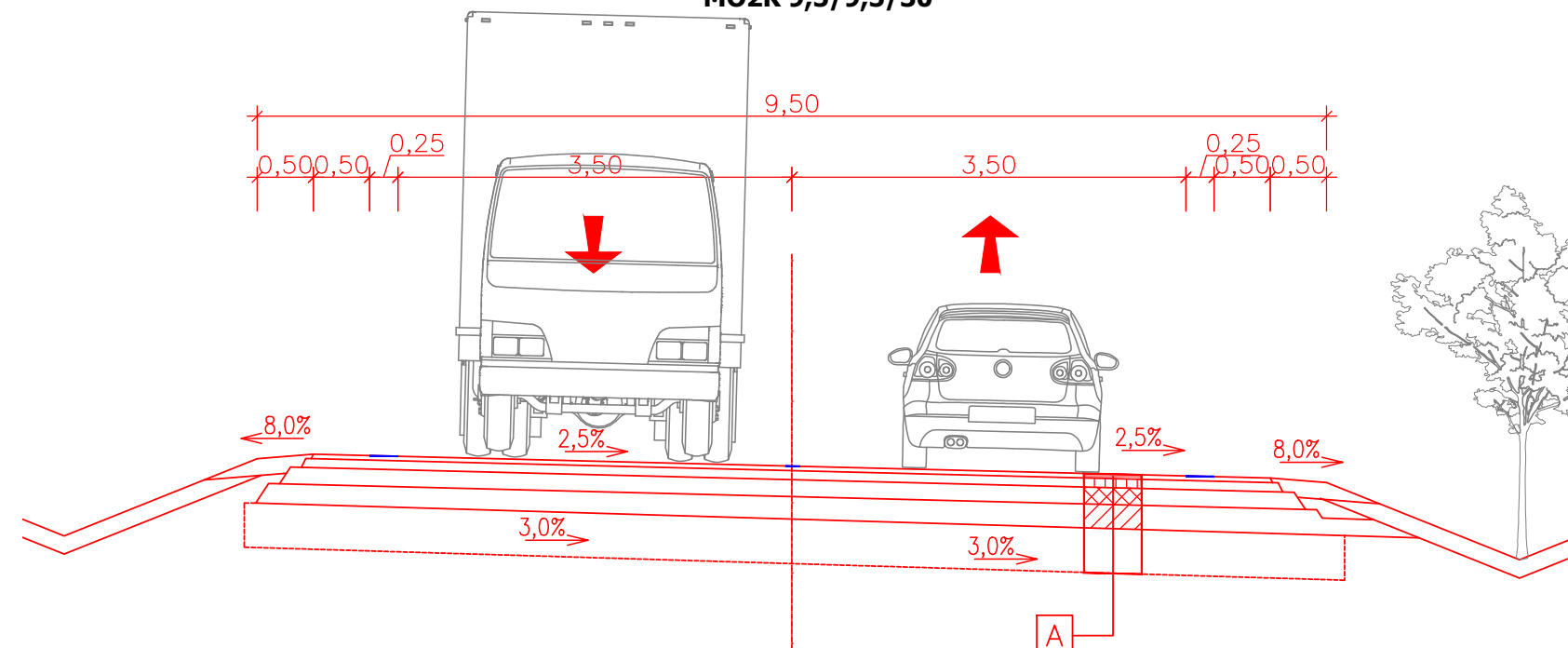
VZOROVÝ PŘÍČNÝ ŘEZ - číslo 2
MO2K 6,5/6,5/30



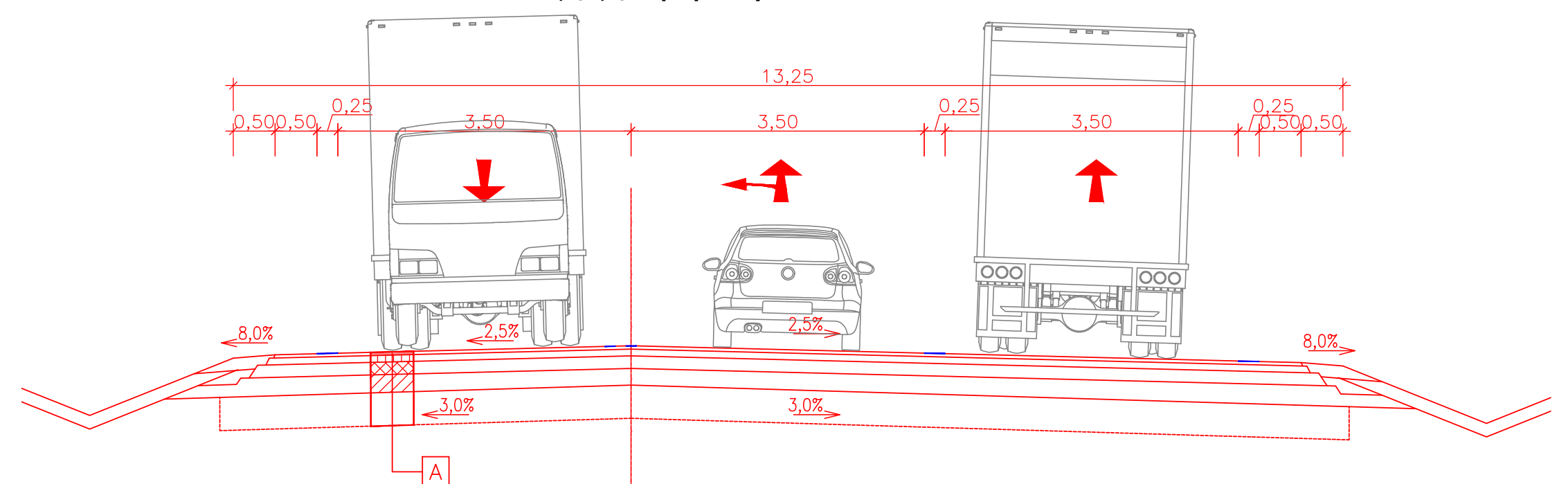
VZOROVÝ PŘÍČNÝ ŘEZ - číslo 3
MO2K 7,5/7,5/30



VZOROVÝ PŘÍČNÝ ŘEZ - číslo 4
MO2K 9,5/9,5/30



VZOROVÝ PŘÍČNÝ ŘEZ - číslo 5
MO2K 9,5/9,5/30 průpletový úsek



A KOMUNIKACE – HLAVNÍ VĚTVĚ, D1-N-1-IV-PIII + SANACE

- asfaltový beton ohrubný ACO 11; 50/70; 40 mm; ČSN EN 13108 - 1
- spojovací postřik asfaltem PS-A; 0,3 kg/m²; ČSN 73 6129
- asfaltový beton podkladní ACP 16+; 50/70; 80 mm; ČSN EN 13108 - 1
- infiltrační postřik asfaltem PI-A; 0,7 až 1,0 kg/m²; ČSN 73 6129
- mechanicky zpevněné kamenivo MZK; 150 mm; ČSN 73 6126-1, ČSN EN 13285
- vrstva ze směsi drčeného kameniva ŠDa 0/63; 200 mm; ČSN 73 6124-1
- sanace – zlepšení stávající zemní pláně vhodným pojivem (dávkování dle potřeby z výsledků lab. rozborů) / výměna materiálu za čistý recyklovaný materiál (kamenný/betonový recyklát bez nežádoucích příměsí - cihly, keramika, dřevo, sklo apod.) fr. 0/63 se směsným pojivem (např. Doroport, Dorosol, vápno apod.) - dávkování dle potřeby (z laboratorních rozborů) pro dosažení min. Edef,2 = 45 MPa; předpokládaná mocnost tl. 400 mm; ČSN 73 6124-1. Pozn. k sanaci: V případě únosné zemní pláně (Edef,2 min. 45 MPa) se sanace nebude provádět.
- zhutněná upravená parapláň (min. Edef,2 = 30 MPa); ČSN 72 1006

C SDRUŽENÁ KOMUNIKACE (CYKLO + PĚŠÍ); D2-D-1-CH-PIII + SANACE

- asfaltový beton ohrubný ACO 11; 50/70; 40 mm; ČSN EN 13108 - 1
- spojovací postřik asfaltem PS-A; 0,3 kg/m²; ČSN 73 6129
- recyklát z asfaltobetonu R-mat; 50 mm; TP 209, 210
- infiltrační postřik asfaltem PI-A; 0,7 až 1,0 kg/m²; ČSN 73 6129
- vrstva ze směsi drčeného kameniva ŠDb 0/63; 200 mm; ČSN 73 6124-1
- sanace – zlepšení stávající zemní pláně vhodným pojivem (dávkování dle potřeby z výsledků lab. rozborů) / výměna materiálu za čistý recyklovaný materiál (kamenný/betonový recyklát bez nežádoucích příměsí - cihly, keramika, dřevo, sklo apod.) fr. 0/63 se směsným pojivem (např. Doroport, Dorosol, vápno apod.) - dávkování dle potřeby (z laboratorních rozborů) pro dosažení min. Edef,2 = 30 MPa; předpokládaná mocnost tl. 250 mm; ČSN 73 6124-1
- zhutněná upravená parapláň (min. Edef,2 = 20 MPa); ČSN 72 1006

CH KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ - CHODNÍK, D2-D-1-VI-PIII + SANACE

- betonová dlažba DL 80; 80 mm; ČSN 73 6131-1
- lože z drčeného kameniva 4/8; 40 mm; ČSN 73 6126-1, ČSN EN 13285
- vrstva ze směsi drčeného kameniva ŠDb 0/63; 250 mm; ČSN 73 6124-1
- sanace – zlepšení stávající zemní pláně vhodným pojivem (dávkování dle potřeby z výsledků lab. rozborů) / výměna materiálu za čistý recyklovaný materiál (kamenný/betonový recyklát bez nežádoucích příměsí - cihly, keramika, dřevo, sklo apod.) fr. 0/63 se směsným pojivem (např. Doroport, Dorosol, vápno apod.) - dávkování dle potřeby (z laboratorních rozborů) pro dosažení min. Edef,2 = 30 MPa; předpokládaná mocnost tl. 250 mm; ČSN 73 6124-1. Pozn. k sanaci: V případě únosné zemní pláně (Edef,2 min. 30 MPa) se sanace nebude provádět.
- zhutněná upravená parapláň (min. Edef,2 = 20 MPa); ČSN 72 1006

LEGENDA - SITUACE:

- KATASTRÁLNÍ HRANICE POZEMKŮ
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ROZSAH PLOCH V ÚZEMÍ PRO PŘIPOJENÍ
- ▨ OCHRANÉ PÁSMO VTL PLYNOVODU

LEGENDA - STÁVAJÍCÍ SÍŤ:

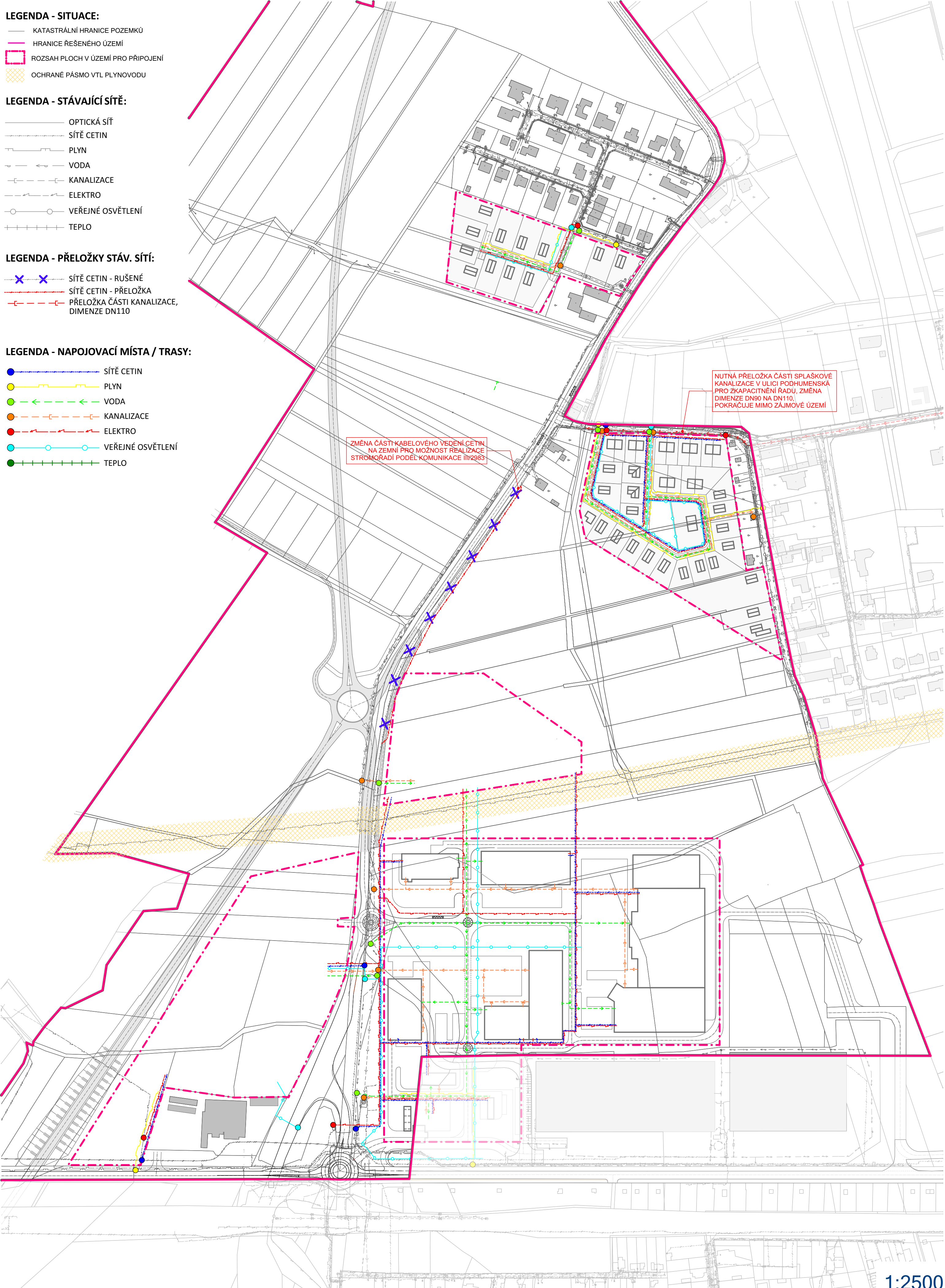
- OPTICKÁ SÍŤ
- SÍŤ CETIN
- PLYN
- VODA
- KANALIZACE
- ELEKTRO
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
- TEPLLO

LEGENDA - PŘELOŽKY STÁV. SÍŤÍ:

- ✕ SÍŤ CETIN - RUŠENÉ
- SÍŤ CETIN - PŘELOŽKA
- PŘELOŽKA ČÁSTI KANALIZACE, DIMENZE DN110

LEGENDA - NAPOJOVACÍ MÍSTA / TRASY:

- SÍŤ CETIN
- PLYN
- VODA
- KANALIZACE
- ELEKTRO
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
- TEPLLO



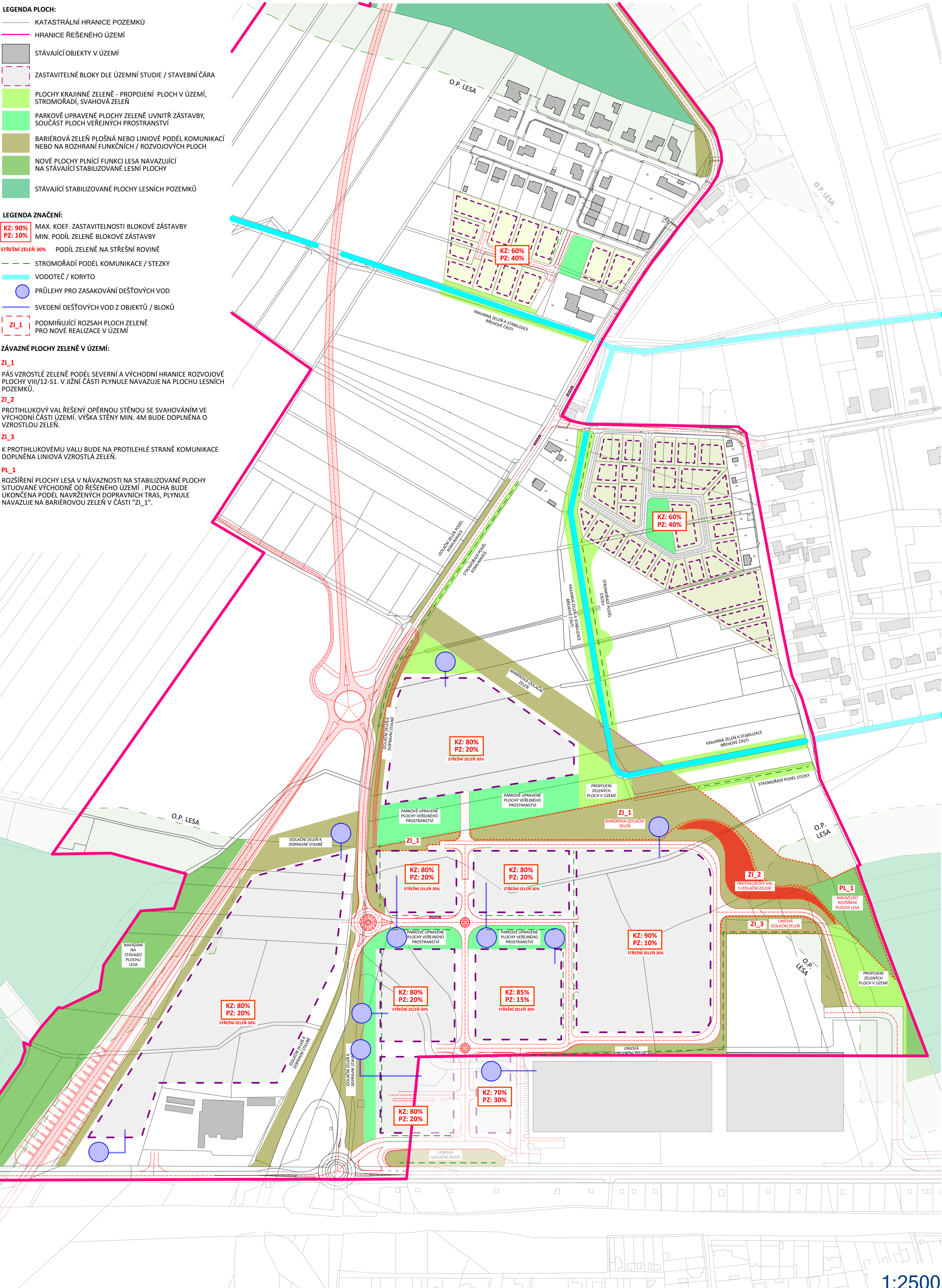
1:2500

- LEGENDA PLOCH:**
- KATASTRÁLNÍ HRANICE POZEMKŮ
 - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - STÁVAJÍCÍ OBJEKTY V ÚZEMÍ
 - ZASTAVITELNÉ BLOKY DLE ÚZEMNÍ STUDIE / STAVEBNÍ ČÁRA
 - PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ - PROPOJENÍ PLOCH V ÚZEMÍ, STROMOŘADÍ, SVAHOVÁ ZELENĚ
 - PARKOVÉ UPRAVENÉ PLOCHY ZELENĚ UVNITŘ ZÁSTAVBY, SOUČÁST PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
 - BARIÉROVÁ ZELENĚ PLOŠNÁ NEBO LINOVÉ PODÉL KOMUNIKACÍ NEBO NA ROZHŘANÍ FUNKČNÍCH / ROZVOJOVÝCH PLOCH
 - NOVÉ PLOCHY PLNÍCÍ FUNKCI LESA NAVAZUJÍCÍ NA STÁVAJÍCÍ STABILIZOVANÉ LESNÍ PLOCHY
 - STÁVAJÍCÍ STABILIZOVANÉ PLOCHY LESNÍCH POZEMKŮ

- LEGENDA ZNAČENÍ:**
- KZ: 90%
PZ: 10% MAX. KOEF. ZASTAVITELNOSTI BLOKOVÉ ZÁSTAVBY
MIN. PODÍL ZELENĚ BLOKOVÉ ZÁSTAVBY
 - STŘEŠNÍ ZELENĚ 30% PODÍL ZELENĚ NA STŘEŠNÍ ROVINĚ
 - STROMOŘADÍ PODÉL KOMUNIKACE / STEZKY
 - VODOTEČ / KORYTO
 - PRŮLEHY PRO ZASAKOVÁNÍ DEŠŤOVÝCH VOD
 - SVEDENÍ DEŠŤOVÝCH VOD Z OBJEKTŮ / BLOKŮ
 - Z1_1 PODMIŇUJÍCÍ ROZSAH PLOCH ZELENĚ PRO NOVÉ REALIZACE V ÚZEMÍ

ZÁVAZNÉ PLOCHY ZELENĚ V ÚZEMÍ:

- Z1_1**
PÁS VZROSTLÉ ZELENĚ PODÉL SEVERNÍ A VÝCHODNÍ HRANICE ROZVOJOVÉ PLOCHY VIII/12-S1. V JIŽNÍ ČÁSTI PLYNULE NAVAŽUJE NA PLOCHU LESNÍCH POZEMKŮ.
- Z1_2**
PROTIHLUKOVÝ VAL ŘEŠENÝ OPĚRNOU STĚNOU SE SVAHOVÁNÍM VE VÝCHODNÍ ČÁSTI ÚZEMÍ. VÝŠKA STĚNY MIN. 4M BUDE DOPLNĚNA O VZROSTLOU ZELENĚ.
- Z1_3**
K PROTIHLUKOVÉMU VALU BUDE NA PROTILEHLÉ STRANĚ KOMUNIKACE DOPLNĚNA LINOVÁ VZROSTLÁ ZELENĚ.
- PL_1**
ROZŠÍŘENÍ PLOCHY LESA V NÁVAZNOSTI NA STABILIZOVANÉ PLOCHY SITUOVANÉ VÝCHODNĚ OD ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ. PLOCHA BUDE UKONČENA PODÉL NAVRŽENÝCH DOPRAVNÍCH TRAS, PLYNULE NAVAŽUJE NA BARIÉROVOU ZELENĚ V ČÁSTI "Z1_1".



1:2500

LEGENDA:

PLOCHY S ROZDÍLNÝM FUNKČNÍM VYUŽITÍM

- PLOCHY FUNKCE OBČANSKÉ VYBAVENOSTI
- PLOCHY FUNKCE BYDLENÍ
- PLOCHY ZELENÉ IZOLAČNÍ
- PLOCHY ZELENÉ MĚSTSKÉ A KRAJINNÉ
- PLOCHY PLNÍCI FUNKCI LESA

LIMITY A OMEZUJÍCÍ VLIVY V ÚZEMÍ

- KATASTRÁLNÍ HRANICE POZEMKŮ
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ÚZEMNÍ REZERVA PRO UMĚLÝ VODNÍ KANÁL
- HRANICE POZEMKŮ PUPFL
- OCHRANNÉ PÁSMO LESA
- KOMUNIKACE STÁVAJÍCÍ / TRASA PŘELOŽKY I/2
- OCHRANNÉ PÁSMO KOMUNIKACE I. TR.
- OCHRANNÉ PÁSMO KOMUNIKACÍ II. A III. TR.
- BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO PLYNOVÝCH ZAŘÍZENÍ
- HRANICE STAVEBNÍHO BLOKU
- OZNAČENÍ STAVEBNÍHO BLOKU

PLOŠNÁ REGULACE

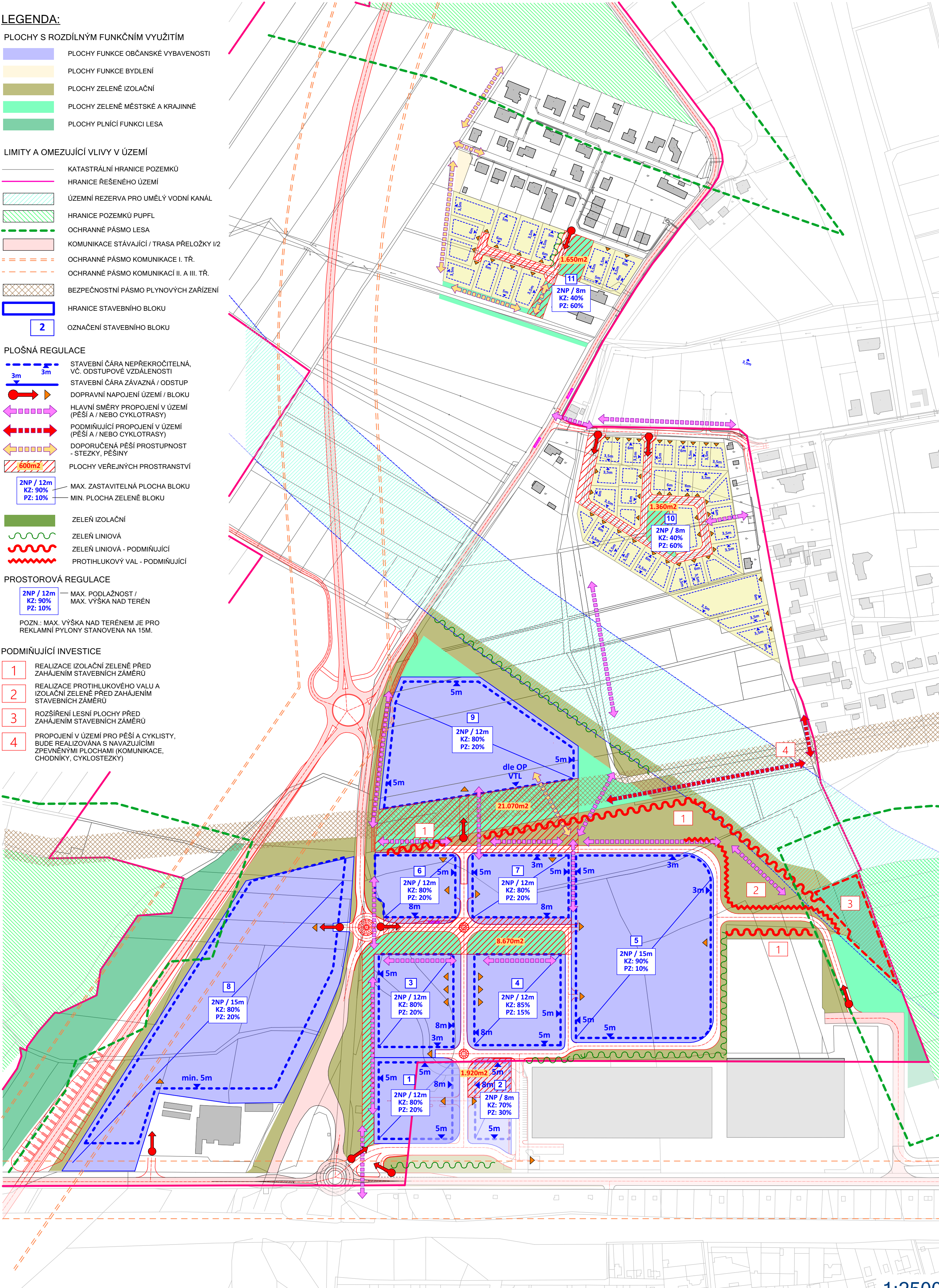
- STAVEBNÍ ČARA NEPŘEKROČITELNÁ, VČ. ODSUPOVÉ VZDÁLENOSTI
- STAVEBNÍ ČARA ZÁVAZNÁ / ODSUP
- DOPRAVNÍ NAPOJENÍ ÚZEMÍ / BLOKU
- HLAVNÍ SMĚRY PROPOJENÍ V ÚZEMÍ (PĚŠÍ A / NEBO CYKLOTRASY)
- PODMÍŇUJÍCÍ PROPOJENÍ V ÚZEMÍ (PĚŠÍ A / NEBO CYKLOTRASY)
- DOPORUČENÁ PĚŠÍ PROSTUPNOST - STEZKY, PĚŠINY
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
- MAX. ZASTAVITELNÁ PLOCHA BLOKU
- MIN. PLOCHA ZELENÉ BLOKU
- ZELENĚ IZOLAČNÍ
- ZELENĚ LINIOVÁ
- ZELENĚ LINIOVÁ - PODMÍŇUJÍCÍ
- PROTIHLUKOVÝ VAL - PODMÍŇUJÍCÍ

PROSTOROVÁ REGULACE

- MAX. PODLAŽNOST / MAX. VÝŠKA NAD TERÉNEM
- POZN.: MAX. VÝŠKA NAD TERÉNEM JE PRO REKLAMNÍ PYLONY STANOVENA NA 15M.

PODMÍŇUJÍCÍ INVESTICE

- 1 REALIZACE IZOLAČNÍ ZELENĚ PŘED ZAHÁJENÍM STAVEBNÍCH ZÁMĚRŮ
- 2 REALIZACE PROTIHLUKOVÉHO VALU A IZOLAČNÍ ZELENĚ PŘED ZAHÁJENÍM STAVEBNÍCH ZÁMĚRŮ
- 3 ROZŠÍŘENÍ LESNÍ PLOCHY PŘED ZAHÁJENÍM STAVEBNÍCH ZÁMĚRŮ
- 4 PROPOJENÍ V ÚZEMÍ PRO PĚŠÍ A CYKLITY, BUDE REALIZOVÁNA S NAVAŽUJÍCÍMI ZPEVNĚNÝMI PLOCHAMI (KOMUNIKACE, CHODNÍKY, CYKLOSTEZKY)



1:2500

LEGENDA - STÁV. STAV:

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- KATASTRÁLNÍ HRANICE POZEMKŮ
- STAVEBNÍ OBJEKTY - STÁVAJÍCÍ
- KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ A PŘELOŽKA I/2
- LESNÍ POZEMKY
- VODNÍ TOK / KORYTO

LEGENDA - NÁVRH:

- STAVEBNÍ OBJEKTY
- PÁTEŘNÍ A OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE
- AREÁLOVÉ ZPEVNĚNÉ PLOCHY
- PARKOVACÍ STÁNÍ
- SMÍŠENÁ STEZKA PRO PĚŠÍ A CYKLISTY
- CHODNÍK
- ZATRAVNĚNÉ PLOCHY
- PROTIHLUKOVÝ VAL
- VZROSTLÁ ZELENĚ / STROMOŘADÍ
- LESNÍ PLOCHY
- PRŮLEH PRO RETENCI DEŠŤOVÝCH VOD
- HERNÍ A ZÁJMOVÉ PLOCHY / MĚSTSKÝ MOBILIÁR
- MLATOVÉ CESTY A PĚŠINY
- ZASTÁVKA MHD PRO 1 LINKU



1:1500

LEGENDA - STÁV. STAV:

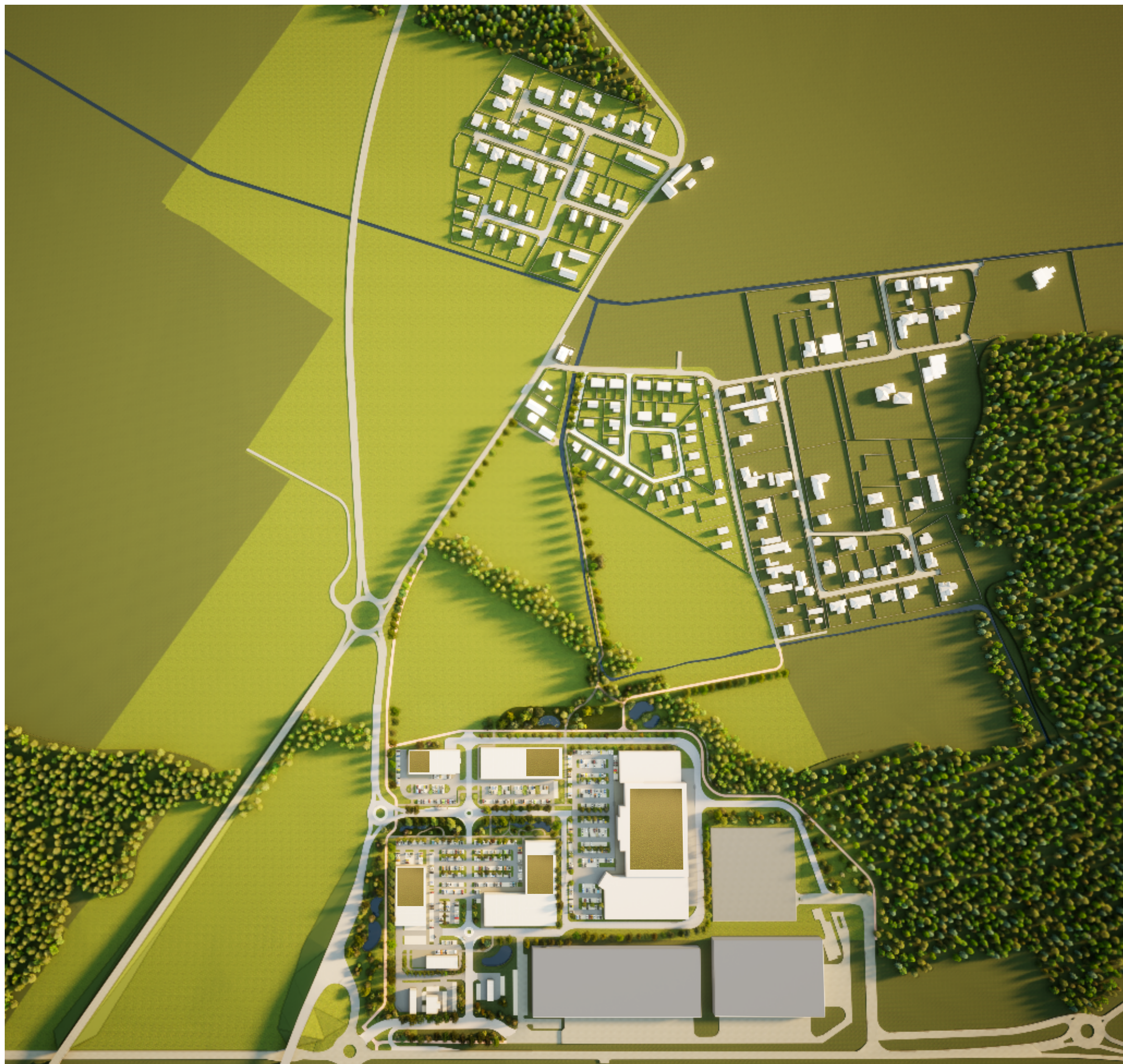
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- KATASTRÁLNÍ HRANICE POZEMKŮ
- STAVEBNÍ OBJEKTY - STÁVAJÍCÍ
- KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ A PŘELOŽKA I/2
- LESNÍ POZEMKY
- VODNÍ TOK / KORYTO

LEGENDA - NÁVRH:

- STAVEBNÍ OBJEKTY
- PÁTEŘNÍ A OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE
- AREÁLOVÉ ZPEVNĚNÉ PLOCHY
- PARKOVACÍ STÁNI
- SMÍŠENÁ STEZKA PRO PĚŠÍ A CYKLISTY
- CHODNÍK
- ZATRAVNĚNÉ PLOCHY
- PROTIHLUKOVÝ VAL
- VZROSTLÁ ZELENĚ / STROMOŘADÍ
- LESNÍ PLOCHY
- PRŮLEH PRO RETENCI DEŠŤOVÝCH VOD
- HERNÍ A ZÁJMOVÉ PLOCHY / MĚSTSKÝ MOBILIÁR
- MLATOVÉ CESTY A PĚŠINY
- ZASTÁVKA MHD PRO 1 LINKU



1:1500



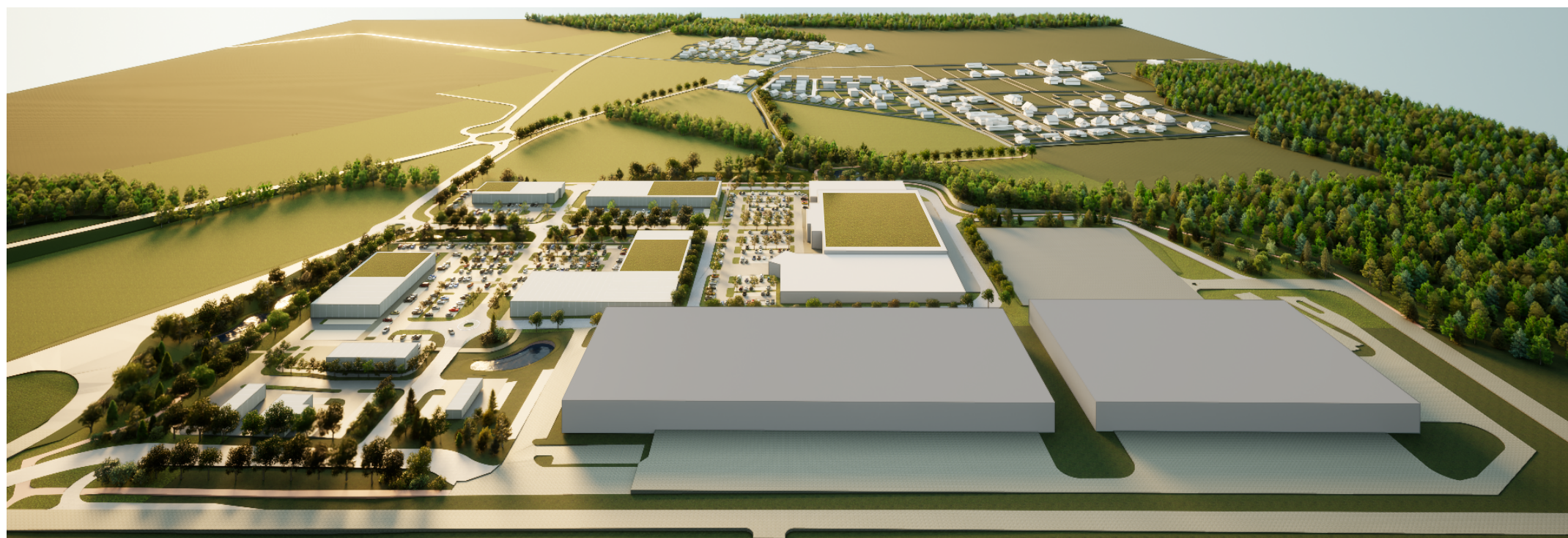
NADHLEDOVÁ VIZUALIZACE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



POHLED NA VÝCHODNÍ ČÁST S PROTIHLUKOVÝM VALEM A IZOLAČNÍ ZELENÍ



IZOLAČNÍ ZELENĚ A RETENČNÍ PLOCHY PODÉL HLAVNÍ CYKLOTRASY



JIŽNÍ POHLED NA PLOCHY VIII/12-S1 A VIII/12-S3



SEVEROVÝCHODNÍ POHLED OD ZÁSTAVBY STAROČERNSKO