

ÚZEMNÍ STUDIE

OŘECHOV,
"TIKOVICE - UL. NOVÁ"
24-SO

A. TEXTOVÁ ČÁST

Ing. arch. Barbora Jenčková
.monoblok
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

prosinec 2021

Přehled použitých zkratk

| | |
|------------|--|
| „ÚS 24-SO“ | Územní studie Ořechov, "Tikovice - ul. Nová" 24-SO |
| ČOV | čistírna odpadních vod |
| ČR | Česká republika |
| KN | katastr nemovitostí |
| k.ú. | katastrální území |
| MěÚ | Městský úřad |
| MK | místní komunikace |
| OP | ochranné pásmo |
| ORP | obec s rozšířenou působností |
| OŽPSÚ | odbor životního prostředí a stavební úřad |
| parc.č. | parcela číslo |
| SÚ | stavební úřad |
| ÚAP | územně analytické podklady |
| ÚP | územní plán |
| ÚPD | územně plánovací dokumentace |
| ÚSES | územní systém ekologické stability |
| ZÚ | zastavěné území |

TEXTOVÁ ČÁST

A.0 Identifikační údaje

Název

zakázky: Územní studie Ořechov,
"Tikovice - ul. Nová"
24-SO

Pořizovatel: Obecní úřad Ořechov
Zahradní 216
664 44 Ořechov

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková
.monoblok
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Datum

zpracování: prosinec 2021

A.1. Urbanistická část

A.1.1 Hlavní cíle řešení

- územně plánovací podklad pro rozhodování v území
- prověření kapacity území
- prověření řešení napojení lokality na místní komunikace a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu
- návrh komplexního řešení struktury zástavby a veřejných prostranství.
- návrh urbanistické koncepce a základní prostorové regulace výstavby
- návrh dopravní obslužnosti a uspořádání prostoru lokality
- stanovení podmínek pro zástavbu pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt.
- územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje stav a potřebu změn v území v závislosti na limitech a koordinuje jeho využití s navazujícím územím. Je kladen důraz na funkci veřejných prostorů, při dodržení zásady minimalizace podmiňujících investic.
- koordinace veřejných a soukromých zájmů zejména z hlediska dostatečné veřejné infrastruktury směřující k vyváženosti environmentálního, sociálního a ekonomického pilíře v rámci jednotlivých funkčních složek
- návrh dobré prostupnosti území adekvátním veřejným prostranstvím a tím zajištění dosažitelnosti občanského vybavení.

A.1.2. Vymezení řešeného území

- Rozsah řešeného území zahrnuje rozvojovou plochu 24-SO dle ÚP Ořechov. Řešená lokalita se nachází v místní části Tikovice na západním okraji obce Ořechov v návaznosti na zástavbu v ulici Nová a Zavadilova.
Celková rozloha řešeného území činí cca 1,67 ha.

A.1.3. Podklady

- Územně analytické podklady ORP Šlapanice v rozsahu řešeného území a jeho okolí (MěÚ Šlapanice 2016)
- Katastrální mapa (ČÚZK, 2021)
- Fotodokumentace a terénní prohlídky zájmového území
- Zadáání Územní studie „Ořechov – 24-SO“
- Územní plán Ořechov (úplné znění po změně č.2, 2020)

A.1.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán

Stávající stav:

- východně od ul. Nové pozemky orné půdy a zahrad, z podstatné části neužívané, zatravněné, se skupinami dřevin
- západně od ul. Nové pozemky staveb rodinných domů stávajících a připravovaných, v západní části území je realizována parcelace, stávající umístěné stavby determinují využitelnost území
- ze severní strany navazuje nezpevněná komunikace – polní cesta, v severozápadním okraji území pak zpevněná komunikace v ul. Nové
- ze západní strany lemují řešené území zpevněná komunikace v ul. Zavadilově
- stávající technická infrastruktura je umístěna v prodloužení ul. Nové a také severně podél řešeného území, částečně prochází i jihozápadním okrajem území
- území je zasaženo limity zejména technického rázu, které determinují možnosti rozvoje

Dle ÚP Ořechov jsou do řešeného území zahrnuty pozemky zastavěného i nezastavěného území, území zahrnuje rozvojovou plochu 24-SO.

V území je vymezena zastavitelná plocha 24-SO s těmito podmínkami využití:

obsluha území

- dopravní napojení – ze stávajícího veřejného prostranství - ul. Nové, zaústěné do silnice II/152
- inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu

prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu

- respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb
- respektovat podmínky OP produktovodu
- respektovat podmínky OP ropovodu
- respektovat trasu a podmínky OP kanalizace
- respektovat trasu a podmínky OP plynovodu
- výstavba musí respektovat prostorové a objemové měřítko a charakter stávající zástavby obce a nesmí vytvářet dominanty
- respektovat podmínky ochrany území s archeologickými nálezy

výšková regulace zástavby

- max. 2 NP

Severně navazuje pod ozn. 7-U koridor prodloužení ulice Nové do Družstevní (k obsluze ploch 24-SO, 25-SO, 26-SO na západním okraji obce), jeho provedení tedy podmiňuje možnost výstavby v ploše 24-SO. **Podmínky koridoru** ÚP Ořechov stanovil:

obsluha území

- dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejných prostranství
- bez napojení na inženýrské sítě

prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu

- respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn
- respektovat trasu navrženého koridoru TK1

výšková regulace zástavby

- bez podmínek

V době zpracování a následného schválení územní studie stanovuje podrobné podmínky v souladu s platnou ÚPD – tedy ÚP Ořechov ve znění platném v době zpracování a následného schválení.

V území řešeném územní studií platný územní plán vymezil plochu a její podmínky:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy jsou určeny pro bydlení, dále pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla).

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- *pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury*

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- *pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území*
- *činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- *do těchto ploch nebudou navrhovány služby, aktivity komerční, výrobní atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatelstva z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací*

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- *výšková regulace zástavby
ve stabilizovaných plochách : maximálně 2 plná nadzemní podlaží a využití podkroví
v rozvojových plochách : maximálně 2 plná nadzemní podlaží*
- *minimální výměra pozemku v rozvojových plochách 650m²*
- *maximální zastavenost pozemku v rozvojových plochách 35% výměry pozemku*

V širším území souvisejícím bezprostředně s řešeným územím (koridor 7-U) platný územní plán vymezil plochu a její podmínky:

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – U

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy, které jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- *návsi, chodníky, ulice s úpravami pro intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy*
- *odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky*
- *veřejná zeleň*
- *pozemky související dopravní a technické infrastruktury*

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- *zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, dětská hřiště apod., v případě, že svou funkcí a architektonickým výrazem nejsou v rozporu s posílením funkce centra obce a svým charakterem odpovídají významu území*

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- *činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- *výšková regulace zástavby – maximálně 1 nadzemní podlaží pro podmíněně přípustné objekty*

PROSTOROVÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ, NAVRŽENÉ V URBANISTICKÉ KONCEPCI PRO VYMEZENÉ PLOCHY

- výšková hladina zástavby pro bydlení u zástavby smíšené obytné v rozvojových plochách na max. 2 nadzemní podlaží (mimo střešních prostor)
- maximální plošná výměra staveb pro rekreaci je 25m² ve všech plochách, které umístění těchto staveb umožňuje
- nevytvářet negativní dominanty v obrazu obce

Návrh ÚS je v souladu s výše uvedenými podmínkami, stanovenými ÚP Ořechov a tyto v následujících kap. rozvíjí a upřesňuje.

A.1.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

Území se nachází v místní části Tikovice, v západní části obce Ořechov u Brna, v okrajové poloze.

Řešené území zahrnuje zejména pozemky orné půdy a zahrad. Pozemky obsahují dílem i stávající zástavbu v části západně od ul. Nové, kde se nacházejí stavby dokončené i v různé fázi přípravy.

Byly pojmenovány problémy v území, na které řešení ÚS následně reaguje:

1 dopravní přístup pro obsluhu lokality

Plocha 24-SO – je přístupná ze severní strany zpevněnou komunikací přes ulici Novou a podíl západního okraje přes ul. Zavadilovu, vzájemnému propojení nápojních komunikací brání stávající zástavba v západní části území. Parcelace zástavby (převážně stávající) v západní části je řešena tak, aby byly pozemky zpřístupněny přes Zavadilovu.

Dosud nevyužitá východní část plochy 24-SO je napojitelná ze severní strany z ul. Nové, která je dále severněji napojena na ul. Jeřábkovu, kterou je vedena silnice II/152. Toto napojení tedy pro rozvojovou lokalitu představuje v současnosti jediný dopravní přístup. Lokalitu 24-SO nelze v současnosti obsluhovat vícecestným způsobem, což limituje m.j. její kapacitní možnosti. Je nezbytné zajistit zokruhování napojení dále novou komunikací v koridoru 7-U východním směrem do ul. Družstevní.

2 stávající stabilizovaná zástavba v řešeném území

Území je v západní části – mezi novou a Zavadilovou - již z podstatné části rozparcelováno a také již využito pro stavby užívané pro trvalé bydlení. Pozemky v této části nedosahují parametrů požadovaných ÚP Ořechov po změně č.2 (po 2020), nicméně stavby jsou již v území v různém stupni realizace či přípravy. Stávající zásahy znemožňují uplatnit v západní části území uspokojivější koncepční řešení. Uvedenou část území lze považovat za stabilizovanou. Problematické jsou pozemky v jižní části území, kterými prochází sítě veřejné technické infrastruktury – kanalizace a plynovod. Bez zásahu do těchto sítí (např. řešení přeložek) je limitováno využití dotčených pozemků, dotčené části jsou vymezené touto území studií jako podmíněčně využitelné.

3 stávající parcelace

Pozemky ve východní části území mají stávající parcelaci, která však nevyhoví požadavku na vymezení pozemků veřejných prostranství uvnitř lokality a pozemků bydlení o vel. min. 650 m². Je nutné řešit parcelaci území nově tak, aby pozemky odpovídaly nárokům na pozemky pro rodinné bydlení v samostatně stojících domech a dvojdomech.

4 propojení do navazujícího rozvojového území

Je nezbytné doplnit komunikační systém v lokalitě a napojit jej na komunikace, které bude třeba realizovat v navazujícím území tak, aby bylo možné zokruhovat co nejefektivněji komunikace

a technickou infrastrukturu v území, vytvořit podmínky pro optimální využitelnost pozemků zejména pro bydlení.

5 ochranné pásmo ropovodu, produktovodu

Podstatná část řešeného území se nachází ve vzdálenosti 150 až 300m od uložení produktovodu a ropovodu. Veškerá zástavba v území tedy podléhá vyjádření a podmínkám správců těchto sítí (MERO, ČEPRO).

6 stávající technická infrastruktura v území a její ochranná pásma

Územím v návaznosti na sítě uložené v ul. Nové procházejí trasy sítí veřejné technické infrastruktury a její ochranná pásma. Představují nejen možnost napojení na technickou infrastrukturu, ale také limit využití území. Zejména v jihozápadní části stávající sítě protínají soukromé pozemky a znesnadňují využití území.

Návrh struktury zástavby v území je třeba řešit tak, aby trasy sítí nekolidovaly s průběhem pozemkových hranic a aby ochranná pásma vedení neznemožnila realizaci ucelené urbanistické struktury.

7 sousedství areálu výroby

Řešená plocha 24-SO jižním a východním směrem navazuje na pozemky v ploše smíšené výrobní, které osahují stávající areál dřevozpracující výroby. Výrobní areál nemá stanoveno pásmo hygienické ochrany. Vliv výroby je limitován na vymezenou plochu smíšenou výrobní. Vzhledem k tomu, že výroba zahrnuje třísměnný provoz a obsahuje prostorově výrazné stávající stavby, je nezbytné předcházet případným funkčním i kompozičním střetům v území co nejdůslednějším vzájemným oddělením výroby a bydlení, míra případné zátěže plynoucí z výrobních aktivit musí být zjištěna měřením před následným stupně projektové přípravy území (zjištění zejména případné hlukové zátěže a návrh případných konkrétních opatření na hranici plochy 24-SO).

A.1.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území – podklad pro rozhodování v území

A.1.6.1. Návrh urbanistické koncepce zástavby

- Urbanistická koncepce území vychází ze způsobu organizace a kompozice zástavy v navazujících částech obce, zahrnujících zástavbu bydlení.
- Zástavba je navržena podél komunikace v koridoru 7-U (který navazuje severně) a podél komunikace vedené paralelně s 7-U. Obě navržené ulice jsou zokruhovány v prodloužení ul. Nové a na východním okraji území, kde tak komunikační prostor oddělí navazující území s výrobním areálem. Veřejná prostranství pro komunikace zpřístupňující stavby rodinného bydlení musí mít šíři minimálně 8 m, není-li nezbytná větší šíře z důvodu uspořádání sítí ve veřejném prostranství
- Prodloužení ul. Nové umožní přístup k pozemkům v západní části území a stavbám na nich. Zachová možnost přístupu k stávajícím sítím veřejné technické infrastruktury, které jdou zde uloženy.
- Stávající výstavba v západní části předurčuje možnosti dokončení výstavby západně od ul. Nové a je vzhledem k rozsahu rozestavěnosti považována za stabilizované území. Možnosti dokončení zástavby jsou limitovány vydanými správními rozhodnutími v území a také jsou limitovány stávajícími sítěmi veřejné technické infrastruktury, jejich ochrannými pásmy a

skutečností, že tato infrastruktura musí být ponechána v neoplocených pozemcích, veřejně přístupných zejména z důvodu údržby.

- Vzhledem k požadavkům na velikosti parcel (min. 650 m²) a míru jejich využití (max. 35%) a možnosti dopravního přístupu se navrhuje zástavba bydlení v rodinných domech samostatně stojících a domech spolupůsobících jako dvojdomy.
- Zástavba uvnitř lokality je organizována do dvou ulic, zpřístupňujících pozemky rodinných domů dopravní obsluhou ze severní strany, na jižní stranu jsou pozemky situovány zahradami, dispozice staveb lze tedy řešit se situováním pobytových místností na jih, západ, východ.
- Zahrady na jižním okraji území doprovází pás pozemků pro izolační zeleň a případné provedení protihlukových či jiných bariérových opatření vzhledem k navazujícímu areálu výroby (z důvodů hlukové zátěže, estetických apod.). Rozsah opatření na ochranu pozemků bydlení bude stanoven na základě měření zátěže plynoucí z výroby časově přímo předcházejícímu realizaci zástavby bydlení a přípravy projektové dokumentace – měření bude podkladem pro následný stupeň projektu.
- Výstavba východní části bude komponována podél komunikací tak, aby vytvářela ulice, výstavba západní části je řešena nekonceptně, nezakládá strukturu zástavby na hraně volné krajiny, je však třeba ji akceptovat.
- Návrh podrobné urbanistické koncepce navazuje na koncepci ÚP a rozvíjí ji v podobě podrobných podmínek, v částech území, které dosud nejsou stavebně využity, navrhuje využití pro bydlení.
- Urbanistická koncepce řešeného území odpovídá intenzitě průměrného využití stabilizovaného území, využitelnost území je limitována počtem max. dalších 12 rodinných domů.
- Pozemky pro bydlení v rámci plochy jsou navrženy tak, aby poskytly dostatečnou výměru pro výstavbu objektů bydlení
- Základní prostorová regulace omezuje části pozemků využitelné pro stavbu rodinných domů, určuje charakter a výškové omezení zástavby – viz dále kap. A.1.6.5.
- Je navržen systém dopravní obsluhy v území, který vychází ze stávajícího stavu a trasování komunikací. Je navržena šíře veřejných prostranství tak, aby odpovídala potřebě obsluhy staveb pro rodinné bydlení. Veřejná prostranství jsou navržena tak, aby při propojení východním směrem v koridoru 7-U umožnila zokruhování komunikační sítě a její propojení na nadřazenou silniční síť
- Výšková hladina nově navržené zástavby se přizpůsobuje okolnímu prostředí - nepřevyší 2 nadzemní podlaží (včetně podkroví).
- Veřejné prostranství je navrženo tak, aby veřejné řady inženýrských sítí byly uloženy ve veřejně přístupném prostranství.
- Část pozemků bydlení v návaznosti na areál výroby jsou koncipovány jako izolační zeleň proto, aby byl limitován případný střet mezi odlišnými funkčními využitími.

A.1.6.2. Zásady regulace území - podmínky využití pozemků

Rodinným dvojdomem se rozumí v této územní studii:

takové dva rodinné domy, které mají jednu vzájemně sousedící štítovou stěnu na hranici pozemků těchto dvou staveb, dům spolupůsobící jako dvojům je v pozemku umístěn vždy tak, aby umožnil výstavbu sousedícího rodinného domu, spolupůsobícího jako dvojům - tedy

jednou stěnou na hranici pozemku, od ostatních okolních pozemků je umístěn tak, aby dodržel minimální odstupové vzdálenosti od sousedních pozemků 3,5m.

Hospodářským zázemím se rozumí v této územní studii:

skladování zahradního nábytku, náradí a techniky pro účely obhospodařování pozemku, pěstování užitkové a okrasné zeleně, chov drobného domácího zvířectva jako hobby a pro vlastní potřeby obyvatel, domácí dílny pro hobby činnost

Podmínky využití všech pozemků:

- Účel využití může být ve všech plochách v konkrétních případech nepřijatelný, jestliže záměr na změnu využití nemá zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel
- Před zahájením výstavby na pozemku musí být realizována přeložky sítí veřejné technické infrastruktury mimo pozemky bydlení

Území studie navrhuje podrobné podmínky využití pozemků:

Bydlení rodinné

stav i návrh

(označení v grafické části Brd)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Přípustné jsou:

- rodinné domy samostatně stojící, dvojdomy
- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání a garáže rodinných domků,
- technická infrastruktura, zajišťující obsluhu území
- zeleň zahrad a předzahrádek
- sjezdy na pozemky, chodníky a zpevněné plochy
- související zeleň a zahradní úpravy
- veřejná prostranství
- oplocení

Podmínečně přípustné jsou:

- hospodářské zázemí

podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

- občanské vybavení a služby, jednotlivá zařízení administrativy

podmínka umístění:

umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, jako doplňková funkce v lokalitě

Nepřípustné využití:

- řadové rodinné domy, jiné formy bydlení než rodinné domy,
- výrobní činnosti, skladování a jakákoli činnost, která není slučitelná s bydlením, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci následných řízení)
- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití ploch smíšených obytných dle ÚP Ořechov

Zahrady a zpevněné plochy (označení v grafické části Zsz)

Hlavní využití:

Zpevněné plochy a zeleň v pozemcích bydlení

Přípustné jsou:

- sjezdy na pozemky, chodníky a zpevněné plochy
- parkování a odstavování osobních vozidel pro uživatele rodinných domů
- související zeleň a zahradní úpravy
- veřejná prostranství

Podmínečně přípustné jsou:

- oplocení za podmínky, že:
netransparentní pevná část (podezdívka) bude mít maximální výšku do 0,8m nad přilehlým terénem,
transparentní (průhledná či průsvitná) část oplocení bude sahat maximálně do výšky 2,0m nad přilehlým terénem
- objekty příslušející k technickým sítím (např. přípojkové skříně)
- přístřešky pro odpadní nádoby
- zastřešení vstupů navazujících rodinných domů
- veřejná prostranství

Nepřípustné jsou:

- jiné nadzemní stavby a objekty včetně garáží a přístřešků parkovacích stání
- nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci následných řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Ořechov

Zahrady - zeleň (označení v grafické části Zpk)

Hlavní využití plochy:

soukromé zahrady pro každodenní relaxaci a odpočinek obyvatel

Přípustné jsou:

- zeleň soukromých zahrad
- krajinná zeleň
- oplocení
- objekty příslušející k technickým sítím

Podmínečně přípustné jsou:

terasy a chodníky

podmínka umístění:

- nezhoršující parametry zadržování odtoku srážkových vod na pozemcích (např. s povrchem umožňujícím vsak)

Nepřípustné jsou:

- jakékoli jiné nadzemní stavby a objekty než uvedené jako přípustné a podmínečně přípustné
- využití, které je v rozporu s využitím pro zeleň

Veřejné prostranství - komunikace

(označení v grafické části Pvk)

Hlavní využití plochy:

obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou

Přípustné jsou:

Veřejná prostranství :

- dopravní komunikace pro obsluhu území (místní komunikace, zklidněná komunikace)
- chodníky
- související zeleň a zahradní úpravy
- parkovací stání ve veřejném prostoru
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení, urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby a přístřešky na ně)
- pobytové prostory v rámci obytné zóny
- protihlukové stěny a valy

Nepřípustné jsou:

- stavby, objekty a činnosti znemožňující řádnou funkci ploch - znemožňující plynulou dopravní obsluhu, obsluhu a přístupnost veřejné technické a dopravní infrastruktury, nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Ořechov

Zeleň izolační

(označení v grafické části Ziz)

Hlavní využití plochy:

zeleň, protihluková a pohledová opatření

Přípustné jsou:

- protihlukové stěny a valy
- treláže a estetické zástěny
- zpevněné plochy
- zeleň

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné nadzemní stavby a objekty než uvedené jako přípustné a podmíněčně přípustné- využití, které je v rozporu s podmínkami využití ploch smíšených obytných dle ÚP Ořechov

A.1.6.3. Zásady regulace území - etapizace

Etapizace není stanovena vzhledem k omezené intenzitě využití území.

A.1.6.4. Zásady regulace území - parcelace

Nově je navržena úprava parcelace tak, aby veřejná prostranství navržená k obsluze pozemků bydlení, měla dostatečné parametry (min.8m šíře veřejného prostranství), parcelace území respektuje v maximální míře stávající parcelaci a majetkové vztahy (stabilizovaná část území). Ve východní části území je parcelace navržena nově, protože stávající parcelní členění neumožňuje účelné využití území pro stanovený způsob využití na parcelách dostatečné výměry.

Je navržena parcelace území:

- pozemek pro veřejné prostranství - komunikace, tedy ulice s komunikací, chodníky, prostor pro parkování a odstavování vozidel, veřejnou zeleň apod. (ozn. PVk)
- pozemky 12 rodinných domů – navrženy tak, aby plošné parametry odpovídaly požadavkům ÚP

Pozemky veřejných prostranství jsou vymezeny invariantně (nelze měnit polohu jejich hranic) a to tak, aby odpovídaly požadavkům na vymezení veřejných prostranství zpřístupňujících pozemky bydlení a odpovídaly možnostem území (napojení na dopravní infrastrukturu obce, podmínky územního plánu) a v souladu s § 22 odst.2 vyhl. č.500/2006 Sb. je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu 8 m.

Pozemky bydlení lze vzájemně polohově upravit, (lze měnit polohu jejich hranic), sloučit je nebo rozdělit, to vše za podmínky, že změna nevyvolá změnu charakteru zástavby (ulice tvořená rodinnými domy takových prostorových parametrů, které budou vytvářet harmonický celek se zástavbou obce jako celku) a za podmínky, že budou pozemky staveb splňovat parametry požadované v ÚP Ořechov

Současně platí v souladu s ÚP:

- minimální výměra pozemku bydlení 650m²
- minimální podíl ploch schopných vsakování dešťových vod ze stavebního pozemku se řídí platnou legislativou (§ 21 vyhl.501/2006 Sb.)

Na jednom pozemku (návrhové pozemky ozn. č.1 až 12), navrženém touto územní studií, určeném pro bydlení, bude stát **maximálně jeden rodinný dům.**

A.1.6.5. Zásady regulace území – prostorová regulace, intenzita využití území

Územní studie navrhuje:

- 1) **Charakter zástavby** : volná – samostatně stojící objekty, dvojdomy
- 2) **Objem a forma zástavby bydlení**: samostatně stojící objekty bydlení, kompaktnost stavby je určena umístěním objektu pouze v navržené zastavitelné části pozemku, stavební čárou
- 3) **Polohové umístění staveb:**
Jsou navrženy regulace polohy zástavby ve výkresu B.2:
 - Pro umístění hlavních staveb v pozemku (stavba pro rodinné bydlení) je určena pouze část pozemku vymezená v grafické části jako „**bydlení rodinné**“.
 - **stavební čára** - je poloha objektů rodinného domu (jakožto hlavní stavby na pozemku) vzhledem k prostoru ulice (vymezení polohy uliční fasády stavby)
 - **stavební hranice** – určuje nejbližší možnou polohu objektu rodinného domu (jakožto hlavní stavby na pozemku) ke stanovenému rozhraní funkčních využitíPřed stavební čárou může být umístěno oplocení, objekty na inženýrských sítích (přípojkách), přístřešky pro odpadové nádoby, odstavná a parkovací stání, zpevněné plochy
 - v ostatních částech navržených pozemků bydlení lze umístit pouze stavby v souladu s podmínkami kap. A.6.1.2.

3) Výška zástavby, způsob zastřešení, výškové umístění staveb:

- Výška zástavby rodinných domů:

maximální možná výška zástavby jsou 2 nadzemní podlaží bez obytného podkroví nebo do 7m nad terénem, výška se vztahuje v každém místě stavby k upravenému terénu přiléhajícímu ke stavbě ve vzdálenosti do 5m od stavby

- nadzemní podlaží je takové podlaží, které má úroveň podlaží nebo převažující část výše nebo rovno 800mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5m po obvodu domu
- podkroví je přístupný účelově využitý prostor domu nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu šikmé střešy a dalšími stavebními konstrukcemi, ustupující podlaží nebo obytné podkroví zaujímá méně než 75% plochy plného podlaží (započitatelná plocha podkroví - užitná plocha se světlou výškou nad 1,3m)

4) Z hlediska způsobu zastřešení územní studie navrhuje:

- pro všechny stavby rodinných domů platí, že budou zastřešeny sedlovou střechou nebo střechami plochými.

- pro všechny stavby rodinných domů platí, že úroveň římsy zastřešení vzhledem k ulici v oblastech bude 2,8m až 3,6m nad úrovní vstupu pro jednopodlažní objekty, 6m až 7m nad úrovní vstupu v případě dvoupodlažní zástavby,

- pro všechny stavby rodinných domů platí, že sklon převládajícího zastřešení (při zastřešení šikmou střechou) bude v rozmezí 25 až 45 stupňů

5) **doplňkové stavby na pozemku** - stavby pro zahrádkářské činnosti, uskladnění nářadí a chovatelství mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží o zastavěné ploše do 16 m², max. 5 m výšky, nebudou podsklepeny

6) Obecně platí pro výstavbu, že **začlenění objektů, jejich hmotová struktura a celkový výraz musí respektovat okolní charakter zástavby nebo jej harmonicky doplňovat.**

7) Případná výstavba vyšších nadzemních staveb technického charakteru (zejména komínů, stožárů elektrického vedení o napětí 22 a více kV, stanic mobilních operátorů) nesmí vytvářet nevhodné výškové dominanty narušující krajinu.

V řešeném území lze umísťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu

8) Intenzita využití území

Maximální zastavitelnost pozemků pro bydlení rodinné je 35%, což znamená, že jeden pozemek pro bydlení, navržený touto územní studií, může být zastavěn nadzemními stavbami umísťovanými v rámci podmínek stanovených v odstavci A.1.6.2. maximálně do výše 35% své výměry, což se nevztahuje na zpevněné plochy chodníků, předjezdů apod. Do zastavěné plochy stavebního pozemku se započítává svislý průmět vnějšího obrysu všech nadzemních staveb a konstrukcí.

Minimální podíl ploch schopných vsakování dešťových vod ze stavebního pozemku územní studie navrhuje 40% (v souladu s vyhl.501/2006Sb.), což značí že součet ploch svislého průmětu vnějšího obrysu všech nadzemních staveb a konstrukci a ploch zpevněných (neschopných nasákat vodu) je 60%.

9) Jsou navrženy **polohy hlavních vjezdů na pozemky** ve výkresu č. B.2., B.4., dle podmínek dopravní obsluhy lze řešit další vstupy nebo vjezdy.

10) **objekty prvků připojení a měření technické infrastruktury** budou součástí hlavní stavby v případě objektu občanského vybavení a budou součástí pevné části oplocení u pozemků rodinného bydlení, budou řešeny tak, aby se začlenily do fasády stavby nebo pevných částí oplocení

A.1.6.6. Dopravní řešení

Obsluha dopravní infrastrukturou

bude zajištěna prostřednictvím veřejného prostranství, kde budou umístěny : komunikace , parkovací stání, zeleň v dopravním prostoru. Komunikace je v grafické části označena **Pvk - veřejné prostranství – komunikace**.

Napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu v obci

Je zajištěno ze severní strany jediným možným způsobem prodloužením ul. Nové jižně do řešeného území a podél severního okraje území se zokruhováním komunikační sítě do ul. Družstevní. Přes ul. Novou je umožněno propojení dále až na ul. Jeřábkovu, kterou je vedena silnice II/152 (stávající připojení).

Západní část lokality se stabilizovanou zástavbou je napojena na ul. Zavadilovu na západním okraji území.

Vzhledem k využití navazujícího území není možné jiné alternativní napojení.

Komunikace je navrhována dvoupruhová a jednopruhá obousměrná s výhybnami, způsob řešení koresponduje s šířkovými poměry veřejných prostranství. V rámci lokality je průjezd zokruhován s výjimkou jižního zakončení prodloužení ul. Nové, která tvoří dílčí slepý úsek.

Prostor komunikace zahrne rovněž trasy inženýrských sítí (které je třeba ponechat ve veřejně přístupném prostoru).

Dopravní obsluha v území

- je navržena obousměrnou komunikací šíře 3,5 až 5,5m, je umožněno zokruhování ulic v území.
- Tam, kde komunikace slouží k obsluze staveb bydlení, bude umístěna ve veřejném prostranství šíře min. 8m.
- Komunikace obslouží navržené pozemky rodinných domů i stávající objekty v lokalitě přes ul. Novou a zajišťuje účelovou dopravu pro navazující pozemky zahrad.
- Z komunikace jsou řešeny sjezdy na pozemky rodinných domů.
- Komunikace budou řešeny tak, aby umožnily obsluhu území i pro vozidla svozu odpadu, vozidla HZS a dalších složek IZS.
- Poloměry oblouků v křižovatkách řešit pro skupinu vozidel 2, tedy pro vozidlo pro odvoz odpadu
- Zvolený systém dopravní obsluhy byl navržen zejména z důvodu optimální obsluhy řešeného území a maximálně respektuje stávající způsob obsluhy a parcelaci území.
- Vnitřní komunikační systém lokality tvoří 2 nové ulice.
- Komunikace jsou navržena jako obousměrné.
- Šíře dopravního prostoru komunikace musí být vždy minimálně 3,5m,
- Komunikace budou doprovázeny parkovacími stáními ve veřejném prostoru dle potřeby obytného okrsku a pásy zeleně

- Polohu komunikací a parkovišť lze v rámci následné PD upravovat v rámci pozemků veřejného prostranství, včetně návrhu parkovacích stání.
- Navržená celková minimální kapacita parkovacích stání ve veřejném prostoru vychází z potřeby obytného okrsku, parkování automobilů vlastníků RD je navrženo na vlastních pozemcích jednotlivých RD, a to v počtu parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací. Počet parkovacích stání ve veřejném prostranství musí odpovídat konkrétní navrhované kapacitě bydlení (reálnému počtu obyvatel), pokud se tento bude lišit od předpokládaného počtu užitím ve výpočtu níže (bude-li navýšen).

Výškové řešení

Vedení nivelet přizpůsobit v dalším stupni dokumentace konfiguraci stávajícího terénu a s ohledem na budoucí osazení staveb. Sklonové poměry území umožní řešení všech komunikací tak, aby byly do dodrženy podmínky bezbariérového pohybu na veřejných prostranstvích pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace (např. vodící linie, podélné sklony <8.33%, příčné sklony 2,00%).

Pěší provoz v území

Řešené území je prostupné pro pěší v trasách navržených komunikací.

Řešení veřejných prostranství zabezpečuje minimálně jedno bezpečné a kapacitní řešení komunikací.

Doprava v klidu

Výpočet potřeby parkovacích stání - celkově Výpočet dle platné ČSN 73 6110

| Druh stavby | Účelová jednotka | Množství | Počet úč. jednotek na 1 stání | P _o | O _o |
|--|------------------|----------|-------------------------------|----------------|----------------|
| Byty nad 100 m ² (rodinné domy) a stavby pro rekreaci, využitelné pro bydlení | 12 | 12 | 0,5 | - | 24 |
| Obytné okrsky | obyvatel | 48 | 20 | 3 | - |

3 24

$$N = O_0 * k_a + P_0 * k_a * k_p$$

$$N = 27 * 1,0 + 11 * 1,0 * 1$$

součinitel vlivu stupně automobilizace k_a (při 1:2,5) 1,00

součinitel redukce počtu stání k_p 1,00

suma odstavných stání O_0 24,0

suma parkovacích stání P_0 3,0

Celkový počet stání N **27**

Z toho vyhrazeno TP 2

V území je navrženo:

V parkovacích stáních
v uličním prostoru :

3 místo (i pro TP)

| | | |
|--------|-----------------------------|----------------|
| | Na pozemcích rodinných domů | 34 míst |
| Celkem | | 38 míst |

Vyhláška č. 398/2009 Sb. v §4 odst. 2 uvádí, že je třeba z celkového počtu stání 38 pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené vyhradit min 2 vyhrazená stání.

Závěr:

Celkem má obytný okrsek dle výpočtu potřebu zajištění min. 3 parkovacích míst, z toho 2 pro imobilní.

Podmínky pro umístování dopravní infrastruktury

- silniční doprava v lokalitě bude realizována místních komunikací
- místní komunikace v lokalitě bude napojena z ulice Nové.
- v řešeném území budou vytvořena odstavná parkovací místa dle kapacity objektů na vlastních pozemcích staveb rodinných domů dle normových hodnot
- garáže a parkoviště aut budou v plochách umístovány v parametrech ČSN 736056
- při návrhu křižovatek a napojení lokality budou minimalizovány negativní vlivy na stávající zástavbu
- podmínkou pro umístování komunikací v území je umístění a křížení místních komunikací a jejich napojení na silnici III. třídy v parametrech ČSN 73 6101, ČSN 736102 a ČSN 736110.
- Z hlediska návrhu dopravní infrastruktury bude dále postupováno dle zákona o pozemních komunikacích a vyhlášky č. 104/1997 Sb. kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění.
- Pro uliční prostor (mezi stavbami vystupujícími nad terén - týká se i oplocení pozemků) u nových komunikací s obousměrným provozem zpřístupňujících pozemky rodinných domů je třeba podle ČSN 73 6110, TP 103 a § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb. dodržet šířku min. 8 m.
- Musí být dodržena vyhl. č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů (vodící a naváděcí linie, bezbariérovost, parkovací místo pro zdravotně postižené osoby atd.).
- Průjezdny prostor navržené obousměrné komunikace bude 3,50 m s výhybnami.
- Odstup pevných překážek (plot, skříňky inž. sítí, sloupy veřejného osvětlení, dopravní značky apod.) od průjezdného prostoru komunikací musí být nejméně 0,5 m.

A.1.6.7. Technická infrastruktura

Odkanalizování území a odvodnění

Lokalita bude odkanalizována oddílnou kanalizací.

Splašková kanalizace bude vedena ve veřejném dopravním koridoru. Odkanalizování splaškových vod je navrženo na ČOV prostřednictvím veřejných kanalizačních řadů ve veřejných prostranstvích navržených ulic. V dalším stupni PD bude nutno prověřit vhodné technické řešení odkanalizování splašků do veřejné kanalizace v celém rozsahu řešeného území.

Objekty bydlení a objekty s bydlením spojené mohou být realizovány po zajištění napojení inženýrských sítí a napojení na veřejnou kanalizaci a ČOV.

Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích.

Odvodnění veřejných prostranství a komunikací bude v maximální možné míře realizováno prostřednictvím zelených pásů a zatravněných vsakovacích průlehů.

Možnost vsakování musí být prověřena před přípravou následných stupňů PD ověřením hydrogeologie území, vsakovací zkouškou.

Územní studie postup pro odvádění dešťových vod ze stavebních pozemků nezpřesňuje nad rámec ÚP, vymezení stavebního pozemku územní studií umožňuje dodržení požadavků prováděcího předpisu v dokumentaci pro umístění stavby.

ÚS navrhuje nakládání s dešťovými vodami jedním ze způsobů uvedených v § 20 odst.5 vyhl. 501.

V následném stupni PD bude v návrzích konkrétních staveb zajištěn požadavek:

- minimalizovat podíl nepropustných zpevněných ploch,
- využít polopropustných materiálů pro zpevněné plochy,
- využívat srážkové vody k provozu nemovitostí.

Zásobování vodou

Lokalita bude napojena na vodovodní řad obce. Do nové lokality bude prodloužen veřejný vodovod z ulice Nové. Prodloužení vodovodu bude umístěno ve veřejné komunikaci v souběhu se splaškovou kanalizací.

Objekty rodinných domů mohou být realizovány až po zajištění napojení inženýrských sítí.

V souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 23/2008 Sb.“), musí být vnější zdroje požární vody (nový vodovod) navrženy dle čl. 5 ČSN 73 0873, požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou, tj. pro rodinné domy nad 200 m² zastavěné plochy musí být nejmenší dimenze potrubí DN 100 s odběrem 6l/s při tlaku min. 0,2 MPa.

Zásobování plynem

Do nové lokality je navrženo prodloužení STL plynovodu vedeného ve veřejném dopravním koridoru. Konkrétní podmínky napojení budou stanoveny v následném řízení.

Zásobování elektřinou - síť NN

Lokalita bude napojena na rozvodnou energetickou síť. Dle možnosti rozvodné soustavy bude využito napojení na NN rozvody z navazující ulice kabelovými vedeními ve veřejném dopravním koridoru. Řešení může vyžadovat provedení přeložky stávajících vedení.

Celková kapacita rozvoje území zahrnuje 12 nových rodinných domů.

Rozvodné kabely budou uloženy ve veřejných prostranstvích zejména v pásech zeleně.

Podmínky pro umístování technické infrastruktury

- trasy technické infrastruktury budou umístovány zejména na přístupných neoplocených pozemcích či podél komunikací
- likvidace dešťových vod bude řešena zejména akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích
- bude zajištěno řádné odvodnění komunikací a ostatních zpevněných ploch, dešťové vody ze zpevněných ploch u RD a dešťové vody ze střech okolních objektů nebudou svedeny na komunikaci

A.1.6.8. Ostatní veřejná infrastruktura

Veřejná prostranství

Lokalita řešená územní studií nedosahuje rozlohy 2ha, není tedy potřebné zřídit v rámci území veřejné prostranství ve smyslu §7 vyhl. č. 501/2006 Sb., vzhledem k rozsahu a poloze lokality není vhodné v rámci plochy 24-SO veřejné prostranství pro pobytové účely, denní rekreaci a zeleň zřizovat.

Občanské vybavení pro školství

V území může dojít k nárůstu obyvatel až o cca 48 (4 obyv./RD).

Z celkového počtu obyvatel mohou až cca 13,6% tvořit děti ve školním věku a 4 % děti v předškolním věku.

Potřeba zajištění kapacity předškolního vzdělávání: Pro 48 obyvatel 4% - tj. $48 \times 0,04 = 1,92$ zaokr. 2 místa. V obci se nachází mateřská škola, která může při navýšení kapacity pokrýt i potřebná 2 místa pro děti předškolního věku. Není účelné zřizovat zařízení předškolního vzdělávání v rámci území řešeného touto územní studií.

Potřeba zajištění kapacit základního školství: Pro 48 obyvatel 13,6% - tj. $48 \times 0,136 = 6,528$ zaokr. 7 míst. V obci se nachází v sousedství základní škola, která může při navýšení kapacity pokrýt i potřebných 7 míst pro děti školního věku. Není účelné zřizovat školní vzdělávání v rámci území řešeného touto územní studií.

Jelikož je ale úkolem územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a občanská vybavení pro vzdělávání jsou dle § 2 stavebního zákona součástí veřejné infrastruktury, je nutné dostatečnou kapacitu tohoto zařízení zajistit. Jak bylo výše prokázáno, není účelné budování takovýchto zařízení v rámci řešené plochy. Proto je nutné posílit kapacitu stávajícího zařízení v obci v případě, že nová zástavba generuje potřebu obsluhy území touto infrastrukturou nad její stávající limity.

Ostatní funkce občanského vybavení

jsou zajišťovány dojížděnou do spádových sídel – zdravotnická péče, vyšší školství, sociální péče.

Odpadové hospodářství

Odkládání směsného komunálního odpadu u rodinných domů bude zajištěno v rámci pozemků staveb. Likvidace bude zajištěna svozovou službou dle podmínek obce.

Parametry navržených komunikací umožní pohyb vozidel svozu odpadu.

Sběr materiálově využitelných složek odpadů (sklo, PET, papír) bude řešen s ohledem na docházkové vzdálenosti v rámci veřejných prostranství.

A.1.7. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území **– podklad pro úpravy ÚPD**

Územní studie je v souladu s ÚP Ořechov a nenavrhuje žádné úpravy.

A.1.8. Podmiňující faktory rozvoje území

A.1.8.1. Veřejně prospěšné stavby

V rámci řešeného území ÚP nevymezil veřejně prospěšné stavby ani opatření.

A.1.8.2. Vlastnické vztahy

Řešené území zahrnuje pozemky soukromých osob.

A.1.8.3. Podmiňující investice

Podmínkou zástavby pro bydlení je vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury v rozsahu potřebném pro napojení pozemků a výstavby, zajištění příslušného počtu míst pro školní a předškolní vzdělávání v rámci obce – viz výše.

Využití rozvojové části plochy je podmíněno vytvořením veřejného prostranství v rozsahu území dotčeného stávajícími sítěmi veřejné technické infrastruktury, ve stabilizované části území nelze ochranná pásma sítí zaplomit, je potřeba ponechat je přístupné pro správu sítí.

Potřeba uložení sítí ve veřejném prostranství a kapacitní nároky na sítě veřejné technické infrastruktury, vyvolané záměrem výstavby bydlení může vyvolat potřebu provedení přeložek, mimo soukromé pozemky pro zástavbu.

A.1.9. Limity využití území

Využití řešeného území je limitováno:

Technické limity:

Územím prochází stávající rozvody technické infrastruktury:

- ochranné pásmo ropovodu
- ochranné pásmo produktovodu
- kabelové vedení el. komunikace CETIN
- NN vedení elektrizační sítě
- vodovod pitný v ul. Nové a jejím prodloužení
- STL plynovod
- kanalizace splašková

Území je dále limitováno:

- na všech pozemcích lze umístit jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu, protože se celé řešené území nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, je tudíž zájmovým územím armády České republiky dle § 175 stavebního zákona č.183/2006 Sb., současně se celé území se nachází v koridoru radioreléových spojů a vojenských zařízení.

Návrh respektuje limity a ochranné režimy v území.

Podmínky ochrany se vztahují i na všechny následné stupně PD.

Trasy a ochranná pásma sítí budou respektována v souladu s platnou legislativou.

Seznam dokumentace:

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.0. Identifikační údaje

A.1. Urbanistická část

- A.1.1. Hlavní cíle řešení
- A.1.2. Vymezení řešeného území
- A.1.3. Podklady
- A.1.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán
- A.1.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území
- A.1.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území
– podklad pro rozhodování v území
- A.1.7. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území
– podklad pro úpravy ÚPD
- A.1.8. Podmiňující faktory rozvoje území
- A.1.9. Limity využití území

B. VÝKRESY

- B.1 Širší vztahy 1:5000
- B.2 Problémový výkres 1:2000
- B.3 Komplexní urbanistické řešení a prostorové uspořádání 1:1000
- B.4 Návrh parcelace 1:1000
- B.5 Technická infrastruktura 1:1000
- B.6 Dopravní infrastruktura 1:1000