

ÚZEMNÍ STUDIE

OŘECHOV
LOKALITA "PLÁNĚ"
28-SO - ÚS A

A. TEXTOVÁ ČÁST

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

Květen 2021

Přehled použitých zkratk

„ÚS 28-SO A“ Územní studie Ořechov, lokalita "Pláně", 28-SO - ÚS A

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,
lokalita "Pláně",
28-SO - ÚS A

Pořizovatel: Obecní úřad Ořechov
Zahradní 216
664 44 Ořechov

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

Datum

zpracování: květen 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 společenskou a rekreační 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 28-SO, část A dle ÚP Ořechov
Řešená lokalita se nachází na západním okraji obce Ořechov a má místní název „Pláně“
Celková rozloha řešeného území činí cca 1,8 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
- Zadání Územní studie „Ořechov – 28-SO, část A“
- Územní plán Ořechov (úplné znění po změně č.2, 2020)

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

Stávající stav:

- pozemky orné půdy užívané zčásti jako zahrady
- plochy ostatní, ostatní komunikace

Dle ÚP Ořechov jsou do řešeného území zahrnuty pozemky zastavěného i nezastavěného území, území zahrnuje severní část rozvojové plochy 28-SO.

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 plochy a jejich podmínky:

1) 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 zastavěnost pozemku v rozvojových plochách 35% výměry pozemku*

2) 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 umístování těchto staveb umožňuje
- nevytvářet negativní dominanty v obrazu obce

V území je vymezena zastavitelná plocha 28-SO s těmito podmínkami využití:

obsluha území

- dopravní napojení – ze stávajících i navržených ploch veřejného prostranství
- 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 pásma okolo veřejných pohřebišť
- respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržen koridor pro částečnou přeložku TK1
- veřejné prostranství dle § 7 odst. 2. vyhlášky č. 269/2009, kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb. je dle požadavku obce řešeno v rámci souvisejících ploch sídelní zeleně za stadionem

výšková regulace zástavby

max. 2 NP

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

Řešené území zahrnuje zejména pozemky orné půdy, a pozemky ploch ostatních. Pozemky obsahují dílem i stávající zástavbu, při Tolarově rodinný dům, při ul. Na Skalkách objekty rodinné rekreace.

Území je v okrajové poloze obce

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

1 jediný stávající dopravní přístup pro obsluhu lokality

Plocha 28-SO – její severní část ozn. A je nyní přístupná zpevněnou komunikací pouze přes ulici Tolarovu ze severní strany, jižním směrem je možný průjezd po nezpevněných komunikacích přes ul. Na Skalkách, tento přístup nelze považovat za dostačující pro zpřístupnění pozemků bydlení. Území části A bez provázání s jižní částí plochy ozn. B adekvátní obslužnou komunikací nelze obsluhovat vícecestným způsobem, což limituje m.j. její kapacitní možnosti.

2 stávající stabilizovaná zástavba v řešeném území

Území je v několika oddělených enklávách již využito pro zástavbu, která byla realizována v souladu s platným ÚP před zpracováním změny č.2 ÚP Ořechov. Pouze při ul. Tolarově je řešena zástavba pro bydlení, komunikace Na Skalkách nedosahuje potřebných parametrů, proto jsou ve střední a jižní části území realizovány rozsáhlejší stavby pro individuální rekreaci

3 nedostatečná šířka veřejného prostranství pro přístupovou komunikaci

Komunikace v ul. Na Skalkách v rámci řešené lokality účelovou komunikací, polní cestou bez zpevněného povrchu, šířka pozemku komunikace je cca 5,5m, není tedy dostatečná pro veřejné prostranství pro zpřístupnění pozemků bydlení.

4 propojení do navazujícího rozvojového území

Jižním směrem je nezbytné ponechat prostupy do navazujícího rozvojového území – jižní části lokality 28-SO – části B tak, aby bylo možné zokruhovat co nejefektivněji komunikace a technickou infrastrukturu v území, vytvořit podmínky pro optimální využitelnost pozemků zejména pro bydlení

5 nevhodná parcelace pro výstavbu bydlení

Pozemky v řešeném území jsou sice organizovány kolmo k přístupové komunikaci, avšak jejich šíře nedopovídá nárokům stavebního pozemku pro rodinné bydlení, pozemky také nedosahují požadované výměry pozemku pro stavbu rodinného domu dle ÚP – tedy min 650 m².

6 nadzemní vedení VN a jeho ochranné pásmo

Území šikmo protínají dvě větve nadzemního VN vedení, pro využitelnost pozemků v řešeném území je nezbytné řešit přeložku tak, aby trasa sledovala průběh pozemkových hranic a aby ochranné pásmo vedení neznemožnilo realizaci ucelené urbanistické struktury.

7 navazující plocha veřejné zeleně bez zajištění přístupu

je určena pro realizaci veřejného prostranství v souvislosti s vymezením plochy 28-SO a má plnit především funkce denní rekreace pro tuto plochu, je tudíž nezbytné umožnit její propojení s řešeným územím

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 z pravidelného rytmu členění zástavby obce komunikacemi v navazujícím území, zakotveného již v koncepci ÚP.
- Území je proto podrobněji organizováno ve vazbě na vnitřní komunikační systém, napojený na stávající komunikaci na severním okraji v ul. Tolarově, propojený na komunikace Na Skalkách jižně od území. Je navrženo rozšíření veřejného prostranství ul. Na Skalkách, přiléhající k severozápadní hraně území tak, aby byla umožněna obsluha pozemků bydlení – tedy na min. 8m.
- Zástavba uvnitř lokality je organizována do bloku vytvářejícího okraj zástavby na přechodu do volné krajiny. Novou zástavbu tvoří řada rodinných domů – samostatně stojících, popř. dvojdomů v šesti pozemcích u ul. Na Skalkách a objekt samostatného domu uzavírajícího

nároží ul. Tolarovy a na Skalkách. Dvojdům je navržen ve dvou parcelách včleněných mezi realizované části zástavby.

- Charakter nové zástavby je limitován již využitými částmi území. Objekty u ul. Tolarově již založily pravidelnou parcelaci a předurčily způsob ukončení zástavby. Objekty u ul. Na Skalkách jsou řešeny nekoncepčně, nezakládají strukturu budoucího prostranství ulice na hraně volné krajiny, jsou však včleněny do navržené struktury zástavby.
- 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 struktuře navazujícího stabilizovaného území, využitelnost území je limitována počtem max. dalších 9 rodinných domů tak, aby intenzita zástavby odpovídala okolní struktuře a poloze lokality na okraji zastavěného území
- Pozemky pro bydlení v rámci plochy jsou navrženy tak, aby poskytly dostatečnou výměru pro výstavbu objektů bydlení
- Stávající zástavba v ploše, obsahující rodinnou rekreaci je v návrhu zakreslena, není však požadována fixace této funkce v území; plocha je navržena v souladu s ÚP tak, aby byla využitelná pro 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 úprava širě veřejných prostranství tak, aby odpovídaly potřebě obsluhy staveb pro rodinné bydlení. Veřejná prostranství jsou navržena tak, aby umožnila vytvoření obratiště v křižovatce komunikací s výhledem propojení řešené části A a navazující části B (v ploše 28-SO), následné propojení umožní 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 (komunikace, veřejné zeleně).
- Část pozemků bydlení v návaznosti na areál školy a plochy zeleně jsou koncipovány jako zahrady tak, aby zeleně vytvářela plynulý přechod mezi odlišnými funkčními využitími.

A.1.6.2. Zásady regulace území - podmínky využití pozemků

Rodinným dvojdomek 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 dvojdům je v pozemku umístěn vždy tak, aby umožnil výstavbu sousedícího rodinného domu, spolupůsobícího jako dvojdům - 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 pozemku bydlení

Území studie navrhuje podrobné podmínky využití pozemků:

Bydlení rodinné

(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 obslužnost 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 dle ÚP Ořechov

Bydlení a rekreace rodinná - stav **(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 obslužnost území
- zeleň zahrad a předzahrádek
- sjezdy na pozemky, chodníky a zpevněné plochy
- související zeleň a zahradní úpravy
- veřejná prostranství
- oplocení

Podmínečně přípustné jsou:

- rodinná rekreace
 - podmínka: pouze ve stávajících objektech realizovaných k tomuto účelu
- 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,
- nové rekreační objekty
- 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 (vyločení negativních účinků prokázat v rámci následných řízení)
- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití 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 podmínek, 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 účinku 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 podmíněčně 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

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 účinku musí být prokázáno v rámci územního řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Ořechov

Zeleň veřejná

(označení v grafické části Zvp)

Hlavní využití plochy:

veřejná zeleň

Přípustné jsou:

Veřejná prostranství :

- parková zeleň, aleje
- chodníky a zpevněné plochy
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení
- pobytové prostory

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch jako veřejných prostranství
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití 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 (8m šíře veřejného prostranství, obratiště), parcelace území respektuje v maximální míře stávající parcelaci a majetkové vztahy. V části území je parcelace navržena nově, protože stávající parcelní členění neumožňuje účelné využití území pro stanovený způsob využití.

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)
- pozemek pro zeleň veřejnou (ozn. Zvp)
- pozemky 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 (ozn. č.1 až 9), 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 čára není vzhledem k rozptýlenosti zástavby a celkovému počtu staveb v lokalitě stanovena.
- 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) vzhledem k prostoru ulice (vymezení polohy uliční fasády stavby) Před stavební čarou nebo stavební hranicí může být umístěno oplocení, objekty na inženýrských sítích (přípojkách), přístřešky pro odpadové nádoby, odstavná a parkovací stání, zpevněné plochy
 - v ostatních částech navržených pozemků 3,4,5 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 střehy a dalšími stavebními konstrukcemi, ustupující podlaží nebo obytné podkroví zaujímá méně než 75% plochy plného podlaží (započítatelná plocha podkroví - užitná plocha se světlou výškou nad 1,3m)
 - v řešeném území lze pro případné vyrovnání terénu realizovat opěrné stěny do výšky max. 1,5m nad úroveň stávajícího terénu

- 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 náradí 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 umístovanými 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 konstrukcí 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 veřejnou 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**, ostatní plochy veřejného prostranství jsou v grafické části označeny **Zvp – zeleň veřejná**

Napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu v obci

Je zajištěno ze severní strany jediným možným způsobem na stávající komunikaci z ul. Tolarovy. Výhledově je navrhováno propojení před ul. Na Skalkách na silnici č. II/152.

Lokalita včetně části okolní stabilizované zástavby je již nyní takto napojena a vzhledem k parcelaci a využití navazujícího území není možné jiné alternativní napojení.

Komunikace je navrhována jednopruhová obousměrná s výhybnami, šířkové poměry neumožňují zásadní rozšíření komunikace. Obracení vozidel je navrženo v prostoru křižovatky v jižní části plochy. Komunikace je dále napojena jižním směrem ve dvou paralelních větvích ul. Na Skalkách, obsahující dnes převážně nezpevněné komunikace.

V budoucnu by měl být v rámci řešení navazující rozvojové plochy 28-SO část B dobudován i v této části systém ulic s dostatečnými veřejnými prostranstvími pro obsluhu pozemků bydlení na základě stávající sítě cest. Tento systém pak umožní komunikační propojení až na ul. Jeřábkovu, kterou je vedena silnice II/152.

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, , ukončenou obratištěm v křižovatce s kolmo navazující větví komunikace, která v budoucnu umožní zokruhování ulic v území navazujícím jižně a umožní přístup na veřejné prostranství mezi zástavbou bydlení a areálem školy.
- Území nelze vzhledem k omezenému rozsahu řešeného území a šířkovým parametrům navazujících účelových komunikací zokruhovat, navazující účelové komunikace jsou zpravidla nezpevněné.
- Tam, kde komunikace slouží k obsluze staveb bydlení, bude umístěna ve veřejném prostranství šíře min. 8m.
- Komunikace obsluží navržené pozemky rodinných domů a stávající objekty v lokalitě (stavby zpravidla pro rekreaci) a zajišťuje účelovou dopravu pro navazující pozemky nezastavěného území. Zajištění obsluhy veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou umožní (při současném splnění ostatních nároků na stavby pro bydlení) užívat některé ze stávajících staveb pro rodinnou rekreaci i pro bydlení rodinné.
- Z komunikace jsou řešeny sjezdy na pozemky rodinných domů.
- V křižovatce přístupové komunikace s navazující kolmo vedenou odbočkou je upravena odbočka tak, aby mohla být využita jako obratiště pro obracení vozidel včetně vozidel IZS.
- Komunikace je navržena tak, aby umožnila 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 1 nová ulice.
- Komunikace je navržena jako obousměrná.

- 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

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	17	17	0,5	-	34
Obytné okrsky	obyvatel	68	20	4	-

4 34

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

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

součinitel vlivu stupně automobilizace k_a (při

1:2,5) 1,00

součinitel redukce počtu stání k_p 1,00

suma odstavných stání O_o 34,0

suma parkovacích stání P_o 4,0

Celkový počet stání N 38

Z toho vyhrazeno TP 2

V území je navrženo: V parkovacích stáních

	v uličním prostoru :	4 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 4 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 Tolarovy.
- 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.).
- Průjezdný 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 navržené ulice. V dalším stupni PD bude nutno prověřit vhodné technické řešení odkanalizování splašků do veřejné kanalizace - poloha lokality neumožní gravitační odvodnění splašků do ul. Tolarovy 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 Tolarovy. 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 NTL plynovodu vedeného ve veřejném dopravním koridoru. Konkrétní podmínky napojení budou stanoveny v následném řízení.

Zásobování elektřinou - síť VN

Územím prochází nadzemní vedení VN, které napájí trafostanice na severozápadním okraji Ořechova. Navržená zástavba vyžaduje přeložení těchto tras minimálně v rozsahu těch částí, které zasahují řešenou rozvojovou plochu. Část přeložky byla již realizována v souvislosti se zahájením výstavby od ul. Tolarovy. Přeložka vedení v jižní části bude řešena tak, že vedení bude umístěno v rámci veřejného prostranství – a to veřejného prostranství – komunikace a pozemku veřejné zeleně.

Zásobování elektřinou - síť NN

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

Celková kapacita rozvoje území zahrnuje 9 nových rodinných domů.

Rozvodné kabely budou uloženy ve veřejných prostranstvích zejména v pásích 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., nicméně v souhrnu části A i B plochy 28-SO vyžadují vymezení veřejného prostranství, které ÚP vymezil v navazující ploše vedle areálu školy, územní studie navrhuje propojení vymezeného veřejného prostranství s lokalitou 28-SO prostřednictvím veřejného prostranství - komunikace.

Občanské vybavení pro školství

V území může dojít k nárůstu obyvatel až o cca 68 (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 68 obyvatel 4% - tj. $68 \times 0,04 = 2,72$ zaokr. 3 místa. V obci se nachází mateřská škola, která může při navýšení kapacity pokrýt i potřebná 3 místa pro děti předškolního věku. Není účelné zřizovat zařízení předškolního vzdělávání v rámci území řešeného touto územní studií.

Potřeba zajištění kapacit základního školství: Pro 68 obyvatel 13,6% - tj. $68 \times 0,136 = 9,248$ zaokr. 10 míst. V obci se nachází v sousedství základní škola, která může při navýšení kapacity pokrýt i potřebných 10 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 vymezil koridor (komunikace a inženýrské sítě) a plochy veřejných prostranství ozn. PP4 k obsluze plochy 28-SO na západním okraji obce - VPS pro obec. Územní studie tento koridor respektuje a zahrnuje jej do návrhu veřejného prostranství – komunikace.

A.1.8.2. Vlastnické vztahy

Řešené území zahrnuje pozemky soukromých osob a pozemek veřejného prostranství ve vlastnictví obce Ořechov.

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.

V části území v pozemcích vyznačených ve výkresu B.3. je zástavba podmíněna také přeložením úseku nadzemního VN vedení.

Využití plochy je podmíněno provedením přeložky kabelové přípojky NN pro vysílač O2 (CETIN) do veřejného prostranství, mimo soukromé pozemky pro zástavbu.

Využití veřejného prostranství pro komunikaci může být podmíněno úpravou stávajícího NN kabelového vedení a NN přípojek.

A.1.9. Limity využití území

Využití řešeného území je limitováno:

Technické limity:

Územím prochází stávající rozvody technické infrastruktury:

- vedení elektrizační sítě VN a jeho ochranné pásmo – pro realizaci zástavby v lokalitě jsou nutné dílčí přeložky
- kabelové vedení el. komunikace CETIN
- NN přípojka vysílače el. komunikace umístěného západně od lokality – pro realizaci zástavby v lokalitě jsou nutné dílčí přeložky
- NN rozvody pro stávající objekty
- vodovod při severním okraji v ul. Tolarově
- NTL plynovod při severním okraji v ul. Tolarově

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 vyvolává přeložky dílčích úseků VN a NN přípojky el. kom. vysílače, respektuje ostatní 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