

ÚZEMNÍ STUDIE PLANÁ

ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z.1

datum schválení možnosti využití územní studie: 7.4.2026

ÚZEMNÍ STUDIE PLANÁ ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z.1

Základní identifikační údaje

Název akce: územní studie Planá – zastavitelná plocha Z.1
Místo: obec Planá
Navrhovatel: Petrlík Petr Ing., Petrlíková Petra Mgr., č. p. 2, 37001 Planá
Pořizovatel: Obecní úřad Planá
Projektant: Ing. arch. Luboš Zemen, číslo autorizace 03006
Ing. Lenka Šímová, číslo autorizace 05624

Zpracovatel:

4DS spol. s r. o., Lidická 108a, 370 01 České Budějovice
Studio MAP s.r.o., Nerudova 945/36, 370 04 České Budějovice

OBSAH

A. ÚZEMNÍ STUDIE PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ	5
1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	6
1.1 vymezení řešeného území.....	6
1.2 hlavní cíle řešení	12
2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	12
2.1 podmínky vyplývající ze zadání územní studie	12
2.2 urbanistická koncepce	13
2.3 podmínky využití dle územního plánu Planá	16
2.4 podmínky plošné a prostorové regulace.....	24
2.5 vysvětlení pojmů.....	28
3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	29
3.1 dopravní infrastruktura	29
3.2 technická infrastruktura	33
3.3 občanská vybavenost	35
3.4 obecné požadavky na výstavbu.....	35
4 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	36
4.1 řešení zeleně	36
4.2 modrozelená infrastruktura	37
5 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPNM	37
5.1 obecné zdůvodnění	37
5.2 posouzení souladu se zadáním	39
6 UKÁZKY VHODNÝCH A NEVHODNÝCH PŘÍKLADŮ	40
6.1 nevhodný druh výstavby (-).....	40
6.2 nevhodné řešení střechních rovin (-).....	40
6.3 vhodné střešní roviny (+)	40
6.4 nevhodné řešení veřejného prostoru (-)	41
6.5 vhodné řešení veřejného prostoru (+).....	42

B. ÚZEMNÍ STUDIE PODKLAD PRO ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU	43
1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	44
1.1 hlavní cíle řešení.....	44
1.2 vymezení řešeného území.....	44
2 VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	46
3 PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE	47
3.1 navržené změny v ploše Z.1d.....	47
3.2 navržené změny v ploše Z.1C.....	48
4 DOPNĚNÍ POŽADAVKŮ NA PODROBNĚJŠÍ DOKUMENTACE	48
5 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	48

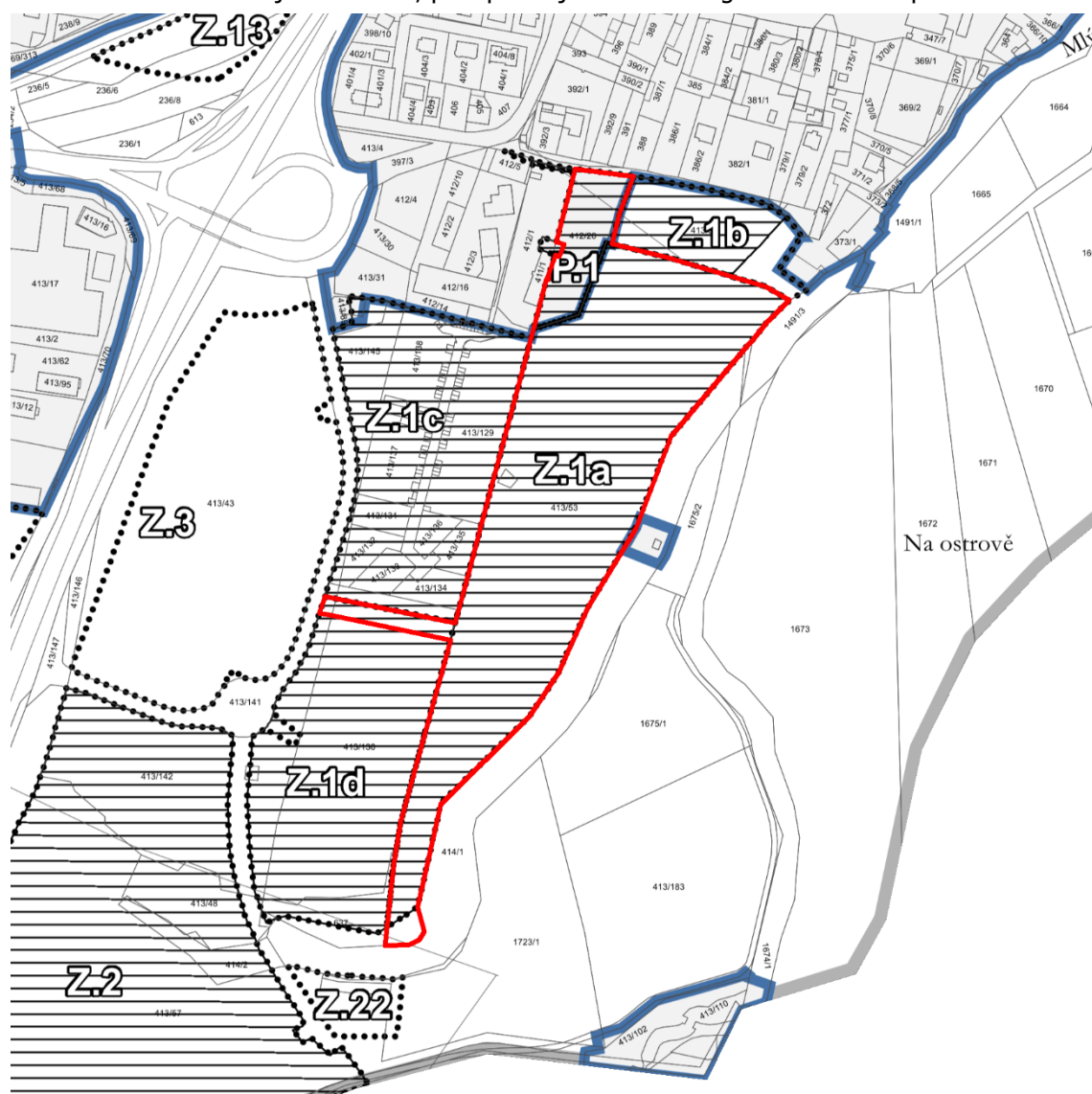
A. ÚZEMNÍ STUDIE

PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

1.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Rozsah řešeného území je stanoven územním plánem obce Planá. Jedná se o plochy označené v územním plánu indexy Z.1a a P.1. S ohledem na skutečnost, kdy územní plán doporučuje propojení plochy Z.1a i západním směrem, je řešené území územní studie rozšířeno i do plochy Z.1d v trase budoucí komunikace. Řešené území je mírně rozšířeno i jižním směrem z důvodu vlastnických vztah. Do řešeného zasahuje i na západním okraji stávající objekt. V grafické části územní studie je řešené území rozšířeno o tento objekt, nicméně s ohledem na jeho stav je v textové části tento objekt neřešen, platí pro něj stanovená regulace územním plánem.



vymezení řešeného území územní studie na podkladu územního plánu Planá

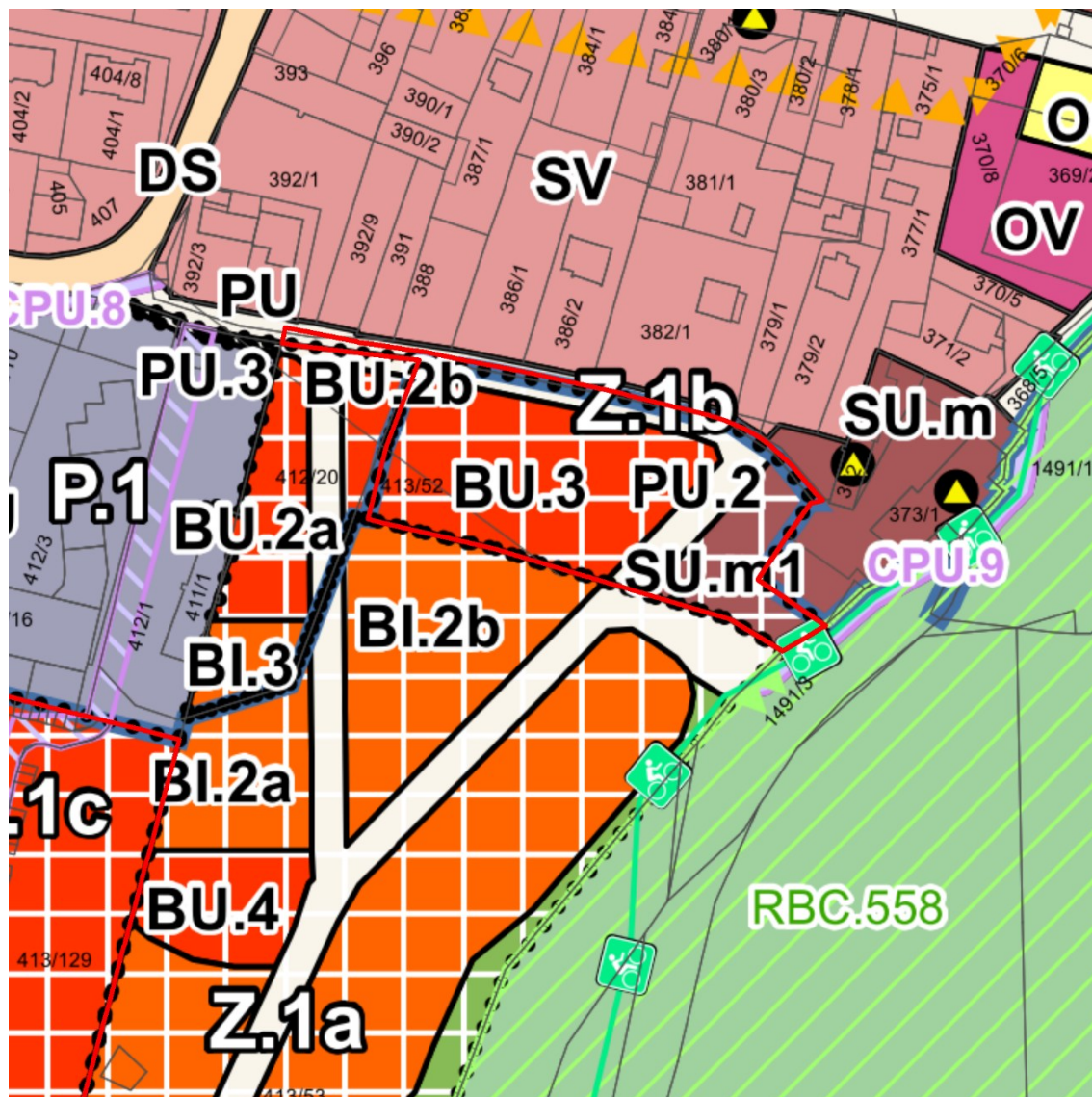


vymezení řešeného území územní studie na podkladu ortofotomapy

S ohledem na komplexní řešení území a navazující širší vazby bylo do územní studie začleněno i navazující území ploch Z.1c a Z.1.b. V případě plochy Z.1c bylo přebráno řešení z již zpracované územní studie aktualizované o vydaná pravomocná rozhodnutí. V případě plochy Z.1b bylo znázorněno řešení z pravomocných rozhodnutí. Dále byla do řešeného území zahrnuta i zastavitelná plocha SU.m1, která je taktéž součástí zastavitelné plochy Z.1b, je určena pro výstavbu a v textové části je odkaz na povinnost pořízení územní studie pro zastavitelnou plochu Z.1b.

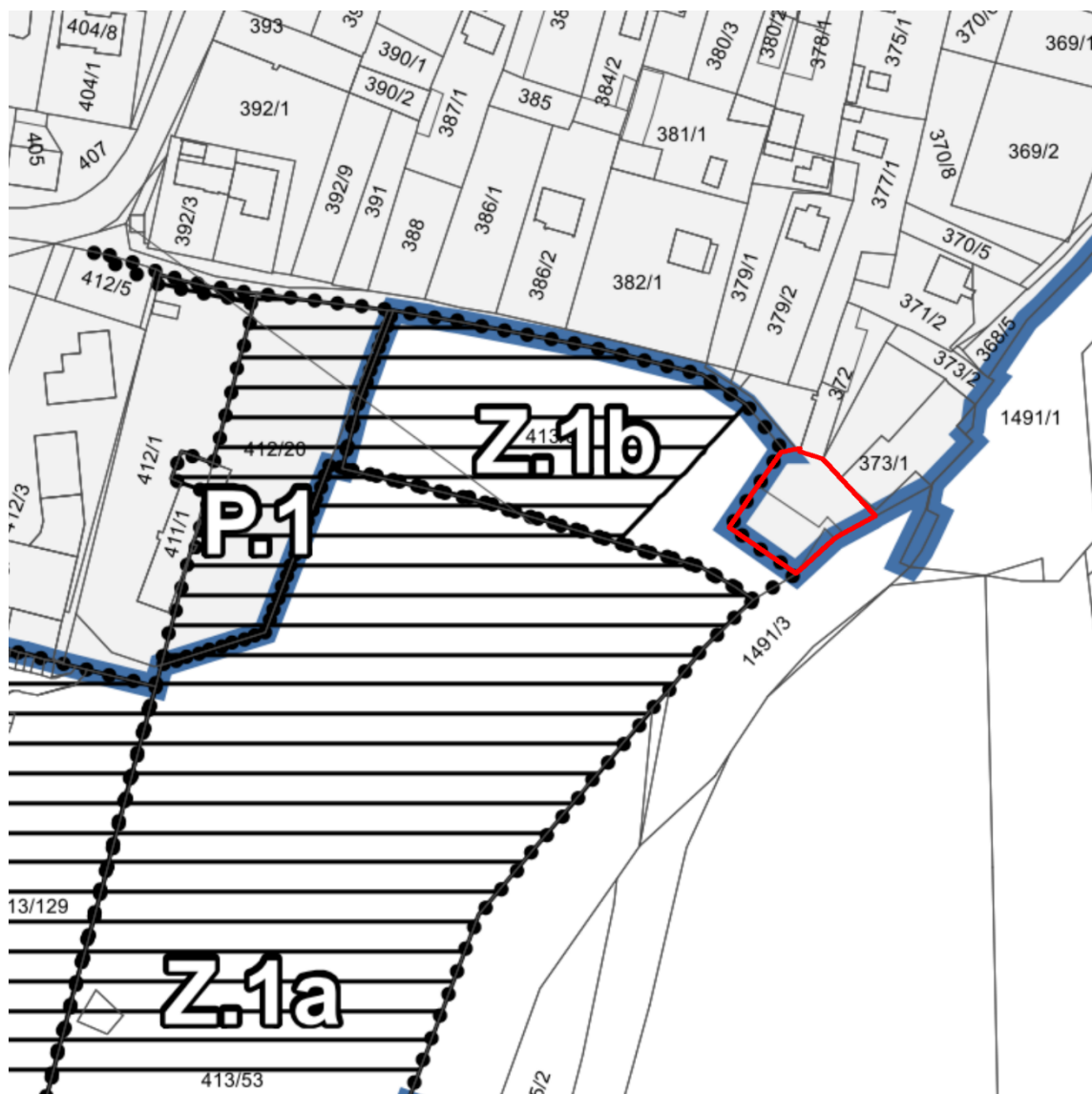


vymezení navazujícího území územní studie na podkladu ortofotomapy



vymezení navazujícího území územní studie na podkladu územního plánu Planá – plocha SU.m1

S ohledem na komplexní znázornění celé lokality, a to zejména ve vazbě na připravovanou územní rozhodnutí/povolení záměru bylo informativně do grafické části zahrnuto i území, ne které nespadá povinnost zpracování územní studie.



vymezení navazujícího území (informativního) územní studie na podkladu územního plánu Planá



vymezení navazujícího území (informativního) územní studie na podkladu ortofotomapy

1.2 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Studie řeší funkční a provozní vazby v území, stanovuje regulační prvky plošného, prostorového a architektonického řešení, a to vše v souladu s územním plánem obce Planá.

2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

2.1 PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Ze zadání územní studie vyplývá povinnost řešit:

- územní studie budou řešit předpokládanou parcelaci, veřejná prostranství s dostatečnou šíří, možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravních vstupů do konkrétní lokality jako celku
- v územní studii je nutno respektovat navrženou základní kostru veřejných prostranství

- v územní studii u ploch bydlení řešit také uliční zeleň
- dle potřeby může územní studie řešit též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky, dále mohou územní studie určit jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor
- v ploše Z.1a, Z.1b, Z.1d, P.1 dopravně propojit jižní humna stávajícího sídla s komunikací na p. č. 413/141

2.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ V KONTEXTU ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ

Účelem návrhu řešení budoucí výstavby je vytvoření kvalitní urbanistické struktury s převahou bydlení.

Urbanistické řešení navazuje na strukturu stávající zástavby navazující na řešené území ze severu a vhodně ji rozvíjí jižním směrem. Územní studie v souladu se svým zadáním navrhuje základní komunikační skelet, který navazuje na již realizovanou komunikaci západně od řešeného území a dále v souladu s územním plánem umožňuje dopravní připojení i ze severu.

V návaznosti na řešené území je stávající zástavba charakterizována jako zástavba převážně rodinných domů. Jedná se spíše o území monofunkční s převahou funkce bydlení doplněnou o několik staveb pro podnikání.

Řešené území se nachází v jižní části obce v návaznosti na zástavbou rodinných domů. Nastavená architektonická a urbanistická koncepce by tak měla vytvořit rozvoj sídla v této části obce a umožnit výstavbu rodinných domů s dostatečným zastoupením soukromé zeleně a taktéž umožnit realizaci několika nízkopodlažních bytových domů s větším zastoupením veřejné zeleně.

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Zásadním úkolem územní studie je nalezení optimální struktury, která by svým uspořádáním jednak vytvářela možnost bydlení v blízkosti Českých Budějovic v podobě solitérních rodinných domů, nízkopodlažních bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů a zároveň neznehodnotila stávající historickou zástavbu obce Planá. Taktéž je důležité zachovat přirozený přechod mezi zástavbou a volnou krajinou jižním a východním směrem v podobě dostatečného zastoupení veřejné a soukromé zeleně.

Dopravní napojení celé lokality bude realizováno ze západu a severu, kdy páteřní propojení ve směru sever – západ bude na severu napojeno přímo do stávající komunikace a na západě do připravované komunikace v rámci navazujícího ZTV.

Nová ulice ve směru sever – západ je navrhována jako významná kompoziční osa, doplněná o pásy zeleně včetně centrálního návesního prostoru. Tato základní kompoziční osa bude doplněna o jednu větev komunikace, která budou tvořit další doplňující vstup do území ze severu.

Zhruba ve středu řešeného území je navrhována větší plocha veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, které vytvoří náves. Dále je řešené území přetnuto zhruba ve středu širším pásem veřejných prostranství taktéž s převahou nezpevněných ploch za účelem propojení území cyklostezkou, pěší stezkou s Mlýnským náhonem a v širším kontextu i s řekou Vltavou a taktéž pro umístění dětského hřiště a drobného mobiliáře. Tento zelený pás bude sloužit i pro výsadbu zeleně přírodě blízkého charakteru a travnatých ploch a odpočinkových ploch.

Celá lokalita je rozdělena do několika stavebních bloků, které definují charakter budoucí zástavby a podmínky prostorového uspořádání.

Územní studie řeší rozvoj území tak, aby v budoucnu vznikl společensky funkční a udržitelný celek, a to jak z pohledu společenského, tak i ekonomického a ekologického. Navržené řešení tak má potenciál v daném místě vytvořit maximum příležitostí pro život a relaxaci, a přitom jej nepřetížít natolik, aby se stalo pro uživatele nevlídným či nepříjemným. Za tímto účelem územní studie sleduje tři faktory, a to vhodnou hustotu osídlení, návrh funkcí, kvalitu prostředí a jeho ekologičnost.

Hustota osídlení:

V obci Planá žije 269 obyvatel. Stávající struktura obce se rozkládá na ploše 13,9 ha a má hustotu cca 20 obyvatel / ha. V bezprostředním sousedství řešeného území se nachází dva záměry výstavby bytových domů, které vnáší do místa odlišné měřítko, než má stávající zástavba v obci. Prvním záměr řeší umístění osmi 4podlažních bytových domů a šesti rodinných domů cca 104 bytových jednotek. Druhým záměr severně od řešeného území u mlýna, obsahuje cca 36 bytových jednotek. Hustota zástavby je u obou záměrů městská – činí 181 a 168 obyvatel / ha.

Navržená intenzita zástavby v řešeném území územní studie navrhuje hustotou 36 obyvatel / ha, což je zcela přiměřená ke kontextu stávající obce Planá a do určité míry i k navrhovaným sousedním záměrům. Také je v souladu s plánovaným rozvojem obce a úměrná velikosti a významu sídla odpovídající jeho postavení ve struktuře osídlení. Zároveň vytváří vhodné podmínky pro plánovaný nárůst počtu trvale bydlících obyvatel obce.

Návrh funkcí:

Celá lokalita, a to i v širším kontextu je řešena převážně jako monofunkční, s převahou funkcí bydlení. Nastavené podmínky využití umožňují realizovat i drobné podnikatelské aktivity v lokalitě.

Kvalita prostředí a jeho ekologičnost:

Územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, které jsou určeny zejména pro výsadbu zeleně, realizaci, travnatých ploch a odpočinkových ploch, dětských hřišť atd.



schéma sídelní zeleně v řešeném území a územím navazujícím

2.3 PODMÍNKY VYUŽITÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU PLANÁ

Územní plán Planá v řešeném území navrhuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání.

PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ VŠEOBECNÉ BU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

Přípustné využití

- bydlení
- občanské vybavení:
 - patřící do veřejné infrastruktury
 - komerčního charakteru – drobná podnikatelská činnost (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravná obuv, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování)
 - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- stavby pro rodinnou rekreaci
- obchodní činnosti – včetně staveb pro obchod mimo přípustných
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné,
 - zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. mimo přípustného
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- minimální podíl zeleně 55 % z vymezené plochy pokud není v podkapitole c) 2. tabulce zastavitelných ploch či ploch přestavby stanoveno jinak

PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ BI

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** formou rodinných domů
- **občanské vybavení** slučitelné s bydlením:
 - veřejného charakteru – patřící do veřejné infrastruktury
 - komerčního charakteru – drobná podnikatelská činnost (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování, ubytování doplňující bydlení)
 - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **stavby bytových domů**
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo přípustných
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné,
 - zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. mimo přípustného
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m
- přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s maximálně dvěma bytovými jednotkami - dvojdomy, řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné pokud není v podkapitole c) 2. tabulce zastavitelných ploch či ploch přestavby stanoveno jinak
- minimální velikost stavebního pozemku je 700 m² pokud není v podkapitole c) 2. tabulce zastavitelných ploch či ploch přestavby stanoveno jinak
- intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 40 % pokud není v podkapitole c) 2. tabulce zastavitelných ploch či ploch přestavby stanoveno jinak
- minimální podíl zeleně 50 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ PU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná prostranství

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- stávající předzahrádky
- zastávky a čekárny
- zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- veřejně přístupná hřiště
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- zamezování veřejné přístupnosti – zejména formou zaplocování mimo stávající předzahrádky

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ ZS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná zeleň

Přípustné využití

- veřejná zeleň
- stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství s převahou zeleně typu kaplí, altánů, hřiště (např. dětská, workoutová, samostatné herní a sportovní prvky), drobné architektury (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- v ploše ZS.2 mimo územní systém ekologické stability veřejná hřiště (např. dětská hřiště, workoutová hřiště, samostatné herní a sportovní prvky) a občerstvení (občerstvení je přípustné pouze formou přenosného prodejního zařízení anebo stánku, který sám o sobě nevyvolává potřebu zřízení dalšího provozního zázemí a současně umožní v případě povodně možné odstranění)
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- zamezování veřejné přístupnosti – zejména formou zaplocování

Podmínky prostorového uspořádání

- minimální podíl zeleně 90 % z každé vymezené plochy

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÍ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ SU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- není stanoveno

Přípustné využití

- bydlení
- občanské vybavení
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- stavby pro rodinnou rekreaci
- výroba a skladování včetně staveb pro výrobu
- zemědělství včetně staveb pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavebních záměrů 12 m od rostlého terénu

Územní plán Planá v řešeném území navrhuje dále pro zastavitelnou plochu Z.1 doplňující podmínky prostorového uspořádání.

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno D, US, RP*)	etapizace
Z.1a (BI.2a, BI.2b, BI.2c, BI.2d, BU.4, PU.1, ZS.1)	Planá – jižně od sídla	bydlení, veřejná prostranství, veřejná zeleň	<ul style="list-style-type: none"> - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména staveb pro bydlení - preferovat zokruhování veřejných prostranství zejména zajistit plnohodnotné propojení jižních humen stávajícího sídla a komunikace na p. č. 413/141 – v grafické části naznačeny některé vstupy do území, resp. hlavní veřejná prostranství - zachovat stávající přechody přes Mlýnský náhon - zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území - pro plochu BU.4: <ul style="list-style-type: none"> o maximálně 3 nadzemní podlaží, celková výška stavebních záměrů maximálně 12 m od rostlého terénu - pro plochy BI.2a, BI.2b, BI.2d a pro severní polovinu plochy BI.2c: <ul style="list-style-type: none"> o přípustné jsou řadové domy, pro které je minimální velikost stavebního pozemku 300 m², minimální podíl zeleně 50 %, intenzita využití stavebního pozemku pro bydlení maximálně 50% 	ANO US	NE

Z.1b (BU.3, SU.m1, PU.2)	Planá – jižně od sídla	bydlení, veřejná prostranství	<ul style="list-style-type: none"> - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména staveb pro bydlení – na severu plochy dodržet minimální šíři veřejného prostranství 10 m - preferovat zokruhování veřejných prostranství zejména zajistit plnohodnotné propojení jižních humen stávajícího sídla a komunikace na p. č. 413/141 – v grafické části naznačeny některé vstupy do území, resp. hlavní veřejná prostranství - zachovat stávající přechody přes Mlýnský náhon - pro plochu BU.3: <ul style="list-style-type: none"> o maximálně 3 nadzemní podlaží, celková výška stavebních záměrů maximálně 12 m od rostlého terénu o 	ANO US	NE
-----------------------------------	---------------------------	-------------------------------------	--	-----------	----

Z.1c (BU.1)	Planá – jižně od sídla	bydlení	<ul style="list-style-type: none"> - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména staveb pro bydlení - preferovat zokruhování veřejných prostranství zejména zajistit plnohodnotné propojení jižních humen stávajícího sídla a komunikace na p. č. 413/141 – v grafické části naznačeny některé vstupy do území, resp. hlavní veřejná prostranství - minimální podíl zeleně 40 % z vymezené plochy - pro bytové domy – maximálně 4 nadzemní podlaží bez podkroví nebo 3 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, celková výška stavebních záměrů maximálně 14 m od rostlého terénu - pro rodinné domy: <ul style="list-style-type: none"> o výška stavebních záměrů maximálně 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m o pokud se bude jednat o zástavbu formou rodinných domů, pak jsou přípustné pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s maximálně dvěma bytovými jednotkami, nepřípustné jsou dvojdomy a řadové domy 	ANO US	NE
----------------	---------------------------	---------	---	-----------	----

Z.1d (BI.1, OK.7,PU.4, ZS.8)	Planá – jižně od sídla	bydlení, občanské vybavení, veřejná prostranství, veřejná zeleň	<ul style="list-style-type: none"> - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména staveb pro bydlení - preferovat zokruhování veřejných prostranství zejména zajistit plnohodnotné propojení jižních humen stávajícího sídla a komunikace na p. č. 413/141 – v grafické části naznačeny některé vstupy do území, resp. hlavní veřejná prostranství - zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území - výška stavebních záměrů v ploše OK.7 maximálně 2 nadzemní podlaží a využitelné podkroví – konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m - minimální podíl zeleně v ploše OK.7 30 % - intenzita využití stavebního pozemku v ploše BI.1 je maximálně 40 % 	ANO US	NE
---------------------------------------	---------------------------	--	--	-----------	----

2.4 PODMÍNKY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE


Řešené území územní studie je rozděleno do několika stavebních bloků, ve kterých je definován požadavek na budoucí charakter a strukturu zástavby a dále podmínky prostorového uspořádání.

- Stavební blok A** Stavební blok určen pro více nebo středně zahuštěnou zástavbu. Stavební blok umožňuje realizaci nízkopodlažních bytových domů, eventuelně i řadových rodinných domů, dvojdomů nebo solitérních rodinných domů
- Stavební blok B** Stavební blok určen pro středně zahuštěnou zástavbu. Stavební blok umožňuje realizaci řadových rodinných domů, eventuelně i dvojdomů nebo solitérních rodinných domů.
- Stavební blok C** Stavební blok určen pro méně zahuštěnou zástavbu. Stavební blok umožňuje realizaci pouze solitérních rodinných domů.




schéma stavebních bloků v řešeném území


2.4.1 STAVEBNÍ BLOK A

STAVEBNÍ BLOK A		
	Funkce	obytná
	Typ zástavby	bytové domy řadové rodinné domy dvojdomy rodinné domy solitérní
	Stavební čára	v severních blocích je definována, v jižním není
Podrobné regulativy		
výšková regulace	<ul style="list-style-type: none"> - maximálně 3 nadzemní podlaží - celková výška maximálně 12 m od rostlého terénu 	
koeficient zeleně	<ul style="list-style-type: none"> - v případě jižní části (jeden stavební blok) minimální podíl zeleně 55 % z vymezené plochy - v případě severní části (dva stavební bloky) minimální podíl zeleně 40 % z vymezené plochy 	
minimální velikost stavebního pozemku	<ul style="list-style-type: none"> - nestanoveno 	
charakter zástavby	<ul style="list-style-type: none"> - nepřípustná je bloková zástavba - při umístění nových staveb ve vazbě na veřejné prostranství, nesmí touto novou výstavbou či změnou docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství - zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru 	
zastřešení staveb	<ul style="list-style-type: none"> - přípustný typ střechy je pouze střecha plochá 	
garáže a stání	<ul style="list-style-type: none"> - parkování bude řešeno v rámci stavebního pozemku, vždy uvnitř stavebního bloku - zajistit dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku 	

2.4.2 STAVEBNÍ BLOK B

STAVEBNÍ BLOK B		
	Funkce	obytná
	Typ zástavby	řadové rodinné domy dvojdomy rodinné domy solitérní
	Stavební čára	stavební čára definována pro všechny bloky
Podrobné regulativy		
výšková regulace	<ul style="list-style-type: none"> – maximálně 1 nadzemní podlaží s využitým podkrovím nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví – konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m 	
koeficient zeleně	<ul style="list-style-type: none"> – minimální podíl zeleně 50 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku – intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 50 % 	
minimální velikost stavebního pozemku	<ul style="list-style-type: none"> – minimální velikost stavebního pozemku je 700 m² – minimální velikost stavebního pozemku pro řadové rodinné domy je 300 m² 	
charakter zástavby	<ul style="list-style-type: none"> – při umístování nových staveb vyloučit umístění měřítkově a objemově se vymykajících staveb, které by mohly vytvářet negativní dominantu zejména ve vazbě na sousední zástavbu – při umístování nových staveb ve vazbě na veřejné prostranství, nesmí touto novou výstavbou či změnou docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství – zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru – zástavba řadových rodinných domů nebo dvojdómů bude mít jednotný charakter 	
zastřešení staveb	<ul style="list-style-type: none"> – přípustný typ střechy je střecha plochá i střecha šikmá bez určení sklonu – platí, že zvolený tvar a sklon střech bude vždy v části bloku pro všechny stavby shodný a jejich charakter bude jednotný 	
garáže a stání	<ul style="list-style-type: none"> – umístění garáže nebo stání na pozemku se připouští samostatné nebo jako součást domu, nesmí však vytvořit negativní dominantu (degradaci a snížení kvality veřejných prostranství) – zastřešení samostatné garáže se připouští pouze plochou střechou – materiál se připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti – zajistit dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku 	

2.4.3 STAVEBNÍ BLOK C

	STAVEBNÍ BLOK C	
	Funkce	obytná
	Typ zástavby	rodinné domy solitérní
	Stavební čára	v rámci většiny bloku je definována, pouze v jižní části není definována
Podrobné regulativy		
výšková regulace	<ul style="list-style-type: none"> – maximálně 1 nadzemní podlaží s využitým podkrovím nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví – konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m 	
koeficient zeleně	<ul style="list-style-type: none"> – minimální podíl zeleně 50 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku – intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 50 %, v případě jižní části 4 stavebních pozemků maximálně 40 % 	
minimální velikost stavebního pozemku	<ul style="list-style-type: none"> – minimální velikost stavebního pozemku je 700 m² 	
charakter zástavby	<ul style="list-style-type: none"> – při umístění nových staveb vyloučit umístění měřítkově a objemově se vymykajících staveb, které by mohly vytvářet negativní dominantu zejména ve vazbě na sousední zástavbu – při umístění nových staveb ve vazbě na veřejné prostranství, nesmí touto novou výstavbou či změnou docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství – zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru 	
zastřešení staveb	<ul style="list-style-type: none"> – přípustný typ střechy je pouze střecha plochá 	
garáže a stání	<ul style="list-style-type: none"> – umístění garáže nebo stání na pozemku se připouští samostatné nebo jako součást domu, nesmí však vytvořit negativní dominantu (degradaci a snížení kvality veřejných prostranství) – zastřešení samostatné garáže se připouští pouze plochou střechou – materiál se připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti – zajistit dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku 	

2.5 VYSVĚTLENÍ POJMŮ

2.5.1 STAVEBNÍ ČÁRA

Tam, kde je v rámci stavebního bloku stanovena **stavební čára**, tato vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části pozemku. Hlavní hmota objektu od ní nesmí nikde ve směru od veřejného prostranství ustupovat. Ve směru do veřejného prostranství je tato čára překročitelná pouze např. balkonem, terasou, rizalitem či jinou modelací fasády, a to pouze při splnění podmínky, že tyto konstrukce nepřesáhnou délku předsazení 1 m od stavební čáry. Stavební čára může být ale i nemusí v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.

Dále je pro stavební bloky vymezena **stavební hranice**, která taktéž vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části pozemku. Na rozdíl od stavební čáry neudává umístění polohy hlavního objektu, zástavba tedy na ni nemusí ležet. V případě slučování dvou nebo více stavebních pozemků do jednoho a realizaci pouze jedné stavby hlavní, lze stavební hranice uvnitř takto vymezeného jednoho většího stavebního pozemku porušit.

2.5.2 INTENZITA VYUŽITÍ STAVEBNÍHO POZEMKU

Tento pojem je definován v územním plánu Planá jako součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za „další zastavěné plochy na pozemku“ se považují zejména plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná a parkovací stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží a na odstavná a parkovací stání.

2.5.3 MINIMÁLNÍ PODÍL ZELENĚ

Tento pojem je definován v územním plánu Planá a u udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárnic atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, tvárnic atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.

2.5.4 MINIMÁLNÍ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU

Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků je dáno minimální výměrou pro vymezení stavebního pozemku.

 minimální velikost stavební parcely

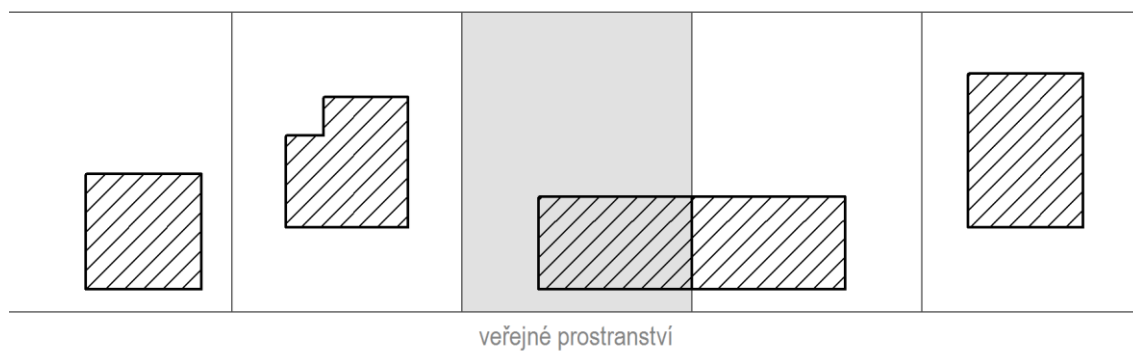


schéma principu výměry pro vymezení stavebního pozemku

2.5.5 PODKROVÍ

Obytná část využívající prostor tvořený nadezdívkou a šikmou střechou. Obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci.

3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

3.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

3.1.1 NAVRHOVANÉ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Řešené území se nachází v obci Planá (nedaleko Českých Budějovic) a navazuje na stávající dopravní infrastrukturu obce. Celková plocha řešeného území je 4,30 ha, pro plochy parcel je vyčleněno cca 2,90 ha, zbylá plocha veřejného prostoru je využita pro návrh komunikací a zpevněných ploch (cca 0,55 ha), ale i pro veřejnou zeleň (cca 0,85 ha).

Řešené území bude dopravně napojeno severně na stávající místní komunikaci nacházející se především na pozemcích p. č. 392/7, 383, 413/52 oboje v k.ú. Planá u Českých Budějovic a dále je územním plánem navrhováno dopravní propojení i do stávající komunikace západně od řešeného území na pozemku parc. č. 413/141 taktéž v k.ú. Planá u Českých Budějovic. Toto dopravní napojení je územní studií navrženo přímo do kruhového objezdu. Předpokládá se i další dopravní propojení navrhovaných komunikací přes pozemek p. č. 413/52 – cca 120 m východním směrem od prvního napojení.

V rámci budoucího propojení je možné využít dočasné obratiště vyznačené v grafické části, tzn. propojení je možné dočasně zakončit obratištěm. Nicméně propojení do pozemku parc. č. 413/141 v k.ú. Planá u Českých Budějovic bude v budoucnu řešeno jižněji, a to dle návrhu územní studie vydáním navazující změny územního plánu.

Výstavbě řešených komunikací bude předcházet celková rekonstrukce napojované komunikace, během které vzniknou nové chodníky a komunikace bude řešena jako zóna 30.

Navrhovaná komunikace v severní části navazuje na zónu 30 rekonstruované ulice, kde je v jižním směru zóna 30 ukončena přejezdným prahem, který slouží jako vjezd do obytné zóny. Komunikace v obytné zóně i zóně 30 jsou navrženy se základní šířkou 5,5m.

V rozsahu zóny 30 je navržen chodník šířky 2,0m, v obytné zóně chodníky navrženy nejsou a komunikace jsou řešeny jako společný dopravní prostor pro automobily, cyklisty i chodce.

Z pohledu použitých materiálů budou převládat asfalt, použitý na všech navržených komunikacích.

Sjezdy k objektům a parkovací stání budou zhotoveny z kamenné, nebo betonové poježděné zatravněovací dlažby, chodníky z kamenné pochozí dlažby a obruby budou použity kamenné – silniční, chodníkové i zahradní. Přejezdný práh bude zhotoven s ohledem na životnost také z kamenné dlažby.

V území by mělo být vybudováno celkem 54 bytových jednotek: 12 individuálních RD s jedním bytem, 3 individuální RD se třemi byty, 25 řadových RD a 1 BD (cca 8 bytů do 100 m²)

Bilance okrskových stání:

- Bytových jednotek: 54
- Průměrně obyvatel na 1 bytovou jednotku: 2,5 (ukazatel pro výpočet park. nároků)
- Počet obyvatel na 1 okrskové stání 20

Výpočet: (54 jednotek * 2,5 obyvatel) / 20 obyvatel na 1 stání = minimálně 6,8 stání

Ve veřejném prostoru bude navržen potřebný počet okrskových parkovacích stání (z toho 1 pro osoby s omezenou pohyblivostí).

V případě rodinných domů bude realizováno odstavování vozidel výhradně na vlastních pozemcích, vždy 2 parkovací stání na jednu bytovou jednotku. V případě bytového domu bude navržena podzemní garáž (eventuálně pozemní parkoviště), které pokryje potřebu parkovacích stání vybudovaných bytových jednotek. V souladu s územním plánem budou realizována 2 stání na 1 bytovou jednotku.

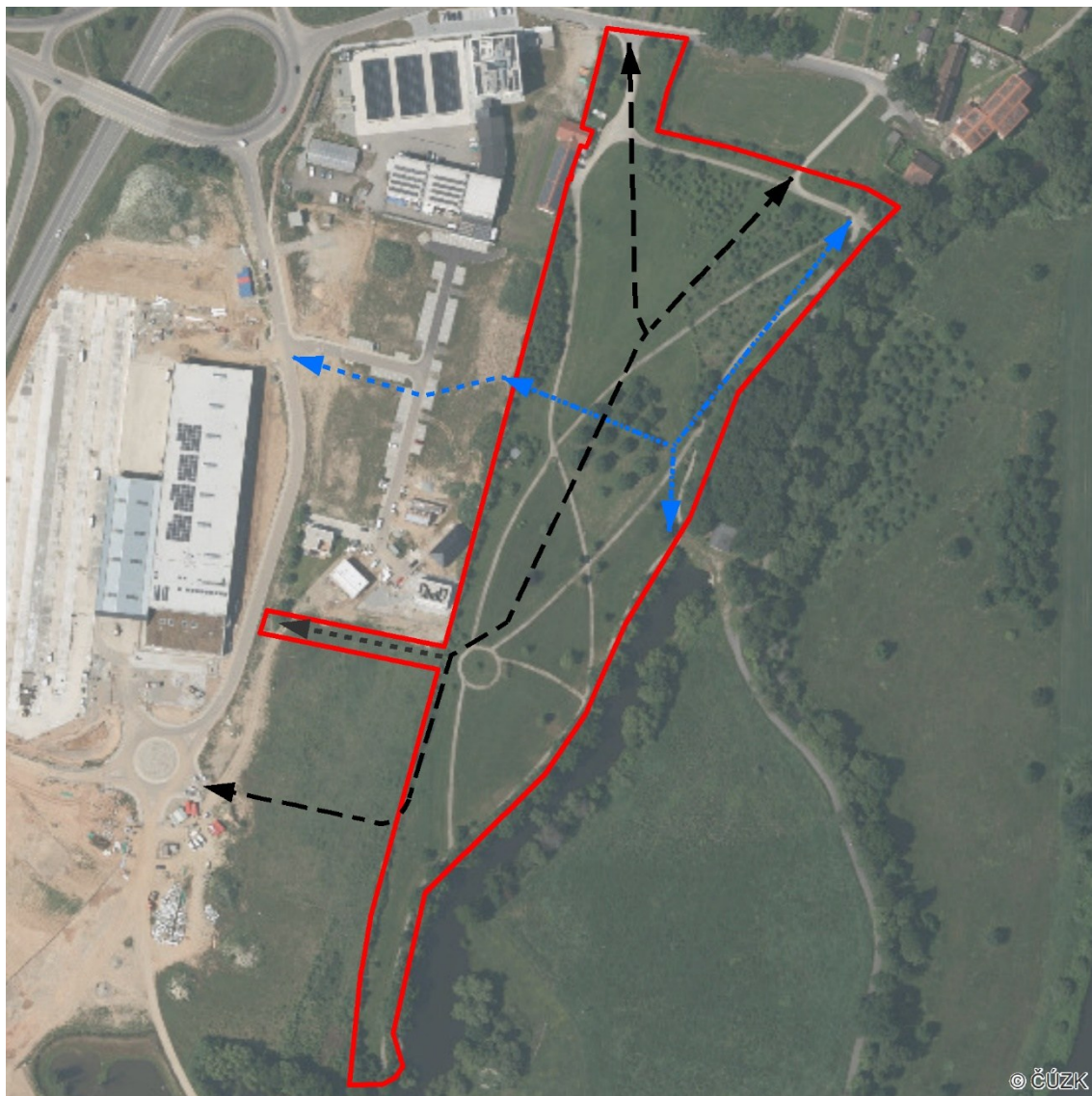


schéma dopravního napojení řešeného území – automobilová doprava, pěší a cyklo (čárkovaná čára dle územního plánu, tečkovaná čára doplnění územní studií)



schéma dopravního řešení

Řešení dopravy v klidu musí řešit vlastníci nemovitostí na svých pozemcích. Vjezd, vstup na pozemek (obsluha pozemku a přístup k hlavnímu objektu) bude vždy řešen v optimální poloze vzhledem ke komunikaci a orientaci objektu stavby hlavní. Minimální počet parkovacích stání na jeden rodinný dům je stanoven na 2.

3.1.2 DOPRAVA PĚŠÍ A CYKLO

Pro chodce je zachována prostupnost celým územím a s ohledem na rekonstrukci stávající místní komunikace v severní části dojde k napojení chodců do centrální části obce. Prostorové uspořádání území je zvoleno tak, aby nevytvářelo bariéru pro pohyb chodců a cyklistů ve směru východ – západ.

Navržené trasy pro pěší a cyklisty umožňují přístup k cyklostezce podél ramene řeky Vltavy, v návrhu je uvažováno i propojení s nově plánovanou výstavbou na sousedních pozemcích. Trasy pro pěší a cyklisty jsou na tuto cyklostezku napojeny poblíž pozemku p. č. 414/6. Na tomto

pozemku se také nachází stávající rybářská chata, objekt je dopravně dostupný přes nově navrhované komunikace. Další možnost napojení na cyklostezku je v severovýchodní části.

3.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Obecně stanovené principy řešení technické infrastruktury v rámci veřejných prostranství:

- Sítě technické infrastruktury se umísťují zejména do uličního prostoru.
- Uspořádání sítí technické infrastruktury v uličním prostoru musí respektovat možnost výsadby vegetace a umožnit jeho obnovu a doplnění.
- Podzemní i nadzemní vedení sítí technické infrastruktury soustřeďovat ve společných trasách, pokud je to možné přednostně je ukládat pod terén.
- Prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury musí splňovat minimální vodorovné vzdálenosti při souběhu, minimální svislé vzdálenosti při křížení a minimální krytí podle příslušných technických norem.
- Řešení prostoru místních komunikací musí umožňovat umístění podélných vedení inženýrských sítí s dotčením pozemních komunikací pouze v nezbytném a nejnutnějším rozsahu.
- Sítě technické infrastruktury budou dimenzovány tak, aby bylo do nich možno napojit budoucí zástavbu v celé lokalitě řešené studií.

V grafické části nejsou podrobně zakreslena možná nová vedení sítí technické infrastruktury, a to z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území v době zpracování podrobnější dokumentace pro územní řízení.

Obecně platí že vedení sítí bude přednostně umísťováno v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umísťování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Řešené území bude napojeno na stávající vodovodní řady (provozovatel ČEVAK) severně od řešeného území ve stávajících veřejných prostorech. Stávající vodovodní řady nacházející se západně od řešeného jsou provozovány soukromou společností DEVIL, s.r.o.

Řešeným územím prochází dálkový vodovodní řad VDJ Včelná – Hlavatce z oceli DN 1000 mm ve vlastnictví a provozování JVS. Vymezení budoucí zástavby a komunikací je situováno mimo manipulační pruh šíře 15 m a taktéž mimo ochranné pásmo vodovodu. Ochranné pásmo a manipulační pruh je pouze ve dvou místech křížován navrženými komunikacemi.

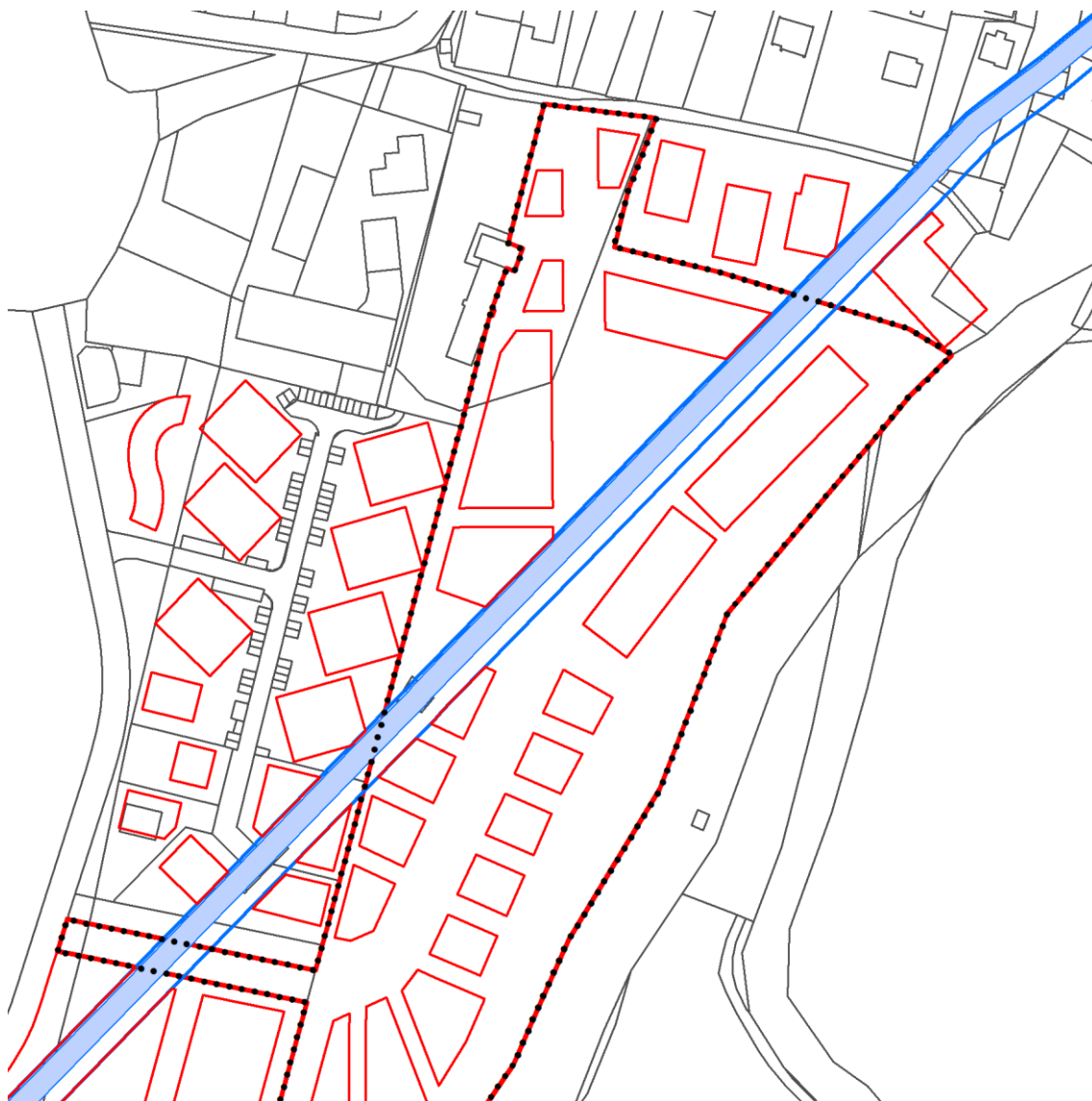


schéma situování budoucí výstavby (stavební čáry) mimo manipulační pruh a ochranné pásmo

ODKANALIZOVÁNÍ

V zájmovém území se navrhuje gravitační kanalizační síť. S ohledem na uvedené limity je cca uprostřed navržena ČSK (kanalizační čerpací stanice). Kanalizační výtlač je navržen v souběhu s gravitační kanalizací směrem k severu. Částečně je navržena i gravitační kanalizace bez napojení do ČSK. Odtok splaškových vod je následně obecní gravitační kanalizací DN250 ve stávající komunikaci, ze které jsou odpadní vody čerpány do Rožnova s odtokem na ČOV České Budějovice.

Řešení je možné realizovat ve těchto variantách:

- A gravitační odkanalizování parcel 1a+1b+1c s tím, že hloubka kanalizace u 1c bude pod 1 m (pokud nebude vyhovovat, lze napojit na ČSK), ostatní splaškové vody svedeny gravitačně do ČSK a odtud přečerpávány,
- B jako varianta A s tím, že severovýchodní větev nebude svedena do ČSK, ale bude napojena gravitačně přímo do stávající kanalizace přes p.č. 413/52 (předpokladem je vykřížení s dešťovou kanalizací).

Realizace odkanalizování bude probíhat etapovitě, a to v 1. etapě bude vybudována gravitační kanalizace s napojením do ČSK, ČSK a kanalizační výtlak s napojením na stávající kanalizaci. Ve 2. etapě bude realizována dostavba gravitační kanalizace.

LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD

Dešťová voda z řešeného území bude svedena do navrhovaných poldrů. Nátok extravilánových vod do oblasti se nepředpokládá. Poldry jsou vymezeny v grafické části studie orientačně, lze je realizovat i v jiných plochách na základě podrobnějšího zaměření území. Poldry lze nahradit i jinými vsakovacími objekty.

Obecně bude upřednostňováno využívání, zadržování či zasakování dešťových vod na jednotlivých pozemcích. Dešťové vody budou přednostně vsakovány, případně zadržovány a regulovaným odváděním odvedeny do vod povrchových.

Z hlediska možností vsakování bude v navazujících řízeních po detailním hydrogeologickém posouzení navržen odpovídající způsob nakládání se srážkovými vodami tak, aby pokud možno nedošlo k podstatnému navýšení množství srážkových vod odtékajících z řešeného území proti stávajícímu stavu.

Jak pro splaškové, tak pro dešťové kanalizace platí, že je nutno umisťovat trasy těchto sběračů v liniích navrhovaných komunikací. Detailní způsob odvádění dešťových vod je otázkou navazujících správních řízení.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Severně a západně se od řešeného území se nachází stávající trafostanice. Řešené území tak může být napojeno do jedné z nich, případně je možné osadit v řešeném území trafostanici novou. Stávající elektrické vedení je návrhem řešení respektováno. Je navrženo přeložení el. vedení vedoucího řešeným územím. Přeložení bude v rámci nově navrhovaných veřejných prostranství.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

V řešeném území není navrhováno centrální zásobování teplem. Zásobování teplem bude řešeno individuálně.

3.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST

Územní studie nevymezuje plochy pro umístění občanské vybavenosti. Nároky na občanskou vybavenost budou řešeny ze stávající v obci Planá, případně sousedních obcí nebo města České Budějovice.

Co se týká veřejných prostranství, tyto budou doplněny o mobiliář (lavičky, stání pro kola, odpadkové koše, altán, pikniková místa atd.)

3.4 OBECNÉ POŽADAVKY NA VÝSTAVBU

Realizaci výstavby v řešeném území musí předcházet (případně být realizována současně) realizace dopravní a technické infrastruktury o dostatečné kapacitě a v souladu s normovými požadavky.

Kromě výše uvedeného platí i podmínky:

V případě řešeného území – podklad pro rozhodování v území musí být komunikace realizována v celé délce propojující severní část území s jeho jihozápadním okrajem.

V případě řešeného území – podklad pro změnu územního plánu Planá musí být komunikace napojena na komunikaci vedoucí z řešeného území – podklad pro rozhodování a zaústěna do stávajícího kruhového objezdu.

4 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

4.1 ŘEŠENÍ ZELENĚ

Územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, které jsou určeny zejména pro výsadbu zeleně. Zhruba ve středu řešeného území v ose sever – jih je navrhována větší plocha pro menší realizaci návsi a zhruba ve středu řešeného území v ose západ – východ je navržen široký pás veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, který řešené území propojí východně s volnou krajinou pro pěší a cyklisty. Tento pás zeleně navazuje na stávající vodoteč a její doprovodnou zeleň.



schéma vymezení sídelní zeleně a ploch vodních včetně navazujícího území

4.2 MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

Územní studie zohledňuje i hospodaření se srážkovou vodou propojené se systémem vegetačních prvků krajiny. Územní studie zachovává stávající doprovodnou zeleň podél vodních toků a ploch. V návaznosti na tuto zeleň a vodoteč vymezuje studie plochy veřejné zeleně, která pak propojuje s většími plochami zeleně uvnitř řešeného území. V těchto plochách je umožněna výsadba zeleně a realizace vodních ploch a vodních prvků.

5 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPNM

5.1 OBECNÉ ZDŮVODNĚNÍ

Územní studie je navržena v souladu s územním plánem Planá. Návrh řešení respektuje rozsah zastavitelných ploch vymezených územním plánem. Taktéž jsou respektovány stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Územní studie tyto plochy detailněji člení dle předpokládaného využití, zejména detailněji člení budoucí veřejná prostranství. Plochy vymezené územním plánem umožňují realizaci veřejných prostranství.

Územní studie řeší rozvoj území tak, aby v budoucnu vznikl společensky funkční a udržitelný celek, a to jak z pohledu společenského, tak i ekonomického a ekologického. Navržené řešení tak má potenciál v daném místě vytvořit maximum příležitostí pro život a relaxaci, a přitom jej nepřetížít natolik, aby se stalo pro uživatele nevlídným či nepříjemným.



schéma možného řešení zástavby

5.2 POSOUZENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

- a) územní studie budou řešit předpokládanou parcelaci, veřejná prostranství s dostatečnou šíří, možností napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravních vstupů do konkrétní lokality jako celku

Územní studie řeší celé území komplexně, řešené území zahrnuje všechny územním plánem požadované zastavitelné plochy. Územní studie řeší detailně podmínky prostorového uspořádání včetně parcelace. Taktéž řeší dopravní a technickou infrastrukturu.

- b) v územní studii je nutno respektovat navrženou základní kostru veřejných prostranství

Územní studie respektuje územní plán a plochy veřejných prostranství včetně komunikací navrhuje v souladu s územním plánem.

- c) v územní studii u ploch bydlení řešit také uliční zeleň

Územní studie navrhuje nové plochy sídelní zeleně.

- d) dle potřeby může územní studie řešit též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky, dále mohou územní studie určit jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor

Územní studie navrhuje uliční čáru a stavební čáru a řeší umístění budoucích staveb na stavebních pozemcích. Taktéž území člení na stavební bloky s ohledem na požadovanou budoucí zástavbu. Územní studie definuje podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání s cílem vytvořit kvalitní urbanistický celek.

- e) v ploše Z.1a, Z.1b, Z.1d, P.1 dopravně propojit jižní humna stávajícího sídla s komunikací na p. č. 413/141

Územní studie počítá s propojením sever – západ v souladu s požadavky územního plánu.

6 UKÁZKY VHODNÝCH A NEVHODNÝCH PŘÍKLADŮ

6.1 NEVHODNÝ DRUH VÝSTAVBY (-)



6.2 NEVHODNÉ ŘEŠENÍ STŘEŠNÍCH ROVIN (-)



6.3 VHODNÉ STŘEŠNÍ ROVINY (+)





6.4 NEVHODNÉ ŘEŠENÍCH VEŘEJNÉHO PROSTORU (-)



6.5 VHODNÉ ŘEŠENÍ VEŘEJNÉHO PROSTORU (+)



B. ÚZEMNÍ STUDIE

PODKLAD PRO ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

2 VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Územní studie navrhuje změnu využití pozemků:

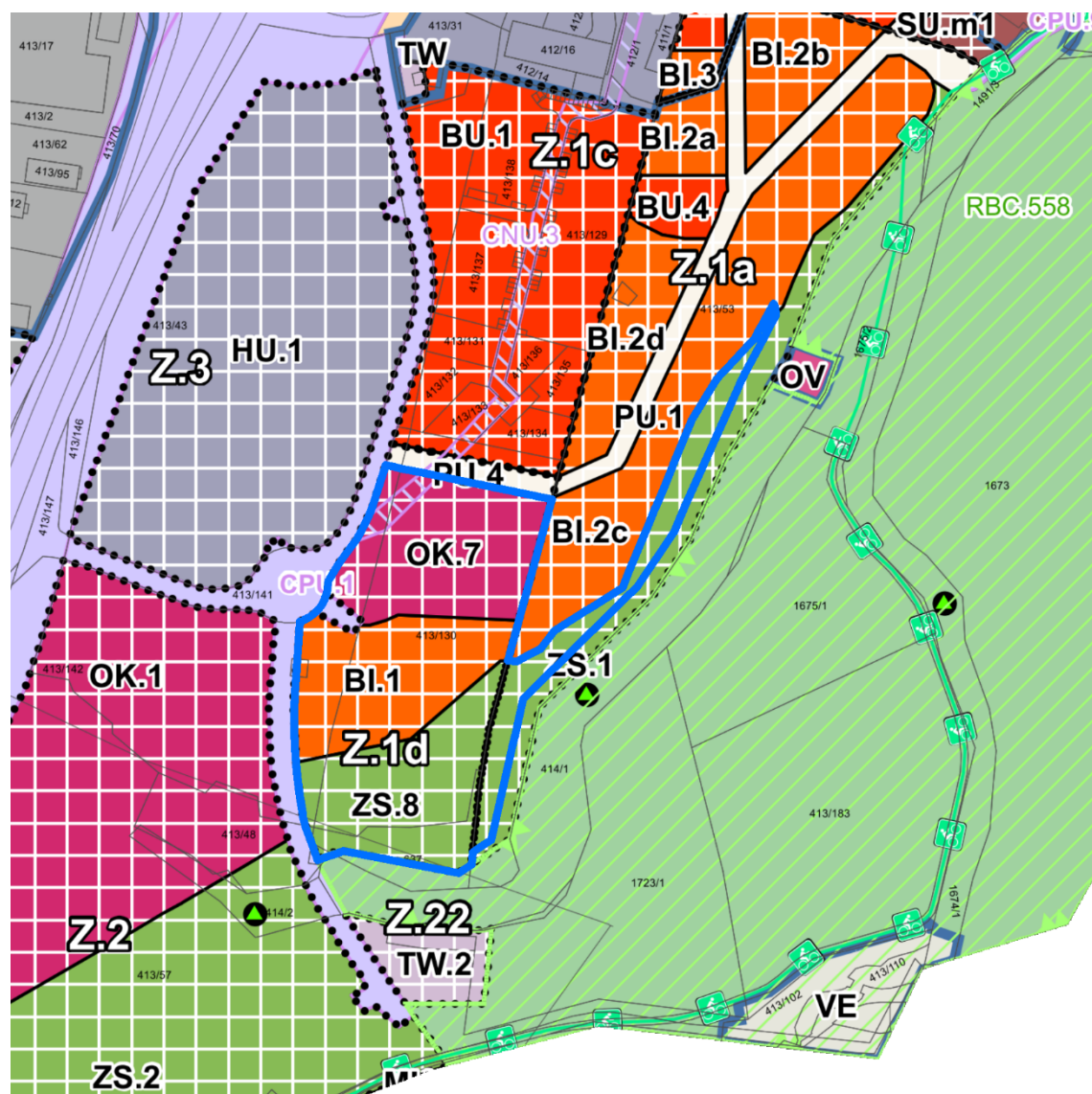
- ze zeleně sídelní ostatní – veřejná zeleně na plochy bydlení individuální a plochy smíšené obytné všeobecné a bydlení individuální.

Územní studie navrhuje přeuspořádání ploch s rozdílným způsobem využití:

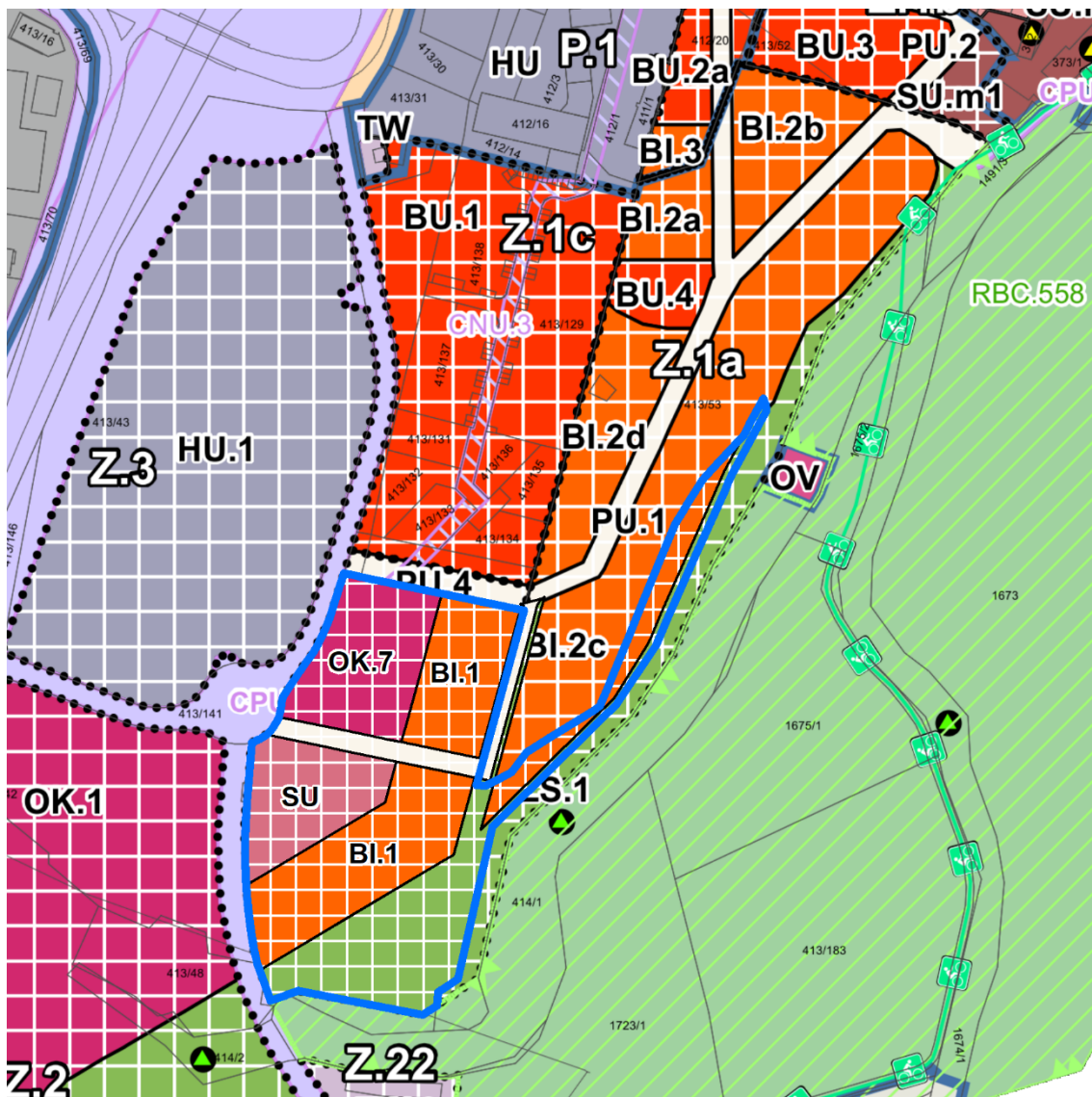
- občanské vybavení komerční, bydlení individuální a zeleně sídelní ostatní – veřejná zeleně.

Územní studie navrhuje doplnění území:

- o plochu veřejná prostranství všeobecná.



stávající využití na podkladu územního plánu Planá



stávající využití na podkladu územního plánu Planá

3 PODMÍNKY PROSTOROVÉ REGULACE

3.1 NAVRŽENÉ ZMĚNY V PLOŠE Z.1D

Bydlení individuální (BI.1): podmínky prostorového uspořádání budou nastaveny dle územního plánu. Územní studie nenavrhuje jejich změnu pro řešeného území.

Veřejná prostranství všeobecná (PU): podmínky prostorového uspořádání budou nastaveny dle územního plánu. Územní studie nenavrhuje jejich změnu pro řešeného území.

Zeleně sídelní ostatní (ZS.1 a ZS.8): podmínky prostorového uspořádání budou nastaveny dle územního plánu. Územní studie nenavrhuje jejich změnu pro řešeného území.

Občanské vybavení komerční (OK.7): podmínky prostorového uspořádání budou nastaveny dle územního plánu. Územní studie nenavrhuje jejich změnu pro řešeného území.

Plochy smíšené obytné všeobecné (SU): podmínky prostorového uspořádání budou pro tuto plochu smíšenou obytnou stanoveny odlišně, a to dle původního návrhu územního plánu pro plochy Z.1d, resp. OK.7 a BI.1

- Maximálně 2 nadzemní podlaží a využitelné podkroví nebo ustupující podlaží.
- Přípustné jsou volně stojící rodinné domy s maximálně dvěma bytovými jednotkami – dvojdomy, nízkopodlažní bytové domy.
- Minimální velikost stavebního pozemku v případě rodinných domů je 700 m².
- Intenzita využití stavebního pozemku v případě rodinných domů je maximálně 40 %.
- Minimální podíl zeleně v případě rodinných domů je 50 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku. V případě bytových domů nebo jiných staveb komerčního charakteru nebo občanské vybavenosti min. 30 %

3.2 NAVRŽENÉ ZMĚNY V PLOŠE Z.1C

Výšková regulace: změna územního plánu by měla prověřit možnost navýšení podlažnosti v ploše Z.1c pro bytové domy, a to ze současných

maximálně 4 nadzemní podlaží bez podkroví nebo 3 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, celková výška stavebních záměrů maximálně 14 m od rostlého terénu

na

v případě plochých střech maximálně 4 nadzemní podlaží + 1 ustupující nadzemní podlaží, v případě šikmých střech 4 nadzemní podlaží + podkroví, celková výška stavby maximálně 16 m od rostlého terénu, měřeno k atice nebo hřebeni.

4 DOPNĚNÍ POŽADAVKŮ NA PODROBNĚJŠÍ DOKUMENTACE

Změna územního plánu stanoví pro plochu Z.1c a Z.1d povinnost zpracovat územní studii. Zároveň změna územního plánu stanoví požadavek na plánovací smlouvy pro plochy Z.1c, Z.1d a Z.1a.

5 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie prověřila komplexně navazující území a navrhla vhodné řešení budoucí zástavby včetně rozložení veřejné zeleně. Taktéž navrhla dopravní řešení pro napojení celé lokality. V rámci návrhu územní studie zohlednila i již zpracované navazující studie a vydaná pravomocná rozhodnutí v území. V rámci komplexního návrhu bylo dospěno k závěru, že by bylo vhodné upravit i hranici pro umístění zástavby individuálních rodinných domů včetně průběhu pásu veřejné sídelní zeleně. Dále vytvořit novou páteřní komunikaci napojující celou lokalitu na stávající okružní křižovatku a v návaznosti na tuto komunikaci změnit využití z ploch komerčních a bydlení na polyfunkční plochu smíšené obytné zástavby. Ve vazbě na páteřní komunikace je taktéž navržen průchod územím pro pěší a cyklo a veřejnou zeleň.