

ZASTAVOVACÍ STUDIE 24/1 ÚP HORAŽĎOVICE



ČISTOPIS

A.Textová část

objednatel: **Město Horažďovice**
Mírové náměstí 1
341 01 Horažďovice

zhotovitel: **Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o.**
Riegrova 1745/59, 370 01 České Budějovice 3
zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha,
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Iva Krýčová

číslo zakázky: 17-067

datum: prosinec 2017

Obsah:

1)	Základní identifikační údaje.....	3
2)	Analytická část, specifikace omezení.....	4
	2.a. Analytická část, podklady, limity v území	4
	2.b. Hlavní cíle řešení.....	4
3)	Širší vztahy	5
4)	Celková koncepce záměru architektonicko-urbanistického řešení.....	6
5)	Koncepce dopravního řešení	8
6)	Požadavky na stavební objekty.....	9
7)	Vyhodnocení variant řešení	11

Zkratky použité v textu:

ÚP	Územní plán Horažďovice, zpracovatel: Ing. arch. Roman Koucký – architektonická kancelář, nabytí účinnosti: 29.12.2011 Změna č. 1 ÚP Horažďovice, zpracovatel: Atelier M.A.A.T., Ing. arch. Martin Jirkovský, Ph. D., MBA, nabytí účinnosti 24.3.2015
ZS	Zastavovací studie 24/1 ÚP Horažďovice
K.Ú.	katastrální území
PD	projektová dokumentace
stavební pozemek	pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby

1) Základní identifikační údaje

Název: Zastavovací studie 24/1 ÚP Horažďovice

Místo: Horažďovice

Katastrální území: Horažďovice

Objednatel: Město Horažďovice

Mírové náměstí 1

341 01 Horažďovice

Zhotovitel: Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o.

Riegrova 1745/59, 370 01 České Budějovice 3

zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha

vedoucí projektant: Ing. arch. Jiří Brůha

zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Iva Krýchová

2) Analytická část, specifikace omezení

2.a. Analytická část, podklady, limity v území

Řešené území se nachází v severní části města Horažďovice v území, které je Územním plánem Horažďovice vymezeno pro bydlení, plochy přírodní a plochy veřejných prostranství.

Předmětným územím je územním plánem vymezená

- a) nová zastavitelná plocha 24/1 v lokalitě B-N-24 sevřená ulicemi Loretská – Palackého – Šumavská a při severním okraji horizontem vrchu Loreta a areálem městského hřbitova. Jedná se o ornou půdu mírně svažitou k městu přiléhající k zástavbě rodinných domů ze 70 – 90. let. Zastavitelná plocha pro bydlení je vymezena k umístování činností a staveb pro bydlení a s bydlením bezprostředně souvisejících. Hlavním využitím je bydlení v rodinných a bytových domech.
- b) přírodní plocha NSp-S přiléhající k ploše 24/1 ze severu. Jedná se o nezalesněný vrch Loreta s vodojemem tvořený volnou travnatou plochou (dříve sad) a remízky. Hlavní využití přírodní plochy je extenzivní využití s cílem ekologické stabilizace ploch. U plochy se mění využití v rámci probíhající změny ÚP nově na plochy veřejných prostranství, jejichž základní charakteristiku představují městské parky a veřejná zeleň. Řešení ZS probíhající změnu respektuje.
- c) část stabilizované plochy s využitím plochy bydlení B-S-33.

Výchozí podklady:

- Podklad pro zhotovitele stanovený objednatelem
- Smlouva o dílo na vypracování projektové dokumentace
- Územní plán Horažďovice včetně změn
- Katastr nemovitostí ČÚZK
- Polohopisné a výškopisné zaměření lokality z 08/2017 – zpracovatel: E+P Petrovičovi – geodetické práce, Lesní 387, Roudné, 370 07
- Vyjádření správců technické infrastruktury k existenci sítí
- Průzkum současného stavu v místě řešeného území
- Konzultace s objednatelem v rozpracovanosti.

Limity v území vyplývající z existencí sítí:

- ochranné pásmo vzdušného vedení VN
- ochranné pásmo trafostanice
- ochranné pásmo NTL plynovodu
- ochranné pásmo vodovodního řadu
- ochranné pásmo kanalizačního řadu
- ochranné pásmo podzemní kabelů sítí Cetin
- ochranné pásmo mikrovlnných (MW) spojů společnosti T-Mobile CZ a.s.
- území s archeologickými nálezy III. kategorie.

2.b. Hlavní cíle řešení

Cílem studie je návrh prostorového a funkčního uspořádání pozemků zastavitelné plochy – lokality 24/1 dle ÚP v kontextu stávající zástavby. Jedná se o předprojektovou dokumentaci určenou k prokázání podmínek zastavění jednotlivých pozemků, souborů pozemků a bloků v širších územních vztazích a souvislostech.

Účelem studie je zejména:

- upřesnění hranic mezi jednotlivými plochami využití,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení v souladu s ÚP,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních pozemků na komunikace a místa napojení na inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu,
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení ZS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy dle ÚP.

3) Širší vztahy

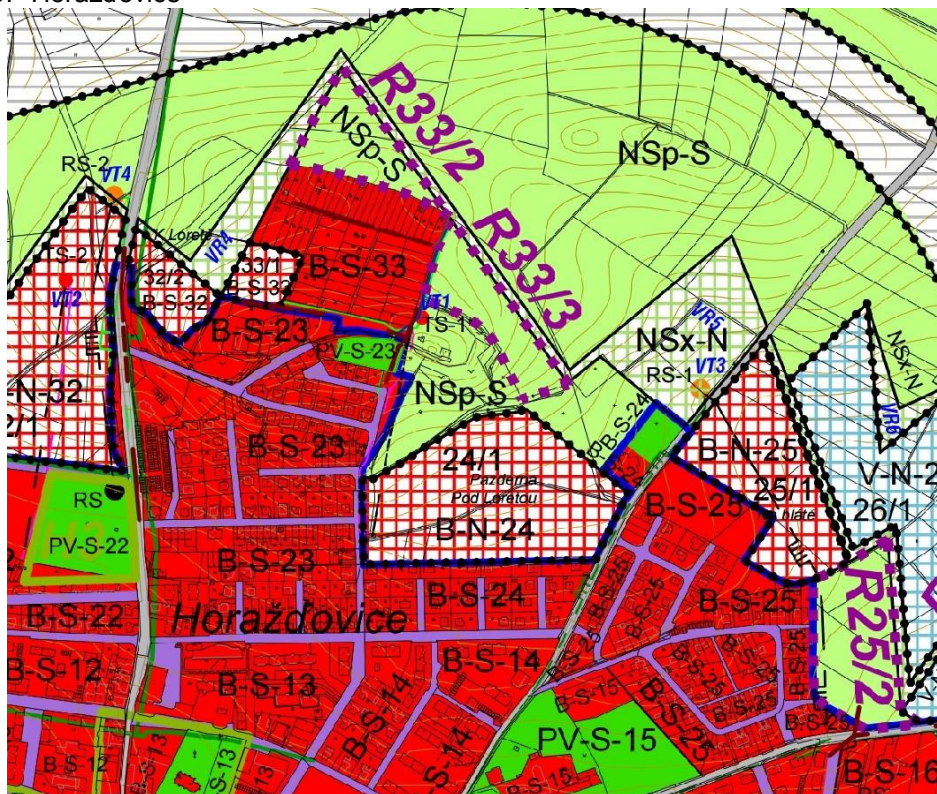
Řešené území se nachází v severní části města Horažďovice. Lokalita o výměře 5,8 ha se rozkládá v bloku ohraničeném ulicemi Loretská – Palackého – Šumavská a při severním okraji horizontem vrchu Loreta a areálem městského hřbitova. Řešený pozemek je svažité, na kótách 442 - 467 m. n. m., sklonitost je jižním směrem. Nejvyšší bod řešeného území tvoří vrch Loreta s umístěným vodojemem. Západně od vodojemu se za hranicí řešeného území nachází horažďovický židovský hřbitov, na který se severu navazuje stávající zahrádkářská osada. Z východu, při ulici Šumavská, je umístěn objekt smuteční síně, horažďovického hřbitova a parkoviště. Východní částí při ulici Loretská prochází venkovní vedení elektrické energie a je umístěna zděná trafostanice.

Okolní urbanizované území z jihu, západu i východu má základní technické vybavení, na stávající síti dopravní i technické infrastruktury se zastavitelná plocha napojuje.

V prostoru plochy určené k zastavění se nenachází žádná vzrostlá zeleň. Významné porosty navazují ze severu na zastavitelnou plochu, jedná se o porostlé křovinaté remízy a solitérními dřevinami bývalého sadu.

Ze severu na řešené území navazuje přírodní plocha NSp-S. V rámci širších vazeb je v grafické části definováno podrobnější využití území, zejména vyčlenění stávající plochy technické infrastruktury s objekty vodojemu Loreta, znázornění současného umístění stávající solitérní i plošné krajinné zeleně, rozvržení plochy pro jednotlivé způsoby veřejného využití a návrhu komunikačního propojení formou vymezených cest pro pěší.

Výřez z ÚP Horažďovice



4) Celková koncepce záměru architektonicko-urbanistického řešení

Předmětem zadání je především řešení zastavitelné plochy pro bydlení označené v ÚP jako B-N-24 s indexem 24/1. Ve vazbě řešení plochu je cílem ZS i prověření možnosti propojení zastavitelné plochy se stabilizovaným územím B-S-23 a stabilizovanými neurbanizovanými plochami NSp-S, dle ÚP s využitím plochy smíšené nezastavěného území – přírodní. Plocha NSp-S se dle probíhající změny č. 1 ÚP transformuje na plochu urbanizovanou PV-N s využitím plochy veřejných prostranství, což řešení ZS respektuje.

Z ÚP pro plochu B-N-24, index 24/1 plyne:

Lokalita	Funkční využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
B-N-24 24/1	Plocha bydlení	Pod loreto	- Malé objemy staveb - Výměra parcely minimálně 800 m ² - Uliční čára - Dopravní napojení na stávající rastr ulic, uliční struktura ortogonální

Stanovení podmínek pro využití ploch dle ÚP

B – PLOCHY BYDLENÍ (plocha B-N-24)
Základní charakteristika: <ul style="list-style-type: none">- <i>plochy pro bydlení určené k umisťování činností a staveb pro bydlení a s bydlením bezprostředně souvisejících</i>
Hlavní využití: <ul style="list-style-type: none">- <i>bydlení v rodinných a bytových domech</i>
Přípustné ve vybraných plochách (převažující zástavba izolovaných rodinných a bytových domů, městského typu): <ul style="list-style-type: none">- <i>bytové a rodinné domy</i>- <i>stavby pro ubytování, penziony</i>- <i>místní a účelové komunikace</i>- <i>veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci</i>- <i>zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, apod.)</i>- <i>doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)</i>- <i>stavby a zařízení technického a dopravního vybavení převážně místního významu,</i>
Podmíněně přípustné využití ve vybraných plochách : <ul style="list-style-type: none">- <i>za předpokladu, že bude vždy prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat plochy hlavního a přípustného využití</i><ul style="list-style-type: none">- <i>stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby do 450 m² zastavěné plochy</i>- <i>stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)</i>- <i>parkoviště</i>- <i>stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva (jen jako doplňkové ke stavbám hlavním)</i>- <i>vodní plochy, retenční nádrže</i>- <i>stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)</i>- <i>stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení</i>- <i>zdravotnické stavby a jejich zařízení</i>- <i>stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště</i>- <i>stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely</i>- <i>stavby a zařízení pro administrativu</i>

- stavby a zařízení technického vybavení
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná pohřebiště a kaple

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 3 nadzemní podlaží + podkroví
- maximální podíl zastavění 50% plochy pozemku
- tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnicí objektů stojící při uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnicí mezi sousedními objekty

Pro budoucí výstavbu v řešeném území zastavovací studie doplňuje a zpřesňuje podmínky uvedené v ÚP podrobnými regulativy (viz. níže).

Řešená lokalita včetně nově navrhovaného komunikačního napojení na místní komunikace, silnici III. třídy a pěšími propojeními do okolí se nachází na parcelách p.č. 754/5, 755/4, 765, 821, 826, 830, 831, 832/1, 832/41, 832/86, 832/95, 832/96, 832/97, 832/98, 835/99, 832/100, 1665/1, 1665/2, 2705, 2722/15, 2722/28, 2725/1, 2725/2, 2725/3, 2813, 2815. Navrhované napojení zastavitelné plochy B-S-33 s indexem 33/1 je na pozemcích p.č. 754/2, 787/3, 787/4, 769, 770, 772/1, 779/1, 2726.

Lokalita je má jižní svažitosť, území lokality se nachází zhruba na úrovni východně umístěné silnice III. třídy Šumavská, podél které vede chodník s oboustrannou alejí. Plocha lokality je zemědělsky využívaná, jedná se o ornou půdu, bez dřevinných porostů. Z jižní a západní strany navazuje na zástavu rodinných domů. Jedná se o pravidelnou zástavbu izolovaných rodinných domů na pozemcích velikosti cca 700-800 m². Východně v kombinaci se zástavbou řadovými rodinnými domy na pozemcích o výměře cca 300 m². Stávající objekty jsou zastřešeny pultovými či rovnými, sedlovými a stanovými střechami s různě směřovanými hřebeny vůči přilehlým komunikacím. Výšková úroveň stávající zástavby v okolí lokality je tvořena přízemními objekty s půdou či obytným podkrovím pod sklonitou střechou a dvoupodlažními objekty s pultovou a rovnou střechou. Limitem v území je stávající vzdušné vedení elektrické energie podél západní hranici území zakončené ve zděné trafostanici na pozemku p.č. st. 1665/1.

Návrh zástavby řeší v dané lokalitě 39 stavebních pozemků. Pozemky jsou situovány podél dvou navrhovaných komunikací trasovaných ve směru východ-západ. Komunikace jsou na západě lokality v přímé prodloužení ulic Mírová a Lipová, tzn. v kolmém napojení na místní komunikaci ulici Loretská. Ve východní části území jsou komunikace vedeny v mírném oblouku a napojují se ve dvou místech na silnici III. třídy – ulici Šumavská. Směry navrhovaných komunikací drží stávající rastr a ortogonální uliční strukturu, čímž dojde k podpoření průjezdného (tedy městského) celku. Uliční profil je vymezen o šíři 15,0 m, v rámci které jsou umístěny jízdní pruhy, oboustranný chodník a zelený pás, v rámci kterých budou umístěny vjezdy na stavební pozemky. Oboustranně podél navrhovaných komunikací jsou vymezeny ve třech blocích pozemky pro rodinné domy. Vjezdy na stavební pozemky ve druhé řadě od komunikace jsou řešeny navrženými sjezdy z komunikací o uličním profilu 8,0 m, v šíři jízdních pásů od obruby 4,0 m. Vjezdy na pozemky jsou značeny v rozmezí, v rámci něhož budou v navazujících PD upřesněny.

Navržené stavební pozemky mají nejčastěji pravidelný obdélníkový půdorys, plošně v rozmezí 807-1336 m².

Charakter zástavby bude vycházet z tradičního zastavění města s převažující nízkopodlažní zástavbou. Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby studie vymezuje zastavitelné plochy navrhovaných pozemků stavebními čarami a stavebními hranicemi, nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a výšku zástavby.

Podmínky pro napojení staveb na technickou infrastrukturu budou řešeny v rámci navazujících PD. Ve výkresové části jsou orientačně zakresleny místa napojení na vodohospodářské sítě a plynovod.

V řešeném území je navržena plocha severně od stávající trafostanice při ulici Loretská pro umístění kontejnerů pro shromažďování tříděného komunálního odpadu. Toto orientační umístění je možné v rámci navazujících PD upřesnit či přemístit.

5) Koncepce dopravního řešení

Doprava v řešené lokalitě je navrhována dvěma komunikacemi funkční skupiny C. Uliční profil hlavních komunikací trasovaných ve směru východ-západ je 15,0m, přičemž komunikace jsou řešené jako obousměrné s šířkou jízdního pruhu 2 x 3,0 m. V profilu je umístěn oboustranný chodník o šíři 2 x 2,25 m a zelené pásy podél o šíři 2 x 2,25 m. Komunikace jsou na západě lokality v přímé prodloužení ulic Mírová a Lipová, tzn. v kolmém napojení na místní komunikaci ulici Loretská. Ve východní části území jsou komunikace vedeny v mírném oblouku a napojují se ve dvou místech na silnici III. třídy – ulici Šumavská. Oboustranně podél navrhovaných komunikací jsou vymezeny ve třech blocích stavební pozemky. Vjezdy na stavební pozemky ve druhé řadě od komunikace jsou řešeny navrženými sjezdy z komunikací o uličním profilu 8,0 m, v šíři jízdních pásů od obruby 4,0 m. Vjezdy na stavební pozemky jsou značeny v rozmezí, v rámci něhož budou v navazujících PD upřesněny a umísťovány kolmo na chodník a pás zeleně.

S navrhovaným dispozičním řešením dopravní infrastruktury pro budoucí zástavbu lokality vydal Územní odbor Klatovy Policie České republiky – Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje souhlasné vyjádření pod č.j. KRPP-149673-1/ČJ-2017-030406.

- Odstavení vozidel

V rámci vymezení navržených RD a stavebních pozemků budou navržena odstavná **parkovací stání** na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující PD). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek.

- Doprava v klidu

V západní části zastavitelné plochy je vymezena plocha pro umístění parkoviště. Kapacita je 2x 9 stání, parkoviště bude sloužit potřebám okolní zástavby a veřejného prostranství umístěného jižněji.

- Prostupnost území pro pěší

Vzhledem k charakteru území a ve vazbě na širší okolí jsou v území vymezeny plochy veřejných prostranství, které budou zajišťovat prostupnost území pro pěší a cyklisty. Je navržen koridor o šíři 3,0 m při severovýchodní hranici řešeného území mezi plánovanou zástavbou a hřbitovní zdí (pozemky hřbitova a smuteční síně). Území je v současnosti využíváno pro rekreaci a odpočinek v klidové zóně okolí hřbitova, kde vede pěšina s lavičkami a stromořadím. Pěší propojení je navrženo rovněž východně podél Loretské ulice v severním pokračování směrem k horažďovickému židovskému hřbitovu, vrchu Loreta s vodojemem a dále pak k zahrádkářské osadě. Cesty je vhodné doplnit zelení a stromořadími.

- Napojení zastavitelné plochy B-S-33 (index 33/1) a plochy NSp-S dle ÚP

Severozápadně od zastavitelné plochy pro bydlení, která je hlavním předmětem řešení ZS, je umístěna zahrádkářská kolonie a zastavitelná plocha dle ÚP B-S-33 s indexem 33/1. Jedním z cílů řešení ZS bylo, kromě vytvoření nové lokality pro zástavbu RD, i prověření dopravního propojení lokality B-S-33. Stávající napojení z ulice Karla Němce vedoucí podél židovského hřbitova a zahrádek je nevyhovující, nemá dostačující parametry. Řešení spatřuje projektant v rozšíření stávající ulice Karla Němce v prodloužení až k ploše s indexem 33/1 a v jejím uvedení do normových parametrů. Navrženým řešením je obousměrná slepá komunikace zakončená úvratěvými obrátišti ve tvaru L (u plochy s indexem 33/1) a T (u stávajícího vodojemu).

6) Požadavky na stavební objekty

- **Způsob využití pozemků**

Navrhovaná lokalita bude určena pro bydlení (viz. ÚP „B-Plochy bydlení“)

- **Druh objektu na stavebním pozemku**

- izolované rodinné domy s I. NP (nadzemní podlaží), s možností podsklepení
- izolované rodinné domy s I. NP a obytným podkrovím, s možností podsklepení
- izolované rodinné domy se II. NP, bez obytného podkroví, s možností podsklepení včetně doplňkových objektů, přístřešků a garáží..

- **Parcelace pozemků**

Rozdělení bloku na pozemky pro výstavbu je znázorněno definovanou **hranicí stavebních pozemků**. Rozdělení vychází z údajů Katastru nemovitostí (KN), některé stavební pozemky jsou tvořeny z více parcel evidovaných dle KN. V grafické části je vyznačeno rozhraní jednotlivých stavebních pozemků. Rozhraní může být vedeno po stávajících vlastnických hranicích plynoucích z KN.

- **Umístění staveb**

Umístění stavby rodinného domu jako stavby hlavní bude respektovat hranice zastavitelné plochy, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb. v platném znění o obecných požadavcích na využívání území. Zároveň bude umístění objektu respektovat závaznou polohu uličního průčelí objektu dané stavební čarou.

Zastavitelná plocha pro RD je vymezena minimálními odstupy od hranic stavebního pozemku definovanými vymezenou **stavební čarou** a **stavební hranicí**.

Stavební čára – hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem, udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektů rodinných domů (RD) na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku. Stavební čára **je nepřekročitelná a je podkročitelná o 0,5 m**. Stavební čára je stanovena v rozmezí **5,0 m - 5,5 m** od hranic pozemku sousedících s komunikací (tj. uliční čáry) tak, aby bylo možné odstavit automobil mezi oplocení a RD.

Před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží či krytým odstavným parkovacím stáním (parkovací stání kryté z boku či shora) musí být zachován prostor o šíři **min. 5,0 m** od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním).

V případě garáží či krytých parkovacích stání musí být zachovány odstupy od společných hranic stavebních pozemků dle požadavků stanovených stavebním zákonem (ve smyslu příslušných vyhlášek) tzn. min. 2,0 m, nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží či krytých parkovacích stání na hranicích pozemků).

Zastavitelná plocha pro RD – vymezuje prostor pro umístění RD při respektování jeho umístění vůči stavební čáře. Umístění doplňkových objektů do zastavitelné plochy pro RD je přípustné.

Stavební hranice – udává rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku

- je nepřekročitelná (s výjimkou výše uvedeného odstavce),
- je podkročitelná směrem dovnitř **bez omezení**,
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy.

Zastavitelná plocha pro doplňkové objekty – vymezuje prostor pro umístění staveb, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (tzn. pergoly, sklady zahradního nářadí,

přístřešky pro automobil, garáže, zimní zahrady, bazény do 40 m² zastavěné plochy apod. tzn. stavby o max. jednom NP do 25 m² a do 5,0 m výšky, nepodsklepené).

Zastavitelná plocha pro doplňkové objekty je vymezena minimálními odstupy od navrhovaných hranic pozemků takto: 5,0 m od hranic pozemku sousedících s navrhovanou obslužnou komunikací, 2,0 m od ostatních hranic, ve výjimečných případech vymezených v grafické části a za předpokladu, že se vlastníci sousedních pozemků dohodnou a stavební úřad schválí výjimku, je možné doplňkovou stavbu umístit na hranici stavebního pozemku.

- **Maximální podíl zastavění**

Stanovuje maximální plochu stavebního pozemku možnou k zastavění objekty, včetně všech zpevněných ploch, udává se v procentech, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) do 20 m².

- u jednotlivých stavebních pozemků se stanovuje maximální zastavitelnost **40%**
- stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

- **Výška zástavby**

Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná římskou číslicí – I).

V případě možného obytného podkroví je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko +.

V případě možnosti podsklepení v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko -.

Podkroví (I+) se mezi plná podlaží započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží. Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,3 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží.

Výška zástavby stanovena touto studií:

- **max. výška RD** je stanovena jako **II. NP bez podkroví (II.NP)**, přípustné jsou nižší objekty, **tzn. I.NP bez podkroví (tj. I.)** i **I.NP s podkrovím (tj. I+)**

- **podsklepení je přípustné u hlavních i doplňkových objektů**

- **maximální výška hřebene** (u rovných střech = výška atiky) je označena písmenem V, stanovuje se na **max. 8 m** nad původní terén.

- úroveň podlahy (±0) 1. NP bude **max. 0,9 m** nad úrovní původního terénu

- původní terén - stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby

- **Požadavky na oplocení**

Udává přípustnost, rozsah, tvar a použitý materiál oplocení části stavebního pozemku, která je ve styku nebo v přímé viditelnosti z veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru.

Výška oplocení – max. 1,5 m.

Materiál: zdivo, dřevo, kov, tahokov. Vzhled oplocení musí ladit s prvky a materiály objektů RD.

Oplocení nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oplocovaném pozemku a jejího okolí.

Oplocení uvnitř vnitroblokového prostoru není regulováno.

- **Tvary střech, sklon střech, orientace hřebene střech, materiálové řešení, zeleň**

Tvary ani typy střech nejsou regulovány, povolený sklon střech 0°-40°. Materiálové řešení není limitováno.

V navržených zelených pásích s využitím jako veřejná prostranství s převahou zeleně navržených podél komunikací lze umístit stromové aleje.

7) Vyhodnocení variant řešení

V rámci prvotního konceptu ZS byly zvažovány různé verze parcelace zastavitelné plochy, byly naskicovány varianty, ze kterých se v rámci konzultace z objednatelem vybrala parcelace, která navrhovala rozlehlejší pozemky a to především z důvodu zachování charakteru stávající zástavby.

S variantami se rovněž uvažovalo při návrhu napojení zastavitelné plochy pro bydlení umístěné západně od židovského hřbitova (z ÚP plocha B-S-33 s indexem 33/1). Severozápadně od zastavitelné plochy pro bydlení, která je hlavním předmětem řešení ZS, je umístěna zahrádkářská kolonie a zastavitelná plocha dle ÚP B-S-33 s indexem 33/1. Jedním z cílů řešení ZS bylo, kromě vytvoření nové lokality pro zástavbu RD, i prověření dopravního propojení lokality B-S-33. Stávající napojení z ulice Karla Němce vedoucí podél židovského hřbitova a zahrádek je nevyhovující, nemá dostačující parametry. Původní myšlenka zpracovatele zvažovala napojení navrhované zástavby v ploše zahrádkářské kolonie přes plochu nově vymezované zástavby území s indexem B-N-24. Tato varianta se ukázala po provedení výškopisu a polohopisu jako nereálná z důvodu značného převýšení v území. Zároveň je zde limitem i stávající vodojem a nastavené využití dle ÚP. Řešení spatřuje projektant v rozšíření stávající ulice Karla Němce v prodloužení až k ploše s indexem 33/1 a v jejím uvedení do normových parametrů. Po prověření majetkoprávních vztahů v území se zdá být toto řešení jako reálné, protože pozemky jsou ve vlastnictví města, nicméně rozšíření bude mít za vliv zásah do současného využívání pozemků.

Brůha a Krampera, architekti spol. s r.o.
České Budějovice
prosinec 2017

Přílohy:

B. Grafická část:

B.1. Výkres širších vztahů

s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území
(měř. 1: 5 000)

B.2. Koordinační výkres

s hranicí řešené plochy, vymezení a využití jednotlivých stavebních pozemků s graficky znázorněnými objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení napojení na technickou infrastrukturu a řešení dopravy
(měř. 1 : 1000)

B.3. Dopravní řešení a technická infrastruktura

(měř. 1 : 1000)

B.4. Parcelace

s navrženými stavebními pozemky
(měř. 1:1000)

B.5. Regulační výkres s vymezeným způsobem využití pozemků, regulačními opatřeními
(měř. 1:1000)

B.6. Návrh geometrického plánu (vyhotovitel: Pavel Petrovič, Lesní 387, 370 07 Roudné)