

6. Širší vztahy

Město Planá má v současné době i s přilehlými obcemi cca 5400 obyvatel (2019) a rozlohu cca 62,54 km², rozkládá se v nadmořské výšce 506 m n. m. Řešené území se nachází na severním okraji města. Z jihu a západu je ohraničeno zahradami domů podél ulic Zámecká, Severní a Slunečná. Ze severní a severovýchodní strany je lokalita otevřená do krajiny. Území je svažitě severním směrem, jižní okraj území začíná na horizontu, severní okraj území prochází údolnicí, kterou prochází zatrubněná vodoteč tekoucí západním směrem z Cihlářského rybníka. Severně od vodoteče se terén opět zvedá a přechází v lesní porost U Madonky. Výrazným prvkem na západním okraji území je rušná silnice I. třídy I/21. Na východním okraji území se rozkládá Cihlářský rybník. Na jihu na území navazuje nezastavěný pás podél Křížové ulice vedoucí směrem do středu města až k Revoluční ulici. Pěší docházka z řešeného území do centra města je asi 1000m. Okolní zástavba je v dřívě většine tvořena individuálními a řadovými rodinnými domy o 2NP až 3NP s výjimkou malého výrobního areálu na jihozápadě území.

7. Historie

Řešené území bylo historicky nezastavěnou, zemědělsky využívanou částí volné krajiny severně od města Planá. Zástavba města se postupně rozšiřovala i severním směrem. Nejdříve došlo k zástavbě podél Zámecké ulice, kde do roku 1950 vznikly rodinné domy a částečně průmyslové provozy. Ve 2. pol. 20. století pak výstavba rodinných domů pokračovala mezi Zámeckou ulicí a hřbitovem a uzavřena byla Severní ulicí. Po roce 2000 pak výstavba pokračovala i východně od hřbitova až k Tepelské ulici. Řešeným územím procházelo severojižním směrem několik polních cest spojujících město s polnostmi. Po 2.sv. válce byly tyto cesty rozorány a zanikly.

8. Koncepce řešení

Jedním z cílů bylo navrhnout zástavbu tak, aby tvořila přirozený přechod mezi zástavbou města a volnou krajinou včetně jejich vzájemného propojení. Dalším cílem bylo vytvořit v území zajímavá a různorodá veřejná prostranství mezi domy, kde v souladu s moderními trendy hraje hlavní roli chodec a motorová doprava je spíše potlačena. Důležitou součástí návrhu je hospodaření s dešťovými srážkami, které ovlivnilo podobu veřejných prostranství (vodní plochy, vzrostlá stromořadí apod.). Hlavními kompozičními prvky návrhu jsou dva přírodní koridory, které území člení a propojují s okolní zástavbou a krajinou. Severojižní koridor spojuje lokalitu severním směrem s lesíkem U Madonky a jižním směrem s centrem města přes zelený pás u hřbitova. Východozápadní koridor sleduje vodoteč tekoucí z Cihlářského rybníka až k silnici I/21, ohraničuje lokalitu ze severu, zároveň ale tvoří propojení nové zástavby s krajinou.

9. Urbanistické řešení

Urbanistické řešení ovlivňuje velikost a nepravidelný protáhlý tvar řešeného území. Středem území je v severojižním směru v prodloužení Křížové ulice navržen první přírodní koridor spojující lesní porost U Madonky s centrem města. V tomto koridoru nejsou navrženy komunikace pro motorová vozidla, pouze cesty pro pěší a cyklisty a pobytové plochy. Přírodní koridor je řešen jako městský park a přímo navazuje na nezastavěnou plochu vedoucí podél hřbitova a Křížové ulice až k okružní křižovatce v Revoluční ulici, kde se napojuje na rekreačně sportovní lokalitu u Městského rybníka. Bylo by vhodné i tento nezastavěný pás proměnit výsadbou stromů na park s pěšími a cyklotrasami a docílit tak celistvé přírodní infrastruktury v této části města. Hlavní přírodní koridor navazuje severním směrem na stávající lesní porost U Madonky a propojuje jej s městem sítí nových pěších cest.

Druhý přírodní koridor vede od západu k východu a lemuje severní okraj řešeného území. Je sice umístěn až za hranici řešeného území, tvoří ale přírodní páteř celé lokality. Pomyslnou osou koridoru je nová odhalená vodoteč vytékající z Cihlářského rybníka, na vodoteči je navržena soustava sedmi malých vodních ploch. Dnes je vodoteč součástí zatrubněného melioračního systému. Druhý přírodní koridor tvoří 60 až 80m široký pás kolem vodoteče, který je tvořen loukami, mokřady, vodními plochami a pěšími cestami. V zásadě jde o obnovu stavu krajiny před rozoráním mezi a zcehlením zemědělských lánů.

Zhruba v západní čtvrtině řešeného území vybíhá z druhého přírodního koridoru do území přírodní pás, který zástavbu člení po celé šířce a propojuje s krajinou. Další menší přírodní pás je pak navržen zhruba v polovině území.

Přírodními koridory je kromě sítí vedlejších pěších cest vedena páteřní pěší osa spojená s cyklostezkou. Ta se na západním okraji území napojuje na stávající cyklostezku od Chodové Plané, pokračuje východním a jižním směrem územím a měla by pokračovat přírodním pásem podél Křížové ulice až do centra města. Od této páteřní osy je v místě nové okružní křižovatky navržena odbočka pro pěší a cyklisty směřující od Zámecké ulice jihozápadním směrem k aleji vedoucí ke kostelu sv. Anny za městem.

Řešené území je rozděleno na 3 sektory. Sektor C je na východní straně a tvoří je trojúhelníková část oddělená prvním přírodním koridorem. Sektor B je největší a zahrnuje střední část mezi severojižním přírodním koridorem a přírodním pásem v západní části. Sektor A je nejmenší a zahrnuje kompaktní zástavbu řadových domů v nejnižší západní části. Jednotlivé sektory jsou dále členěny na veřejná prostranství (ulice) a bloky se samotnými parcelami rodinných domů. Bloky s parcelami jsou rozvrženy tak, aby nepravidelná plocha území byla efektivně využita a aby vznikly parcely různých velikostí a orientace. Vzniklá veřejná prostranství jsou různorodá s odlišnou atmosférou, od běžných ulic přes menší náměstíčka až po rozsáhlejší parky.

Pomyslnou osou je hlavní průjezdná ulice, která se nepravidelně vine územím od západu k východu a spojuje Zámeckou a Severní ulici. Na tuto hlavní ulici je připojena jedna průjezdná a několik slepých obytných ulic. Na východním okraji území je dále prodloužena slepá ulice Slunečná. Hlavní průjezdná ulice je v kategorii C a má po celé své délce chodník oddělený od vozovky travnatým pásem se stromy. Obytné ulice jsou v kategorii D a mají povrch sdílený auty i chodci. Všechny ulice jsou navrženy tak, aby byl zvýrazněn jejich obytný charakter, osa vozovky je uskakující, všechna křižení a přechody jsou na zvýšených zpomalovacích prazích. To povede ke zpomalení rychlosti vozidel a zamezení případného průjezdu vozidel nerezidentů.

V sektoru A jsou navrženy pouze řadové domy uspořádané do čtyř bloků, které mezi sebou vytvářejí uzavřenější náměstíčko, kde je zcela vyloučen běžný provoz vozidel. Do náměstíčka jsou dva bloky orientovány fasádami domů a dva bloky zahradami. Náměstíčko je vybaveno hřištěm a pobytovými plochami pod stromy a tvoří příjemné a bezpečné místo pro setkávání obyvatel. Propojení náměstíčka s okolními ulicemi zajišťují úzké uličky pouze pro pěší, dvě uličky jsou rozšířeny na 5m pro zajištění případného vjezdu IZS vozidel a nejnutnějšího zásobování. U bloků A1 a A2 jsou domy orientovány do ulice, z které je vjezd na pozemek před dům či přímo

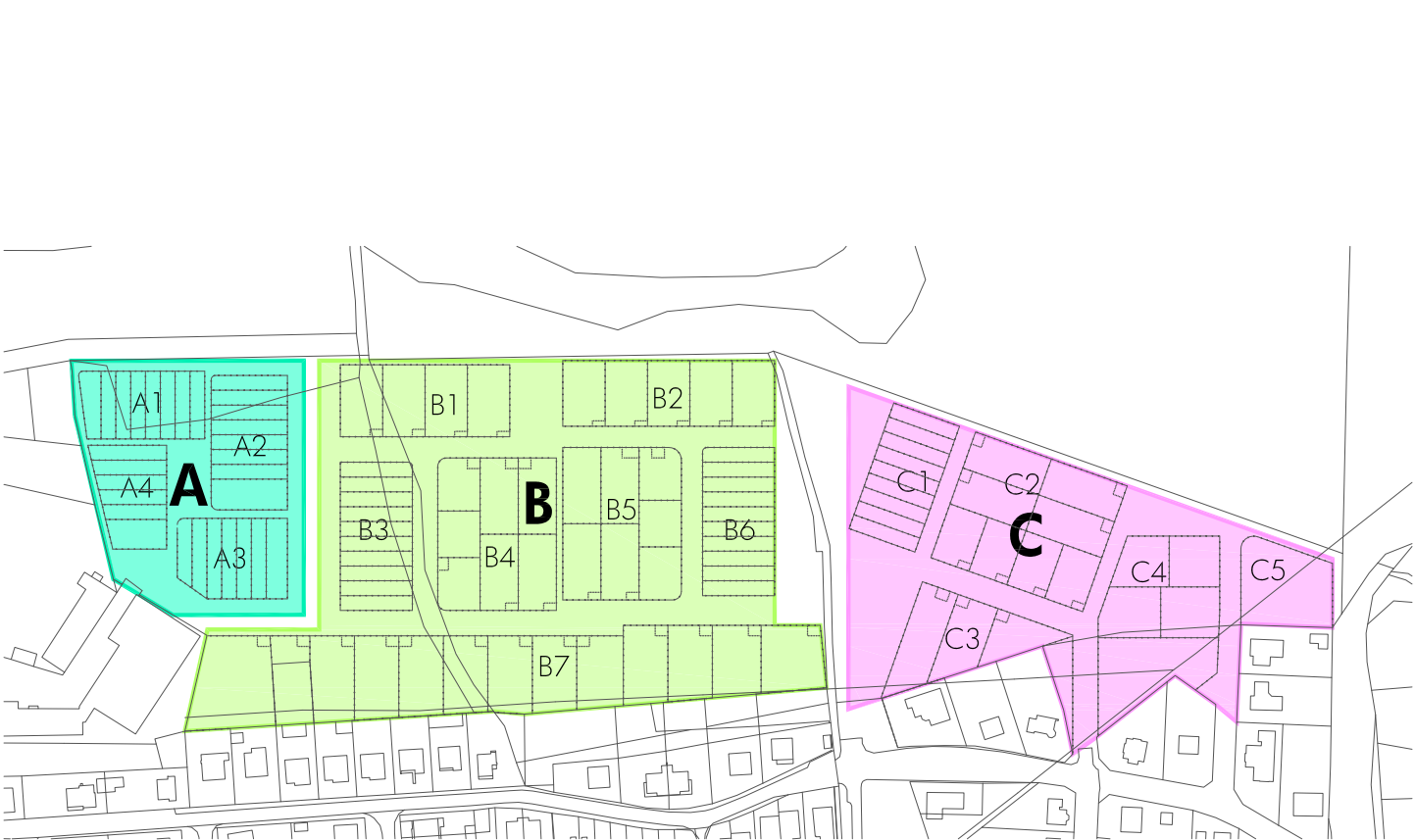
do garáže v domě. U bloku A3 jsou domy orientovány do náměstíčka a vjezd na pozemek je umožněn ze zadní strany, případná garáž je tedy umístěna pouze v zadní části pozemku. U bloku A4 jsou domy také orientovány do náměstíčka, ale na pozemky těchto domů není umožněn vjezd vozidel. Kolem těchto domů nejezdí žádná vozidla a poskytují tedy nejlepší podmínky pro život z hlediska bezpečnosti a klidu. Pro tyto domy jsou v souladu s Vyhláškou vyčleněny v předepsané docházkové vzdálenosti parkovací místa na parkovišti v jihozápadním rohu území. Variantně je možné ó povrchových parkovacích míst nahradit menšími garážemi. V sektoru A je územním plánem umožněna i výstavba bytových domů. Po diskuzi s Městem Planá a na základě odhadu poptávky bylo rozhodnuto, že v lokalitě budou navrženy pouze rodinné domy.

Bloky v sektoru B jsou navrženy tak, aby vzniklo co nejvíce pravidelných obdélníkových parcel o různých velikostech a orientaci. Na šířku území jsou parcely uspořádány zhruba do čtyř řad, které jsou napojeny na dvě podélné ulice. Vznikají zde parcely s orientací na všechny světové strany a díky svažitosti s převažujícími výhledy na sever a západ. Na obou okrajích sektoru ve střední části jsou v blocích B3 a B6 navrženy řadové domy, které jsou předními fasádami orientovány do zklidněného prostranství (do parku), kde přímo nevede komunikace pro motorová vozidla. Řadové domy jsou zde navrženy proto, aby tyto lukrativní podmínky mohlo využít co nejvíce domů. Vjezd motorových vozidel na pozemek je opět umožněn zezadu stejně jako u bloku A3. Pro lepší propojení zástavby s druhým přírodním koridorem je uprostřed sektoru mezi bloky B4 a B5 navržena úzká pěší ulička navazující na přírodní pás a přírodní koridor.

Rozvržení bloků v sektoru C vychází z nepravidelného tvaru sektoru a z proměnlivější terénní konfigurace. Bloky C4, C5 a C6 přímo navazují na hranice stávajících pozemků a napojení komunikací. Bloky C1 a C2 jsou vymezeny v pravouhlém rastru, blok C1 je opět navržen ve stejném principu jako blok B6, tj. řadové domy s orientací fasád do parku a s výhledy do údolí severozápadním směrem.

Kromě přírodních koridorů a přírodních pásů jsou v území navržena malá veřejná prostranství, která doplňují, rozšiřují a ozvláštňují základní uliční síť. Tyto prvky v sobě obsahují pobytové či herní prvky, nebo prvky přírodního charakteru (stromy, vsakovací plochy apod. Pro každé 2 ha zastavitelné plochy dle ÚP musí být dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území vymezeno alespoň 1000 m2 související plochy veřejného prostranství. Zastavitelná plocha řešeného území je 8,11 ha, minimální plocha veřejného prostranství tedy musí být 4050 m2. Navržená plocha veřejného prostranství v územní studii je 10474 m2, požadavek je tedy splněn.

Velký důraz při návrhu zástavby území byl kladen na jednoduchou a logickou prostupnost územím a jeho okolím a to zejména pro pěší. Kromě ulic a uliček mezi zástavbou navrhla územní studie cesty a pěšiny umožňující propojení zástavby s okolní krajinou. Po celém severním okraji území je navržena „záhumenní“ cesta, která tvoří předěl mezi zastavěným a nezastavěným územím. Ve východní části má tato cesta charakter mlatové pěšiny, v západní části jde o sdruženou cyklostezku. Tato záhumenní cesta navazuje na východě na dubovou alej vedoucí ke koupališti v Tepelské ulici a na cestu lemující Cihlářský rybník. Na západě navazuje na cyklostezku do Chodové Plané, na chodník v Zámecké ulici a na nově navrženou spojku k aleji vedoucí ke kostelu sv. Anny. Ze severní strany navazuje na záhumenní cestu síť pěšin, kterými jsou protkány přírodní koridory a které navazují na stávající cestní síť v lese U Madonky. V budoucnu síť pěšin bude navazovat i na možnou zástavbu na rezervní ploše R3. V severovýchodní části území jsou navrženy i dvě nové polní cesty s alejemi, které částečně kopírují zaniklé polní cesty a umožňují průchod nečleněnou krajinou z města severním směrem ke Slavkovskému lesu.



ZADAVATEL: NÁZEV AKCE: ZODP. PROJEKTANT: VYPRACOVAL: STUPEŇ:	Město Planá, náměstí Svobody 1, 348 15 Planá Územní studie pro lokalitu Z15 v Plané Ing. arch. Petr Brožek, Jílovská 1154/49, 140 00 Praha 4 Petr Brožek, Daria Vlasova Územní studie	MĚŘÍTKO: DATUM: červenec 2020 FORMÁT: 1x A3	ČÍSLO VÝKRESU: 04	BR AK
NÁZEV VÝKRESU:	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek Na Veselí 825/3, 140 00 Praha 4 tel. +420 724 149 491, www.brak-architects.cz		