

10. Bilance kapacit

sektor A: 29 rodinných domů, z toho 29 řadových a 0 solitérních, 35 veřejných parkovacích míst

sektor B: 56 rodinných domů, z toho 20 řadových a 36 solitérních, 22 veřejných parkovacích míst

sektor C: 26 rodinných domů, z toho 9 řadových a 17 solitérních, 24 veřejných parkovacích míst

počet rodinných domů celkem: 111 RD, z toho 58 řadových a 53 solitérních, 81 veřejných parkovacích míst

Plocha řešeného území: 81128 m2
Plocha navržená k parcelaci celkem: 52955 m2 (65,3% z plochy řešeného území)
Délka komunikací potřebných k obsluze území: 1302 m, průměrná délka komunikace na 1 rodinný dům: 11,73 m.
Plocha veřejných prostranství: 10474 m2, požadované minimum dle Vyhlášky je 4050 m2.

Hustota zastavění: 13,7 bytové jednotky/ha
Počet obyvatel: 333 až 444 (podle množství 3 až 4 obyvatelé na bytovou jednotku)
Hustota obyvatel: 41,1 až 54,7 obyvatel/ha.

11. Popis koncepce zeleně

Zeleň hraje v návrhu zásadní roli. Již fakt, že řešené území je v přímém kontaktu s volnou krajinou, ovlivňuje podobu a koncepci zeleně. V širším měřítku jsou důležitými prvky dva přírodní koridory a přírodní pásy, které obklopují navrženou zástavbu a „vtahují“ přírodu mezi domy. Přírodní koridory tvoří listnaté stromy, keře, louky, travnaté plochy, vodní plochy, mokřady, poldry a pěší cesty. Díky přírodním koridorům dojde k propojení stávajícího lesního porostu U Madonky s řešeným územím, resp. s městem jako takovým.

V užším měřítku jsou přírodní prvky navrženy po celé ploše řešeného území. Všechny ulice, náměstíčka, parky jsou doplněna vzrostlým listnatým stromořadím, které dává veřejným prostranstvím jiné měřítko, ovlivňuje mikroklima, ochlazuje zpevněné povrchy a esteticky je dotváří. V rámci uličního prostoru jsou stromy navrženy buď v zeleném pásu oddělující chodník od vozovky, nebo v rámci souvislého vsakovacího prolehu. Stromy jsou navrženy i mezi parkovacími místy, kolem všech pěších cest a cyklostezek. V rámci parkových ploch tvoří stromy shluky či solitéry vyplývající z daného kompozičního záměru. Součástí uličních prostor jsou souvislé vsakovací prolehy, které mohou být tvořeny sekaným trávníkem nebo vzrostlými travinami, které snesou občasně zavodnění. Také dělící ostrůvky podél chodníků, obytných komunikací, parkovacích zálivů a parkovacích míst jsou uzpůsobeny vsaku dešťových srážek a zároveň jsou porostlé půdopokryvnými rostlinami, trvalkami či stříhanými keři. Kolem ploch určených pro vsakování dešťových srážek (dočasně vodní plochy) a kolem dětských hřišť je navržena komponovaná výsadba suchých travin a okrasných rostlin. V obytných ulicích jsou podél plotů navrženy úzké nezpevněné pásy určené k výsadbě popínavých rostlin pro ozelenění přilehlých plotů a opěrných zdí.

Druhová skladba stromů není v rámci studie přesně specifikována. V uličních prostorech je počítáno s listnatými stromy středního vzrůstu, např. javory s různým odstínem listů. V rámci parků s vhodnějšími možnostmi prokořenění stromů mohou být navrženy i vzrostlejší druhy (duby, platany, lípy, jasaný) a okrasné stromy (sakury, pavlovnie apod.)

12. Návrh dopravního řešení

Řešené území je pro automobilovou dopravu napojeno na dvou místech, na západě z místní komunikace Zámecká, resp. okružní křižovatkou na silnici I/21 a na východní straně na ulici Severní v místě křižovatky s ulicí Větrnou. Páteřní komunikace pro automobily je vedena územím ve východozápadním směru, komunikace má záměrně nepřímý průběh, její osa různě uskakuje a zatáčí v závislosti na rozmístění městských bloků. Páteřní komunikace je zaříděna v kategorii C s dopravním režimem Zóna 30 v celé délce. Ulice Severní je místní komunikace kategorie C a je asi po 260 metrech napojena na ulici Tepelskou, což je silnice III. třídy III/19829. Na západní straně je nyní území napojeno sjezdem na místní komunikaci Zámecká v místě křižovatky se silnicí I. třídy I/21. Stávající uspořádání křižovatky neumožňuje zřídit plnohodnotné dopravní napojení nové zástavby, proto byla správcem komunikace ŘSD vypracována studie nové okružní křižovatky, která kromě stávajících komunikací řeší i nové napojení naší lokality Z15 a dále plánované přeložky silnice I/21.

Páteřní komunikace vede v uličním profilu o šířce minimálně 12 m, po celé délce je navržen jednostranný chodník oddělený travnatým pásem. Travnatý pás je osázen stromořadím a je členěn vjezdy na pozemky a parkovacími zálivy. Všechny přechody pro chodce přes páteřní komunikaci jsou řešeny pomocí zvýšených zpomalovacích prahů. Samotná vozovka je navržena dle minimálních normových hodnot o šířce 5,5m, parkovací zálivy a chodníky jsou o šířce 2m. Materiál vozovky je asfalt, chodníky a vyvýšené přechody jsou dlážděné z betonové dlažby, parkovací místa jsou ze zatravnovacích dlaždic.

Na páteřní komunikaci se na několika místech napojují zklidněné obytné ulice v kategorii D1. Vozovka v nich je řešena v jedné úrovni a jsou navrženy stavební zpomalovací prvky. Dopravní režim je zajištěn dopravním značením IP26a "Obytná zóna", při kterém mají chodci přednost před projíždějícími vozidly, jejichž rychlost je navíc omezena na 20 km/h. Vzhledem k velmi malému provozu motorových vozidel se řešení v jedné úrovni jeví jako výhodnější a umožňuje využití uličního prostoru i k jiným než dopravním účelům (hraní si dětí atd.). Vjezd do obytné zóny je upraven zpomalovacím prahem, který zároveň sjednocuje niveletu vozovky a ostatních ploch ulice. Na několika místech jsou vyčleněna místa pro parkování, většina parkování vozidel se ale bude odehrávat na pozemcích domů, případně na otevřených vjezdech před domy. Šířka uličního prostoru je minimálně 10m, šířka vozovky je proměnlivá od 4,0 do 6,5m. V sektoru B je zklidněná komunikace navržena jako průjezdná, v sektorech A a C jsou zklidněné komunikace řešeny jako slepé. Povrchy v obytných ulicích jsou navrženy z kombinace různých betonových dlažeb.

Odstavování vozidel musí být dle Vyhlášky primárně řešeno na pozemcích rodinných domů, v rámci uličního prostoru jsou ale navrženy jednostranné zálivy i několik kolmých stání v místech rozšíření ulice. Pro jednodušší parkování na vlastních pozemcích je doporučeno řešit oplocení v místě vjezdu na pozemek jako uskočené od uliční čáry, čímž vzniknou minimálně 2 parkovací místa na vlastním pozemku s jednoduchým přímým vjezdem z ulice (bez nutnosti otvírání vrat apod.). Pro atypický blok

A4 jsou zvlášť vymezena parkovací místa v rámci uličního prostoru, neboť na pozemky těchto domů není umožněn vjezd vozidel. Parkovací místa jsou navržena v předepsané docházkové vzdálenosti v souladu s Vyhláškou, variantně je zde umožněno umístění až 6 garáží.

Dopravní řešení vytváří vhodné podmínky i pro provoz cyklistů. Stávající cyklostezka od Chodové Plané je protažena celým řešeným územím po novém samostatném tělese přírodními koridory až k Severní ulici v místě křižovatky s Křížovou ulicí, kde pokračuje dále do centra města.

V rámci rozšíření řešeného území je navrženo i nové uspořádání Zámecké ulice. Šířka vozovka je po celé délce sjednocena na 6,5m, po východní straně jsou vytvořeny plnohodnotné zálivy pro parkování automobilů, upraveny jsou křižovatky s ulicemi Severní, Revoluční a Luční, čímž se zlepší rozhledové poměry. Nově je řešeno napojení Zámecká ulice do okružní křižovatky na silnici I/21 dle záměru ŘSD.

13. Prostorová regulace, parcelace

Závazně jsou v území vymezeny hranice veřejných prostranství uliční čarou. Tato hranice vytváří stavební bloky a také určuje i budoucí rozhraní mezi soukromým a veřejným vlastnictvím pozemků. Hranici uliční čáry lze upravovat jen v závažných případech, např. úprava nároží z důvodu nutných změn poloměru vozovky či rozhledových poměrů. Uvnitř ploch vymezených uliční čarou jsou nezávazně vymezeny jednotlivé pozemky, jejichž šířku a tím pádem i počet lze případně upravovat dle poptávky. Navrženou parcelaci ale považujeme za optimální. Parcelace jednotlivých pozemků se snaží maximálně vytvořit pravidelné pozemky v rámci jednotlivých bloků.

Uspořádání veřejných prostranství (ulic a parků) je doporučené, může být upraveno v dalších projekčních fázích dle požadavků investora a dotčených orgánů. Nicméně musí být dodrženy základní principy řešení veřejných prostranství (např. stromořadí, zasakovací pásy, zpomalovací prahy apod.).

Míra regulace staveb na samotných pozemcích se liší v různých částech území. Největší míra regulace je v blocích, kde je navržena zástavba řadovými domy, tj. v blocích A1, A2, A3, A4, B3, B6 a C1, nejvolnější regulace je ve východní části území. Regulace staveb pracuje s těmito regulačními prvky: Stavební čára, Podlažnost, Výška objektu a Tvar střechy.

Regulační prvek „Stavební čára závazná otevřená“ je čára, která určuje umístění fasády hlavní hmoty objektu. Je závazná, tzn. je nepřekročitelná i nepodkročitelná. Je otevřená, tzn. hmotu objektu je možné umístit jen na část čáry, nikoliv na celý průběh (mezi stavbami na pozemcích jsou stavební mezery). Umístění vedlejších hmot objektu je omezeno stavební čarou závaznou do ulice a nepřekročitelnou do zahrady (kromě bloků C4 a C5, kde stavební čára do zahrady není stanovena).

Regulační prvek Stavební čára nepřekročitelná - rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, jež zástavba nesmí překročit směrem ven. Stavební čára nepřekročitelná je navržena převážně směrem do zahrady. Za touto čarou v ploše zahrad lze umístit jen drobné stavby tvořící součást zahrad (např. altánek, kůlna na nářadí apod.) a v případě řadových domů objekt garáže umístěný na opačné hranici pozemku (v případě vjezdu z opačné strany). Výjimku tvoří blok C4, kde je Stavební čára nepřekročitelná navržena i do ulice.

Regulační prvek Výška budovy určuje maximální výšku nadzemní části budovy (tj. zpravidla součet výšky k hlavní římsě a výšky střechy). Do výšky budovy se nezapočítává výška drobných výškových dominant a technická zařízení budovy. Ve svažitém terénu se výška budovy vztahuje k průměrné úrovni původního terénu ve styku s licem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích budovy. Kromě bloku A1 je maximální výška budov pro celé území stanovena na 8,5m, v bloku A1 je stanovena na 10,0m.

Regulační prvek Tvar střechy - jsou předepsány typy střech rovná (R) nebo šikmá (Š). Rovná střecha s atikami je předepsána z důvodu možnosti realizovat vegetační střechy (omezují přehřívání povrchů v létě), z důvodu možnosti umístění fotovoltaických panelů na střechách, z důvodu neomezování výhledů z objektů ve vyšší části svahu a z důvodu architektonického sjednocení zástavby v lokalitě.

Za podzemní podlaží se dle ČSN 73 4301 považuje každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu. Nadzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu (ČSN 73 4301:2004 Obytné budovy).

Sektor A - v tomto sektoru jsou navrženy pouze řadové domy, pro které je z principu předepsána větší míra regulace. Pro všechny bloky je předepsána závazná stavební čára uliční fasády a nepřekročitelná stavební čára do zahrady. V bloku A1 je možnost navrhnout řadové domy pouze s dvěma nadzemními podlažími nebo s dvěma nadzemními podlažími a zapuštěným podzemním podlažím, do kterého lze umístit garáž s vjezdem. V bloku A2 je možnost navrhnout řadové domy pouze s dvěma nadzemními podlažími, do přízemí lze umístit garáž s vjezdem. V bloku A3 je možnost navrhnout řadové domy pouze s dvěma nadzemními podlažími bez možnosti umístit garáž v hlavním objektu. Garáže v bloku A3 je nutné umístit na opačné hranici pozemku, na šířku pozemku je možné umístit pouze jednu garáž. Pro případné druhé auto lze zřídit venkovní místo vedle garáže. V bloku A4 je možnost navrhnout řadové domy pouze s dvěma nadzemními podlažími bez garáže. Řadové domy v rámci jednoho bloku mohou, ale nemusí mít jednotné rozměry a vzhled.

Sektor B - v tomto sektoru jsou navrženy solitérní i řadové domy. Pro umístění solitérních domů platí závazná stavební čára ve směru do ulice a nepřekročitelná stavební čára do zahrady. Pro bloky B1, B2, B4, B5 a západní část bloku B7 (parcely B7.1 až B7.9) je stanovena podlažnost 1NP nebo 2NP. Pro bloky B3, B6 a východní část bloku B7 (parcely B7.10 až B7.13) je stanovena podlažnost pouze 2NP. V západní části bloku B7 (parcely B7.1 až B7.9) je u jednopodlažní stavby umožněno použití sedlové střechy. Obecná pravidla umístění staveb určuje příslušná Vyhláška. Nad rámeč Vyhlášky lze umístit jednopodlažní stavbu nebo jednopodlažní část stavby až na hranici pozemku. Oplocení lze v místě vjezdu na pozemek uskočit dovnitř pozemku a vytvořit tak nekytý záliv pro parkující vozidla s přímým vjezdem z ulice. Na čtyřech rohových parcelách č.B1.4, B5.1, B4.7 a B7.10 je předepsáno atypické umístění stavby přímo na uliční čáře. Toto umístění stavby specificky vymezuje prostor v místě uskočení uličního prostoru a vytváří možnost pro individuální architektonické řešení domu. Pro blok B3 a B6 platí stejná regulace jako pro blok A3. Řadové domy v rámci jednoho bloku mohou, ale nemusí mít jednotné rozměry a vzhled.

ZADAVATEL: <p>NÁZEV AKCE: <p>ZODP. PROJEKTANT: <p>VYPRACOVAL: <p>STUPEŇ:</p></p></p></p>	Město Planá, náměstí Svobody 1, 348 15 Planá <p>Územní studie pro lokalitu Z15 v Plané <p>Ing. arch. Petr Brožek, Jílovska 1154/49, 140 00 Praha 4 <p>Petr Brožek, Daria Vlasova <p>Územní studie</p></p></p></p>	MĚŘÍTKO: <p>DATUM: <p>FORMÁT:</p></p>	ČÍSLO <p>VÝKRESU:</p>	05	BR AK
NÁZEV VÝKRESU:	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek <p>Na Veselí 825/3, 140 00 Praha 4 <p>tel. +420 724 149 491 , www.brak-architects.cz</p></p>			