

PROJEKT

AVIA - KUTNÁ HORA

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS6 (plochy změn P4, P4a)

OBJEDNATEL

Radek Hubička
Masarykova 58/62, 284 01 Kutná Hora

PORÍZOVATEL

Městský úřad Kutná Hora
Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
Havlíčkovo náměstí 552, 284 01 Kutná Hora

ZHOTOVITEL

Ing. arch. Michaela Dejdarová (a23 architekti)
Holečkova 2650/86, 150 00 Praha 5 - Smíchov
tel. +420 723 762 444, e-mail: dejdarova@a23architekti.cz

VÝKONOVÁ FÁZE PROJEKTU

ÚZEMNÍ STUDIE

NÁZEV PŘÍLOHY

TEXTOVÁ ČÁST

VYPRACOVAL

Ing. arch. Michaela Dejdarová
Ing. arch. Rostislav Aubrecht

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Michaela Dejdarová

DATUM

02/2024

ČÍSLO ZAKÁZKY

-

POČET FORMÁTŮ

25 x A4

MĚŘÍTKO

-

ČÍSLO PŘÍLOHY

ČÍSLO KOPIE

TEXTOVÁ ČÁST

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.01 Identifikační údaje

Název:

AVIA – KUTNÁ HORA

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS6 (plochy změn P4, P4a)

Stupeň:

ÚZEMNÍ STUDIE

Objednatel:

Radek Hubička

Masarykova 58/62, 284 01 Kutná Hora

Pořizovatel:

Městský úřad Kutná Hora

Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování

Havlíčkovo náměstí 552, 284 01 Kutná Hora

Zhotovitel:

a23 architekti

Ing. arch. Michaela Dejdarová

ČKA 4079

Holečkova 2650/86, 150 00 Praha 5

tel. +420 723 762 444

e-mail: dejdarova@a23architekti.cz

Spolupráce:

Ing. Eduard Žaluda, Ing. arch. Rostislav Aubrecht

Datum:

02/2024

A.02 Cíl, účel a obsah řešení

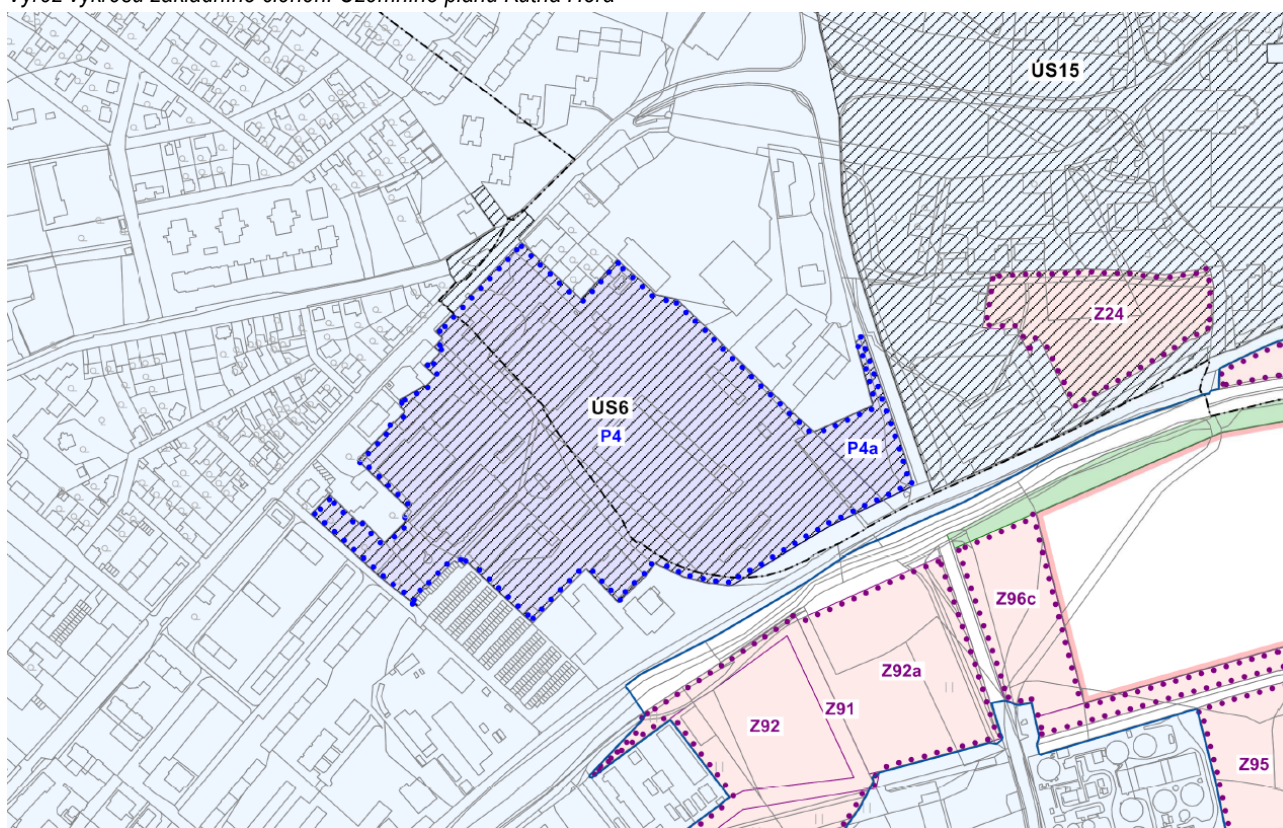
Město Kutná Hora má zpracovanou územně plánovací dokumentaci. Územní plán Kutná Hora (ÚP KH) nabyl účinnosti dne 26. 5. 2020. V lokalitě „AVIA“ vymezuje ÚP KH rozsáhlou plochu přestavby P4, na ni jsou prostorově i funkčně navázány plocha přestavby P4a a stabilizované plochy dopravní infrastruktury.

Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování o změnách v území. To mimo jiné znamená, že v případě územního rozhodnutí, které se bude od řešení stanoveným Územní studií odchylovat, je třeba v odůvodnění tohoto rozhodnutí zdůvodnit, prokázat, že bylo nalezeno z hlediska veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení.

A.03 Rozsah řešeného území, podmínky pro pořízení a lhůta pro pořízení

Rozsah řešeného území je stanoven územním plánem města Kutná Hora, zákres plochy je součástí výkresu základního členění území s označením ÚS6.

Výřez výkresu základního členění Územního plánu Kutná Hora



Rozsah ploch:

P4, P4a a prostor křížení ulic Benešova a Masarykova

Podmínky pro pořízení:

Bude prověřen stavebně technický stav staveb nacházejících se v přestavbovém území plochy P4 a budou vyznačeny stavby určené k asanaci a stavby určené k možnému využití pro stanovený účel ploch smíšených obytných městských

Bude prověřena nejvhodnější parcelace pozemků včetně pozemků pro veřejnou infrastrukturu v závislosti na řešení

- související dopravní infrastruktury včetně parkovacích a odstavných stání a dopravních vazeb navazujících na dopravní systém města
- umístění souvisejícího občanského vybavení a služeb slučitelných s bydlením souvisejících veřejných prostranství
- charakteru zástavby

Řešení zástavby bude prověřeno z hlediska možného ohrožení hlukem ze silniční a železniční dopravy

V rámci studie bude řešena potenciální kolize s okolní zástavbou z hlediska hygienických limitů hluku a dalších škodlivin

Bude řešeno členění přestavbové plochy dle využití tak, aby bylo zajištěno širší spektrum aktivit, zejména zeleň v rozsahu cca 20%, občanské vybavení veřejné infrastruktury v rozsahu cca 10%, ostatní občanské vybavení v rozsahu cca 20%, bydlení v rozsahu min. 50%

Výšková hladina zástavby nebude převyšovat průměrnou výškovou hladinu zástavby nejbližšího okolí a současně nebude narušovat působení historických pohledových dominant města

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem jako územně plánovacího podkladu a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti:

- 6 let ode dne nabytí účinnosti územního plánu

Specifické podmínky využití plochy přestavby P4 (SM)

- využití plochy je podmíněno pořízením územní studie
- maximální přípustná výška staveb je 3 nadzemní podlaží
- podmínkou využití plochy je odstranění nebo snížení znečištění na podlimitní úroveň ve vztahu k účelu užívání dle platných právních předpisů
- dopravní připojení plochy bude prostřednictvím stávajícího sjezdu ze silnice I/2 a prostřednictvím místních komunikací, nové sjezdy na silnici I/2 nebudou zřizovány

Specifické podmínky využití plochy přestavby P4a (VM)

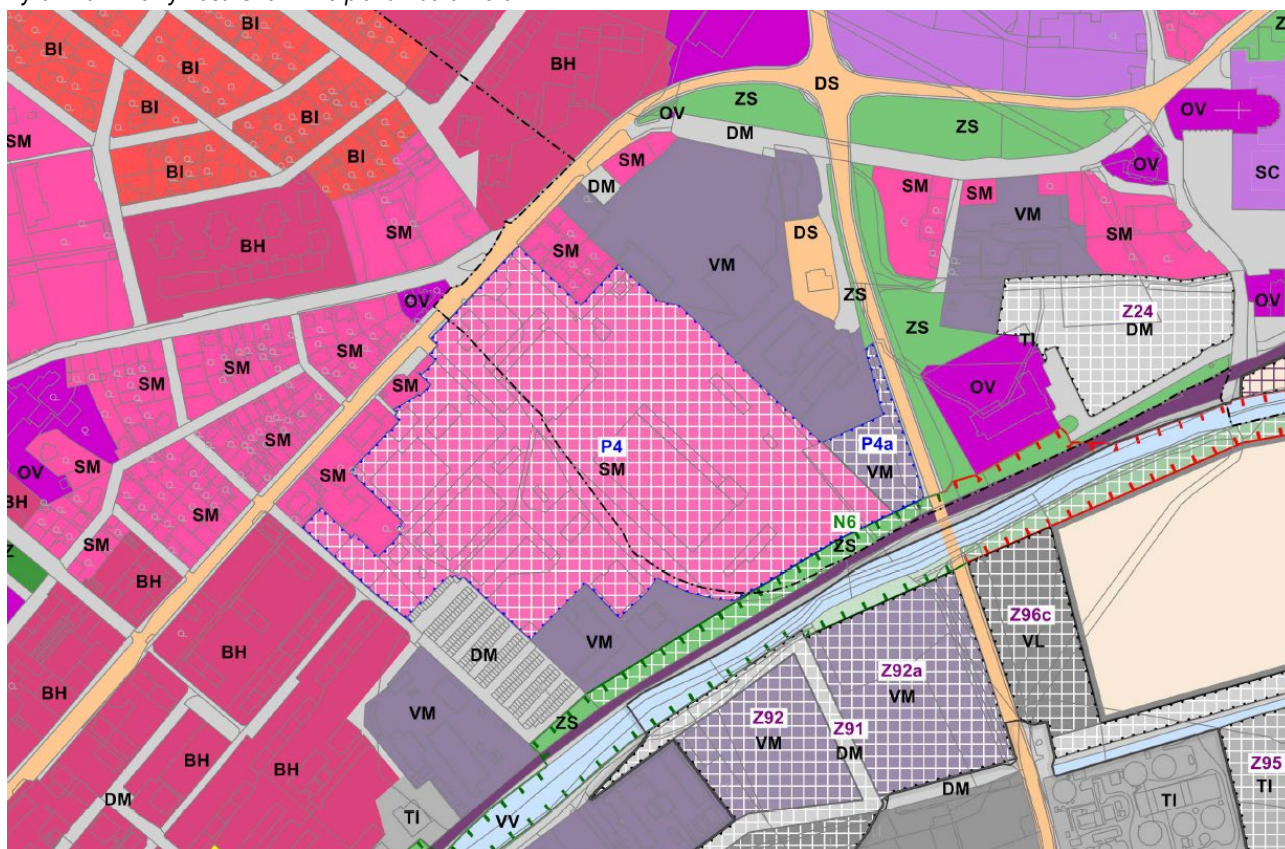
- využití plochy je podmíněno pořízením územní studie
- maximální přípustná výška staveb je 3 nadzemní podlaží
- podmínkou využití plochy je odstranění nebo snížení znečištění na podlimitní úroveň ve vztahu k účelu užívání dle platných právních předpisů
- dopravní připojení plochy bude prostřednictvím stávajícího sjezdu ze silnice I/2 a prostřednictvím místních komunikací, nové sjezdy na silnici I/2 nebudou zřizovány

A.04 Podmínky využití území stanovené územním plánem

Do řešeného území spadají pozemky zařazené do následujících ploch s rozdílným způsobem využití:

- SM – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ
- VM – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – S MALOU ZÁTĚŽÍ
- BH – PLOCHY BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH
- DM – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – MÍSTNÍ
- DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ

Výřez hlavního výkresu Územního plánu Kutná Hora



Pro tyto plochy jsou stanoveny následující regulativy:

SM - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ

způsob využití

Hlavní využití:

- Bydlení a občanské vybavení městského typu

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení
- integrované bydlení v objektech občanského vybavení
- stavby občanského vybavení, služeb a lehké nerušící výroby a skladování, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu
- stavby ubytovacích zařízení - hotely, penziony a ubytovny
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky, zahradní bazény
- garáže
- veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- protipovodňová a protihluková opatření

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- stavby pro rodinnou rekreaci

- motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití, zejména kempy a skupiny chat
- stavby pro výrobu a skladování, které jsou neslučitelné s obytným prostředím
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na těžkou nákladní dopravu a hygienu prostředí

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše pět nadzemních podlaží včetně podkrovní
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění:
 - a) v zastavěném území: maximálně 0,8
 - b) v zastavitelných plochách vně zastavěného území: maximálně 0,4
- intenzita využití pozemků:
 - a) koeficient zeleně: minimálně 0,2
 - b) koeficient budov: nestanovuje se

VM – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – S MALOU ZÁTĚŽÍ**způsob využití**

Hlavní využití:

Výroba a skladování s malou zátěží.

Přípustné využití:

- stavby pro výrobu a skladování, které svým charakterem nenáleží do obytných zón a svým provozováním, výrobním a technickým zázemím nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí, zejména nesnižují kvalitu životního prostředí okolních ploch bydlení nad přípustnou míru např. překročením hygienických limitů hluku a prachu v okolních chráněných obytných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech obytných staveb
- související stavby občanského vybavení, např. administrativa, podnikový obchodní prodej, ubytovna pracovníků, správců, provozovatelů a majitelů výrobních areálů
- integrovaný byt správce
- stavby pro občanské vybavení a služby, které svým charakterem nenáleží do obytných zón nebo nejsou občanským vybavením veřejné infrastruktury
- související ochranná a izolační zeleň
- vodní plochy a toky
- garáže
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot, pokud nebudou překračovat hygienické limity hluku v okolních chráněných obytných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech obytných staveb

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zahrádkářské kolonie
- hotely, motely, penziony a stavby ubytovacích zařízení s výjimkou ubytoven uvedených v přípustném využití
- stavby občanského vybavení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby pro výrobu a skladování, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby pro zemědělskou výrobu, které nejsou uvedeny v přípustném využití

- stavby a zařízení lesního hospodářství
- veřejná prostranství

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků:
 - a) koeficient zeleně: minimálně 0,2
 - b) koeficient budov: nestanovuje se

BH – PLOCHY BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH**způsob využití**

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

- bytové domy
- řadové a terasové rodinné domy
- občanské vybavení a služby, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- garáže sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- zahrádkářské kolonie sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- související dopravní a technická infrastruktura, včetně stezek pro pěší a cyklisty
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- protihluková a protipovodňová opatření

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- rodinné domy, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby pro rodinnou rekreaci
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení - zejména ubytovny, kempy a skupiny chat nebo bungalovů
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na těžkou nákladní dopravu a hygienu prostředí

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků, tj. pozemku určeného pro zastavěné a zpevněné plochy a plochy budov: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění:
 - a) v zastavěném území: maximálně 0,6
 - b) v zastavitelných plochách vně zastavěného území: maximálně 0,3
- intenzita využití pozemků:
 - a) koeficient zeleně: minimálně 0,4
 - b) koeficient budov: nestanovuje se

DM - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - MÍSTNÍ**způsob využití**

Hlavní využití:

- Pozemní komunikace, manipulační a parkovací plochy

Přípustné využití:

- silnice, místní a účelové komunikace, cesty, chodníky a cyklostezky
- autobusová nádraží, stanoviště a zastávky autobusové dopravy
- manipulační a parkovací plochy
- garáže
- součásti komunikace, manipulačních a parkovacích ploch, cyklostezek a chodníků, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihlukové stěny a bariéry, doprovodná a izolační zeleň
- stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích
- stavby a zařízení sloužící k provozu parkovacích ploch
- stavby a zařízení související s křížením dopravní a technické infrastruktury
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- přístřešky sloužící veřejné dopravě
- veřejná prostranství a stavby a zařízení související s účelem veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- zahrádkářské kolonie
- stavby ubytovacích zařízení
- autoopravny, autoservisy a čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ**způsob využití**

Hlavní využití:

Pozemní komunikace a dopravní vybavení.

Přípustné využití:

- silnice
- součásti komunikace - např. náspy, zářezy, opěrné zdi, protihlukové stěny a bariéry, mosty, tunely, doprovodná a izolační zeleň
- stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích
- zastávky a stanoviště autobusové dopravy
- čerpací stanice pohonných hmot včetně souvisejícího občanského vybavení
- stavby a zařízení související s křížením dopravní a technické infrastruktury včetně stezek pro pěší a cyklisty

- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- přístřešky sloužící veřejné dopravě

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- autoopravny, autoservisy a garáže
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

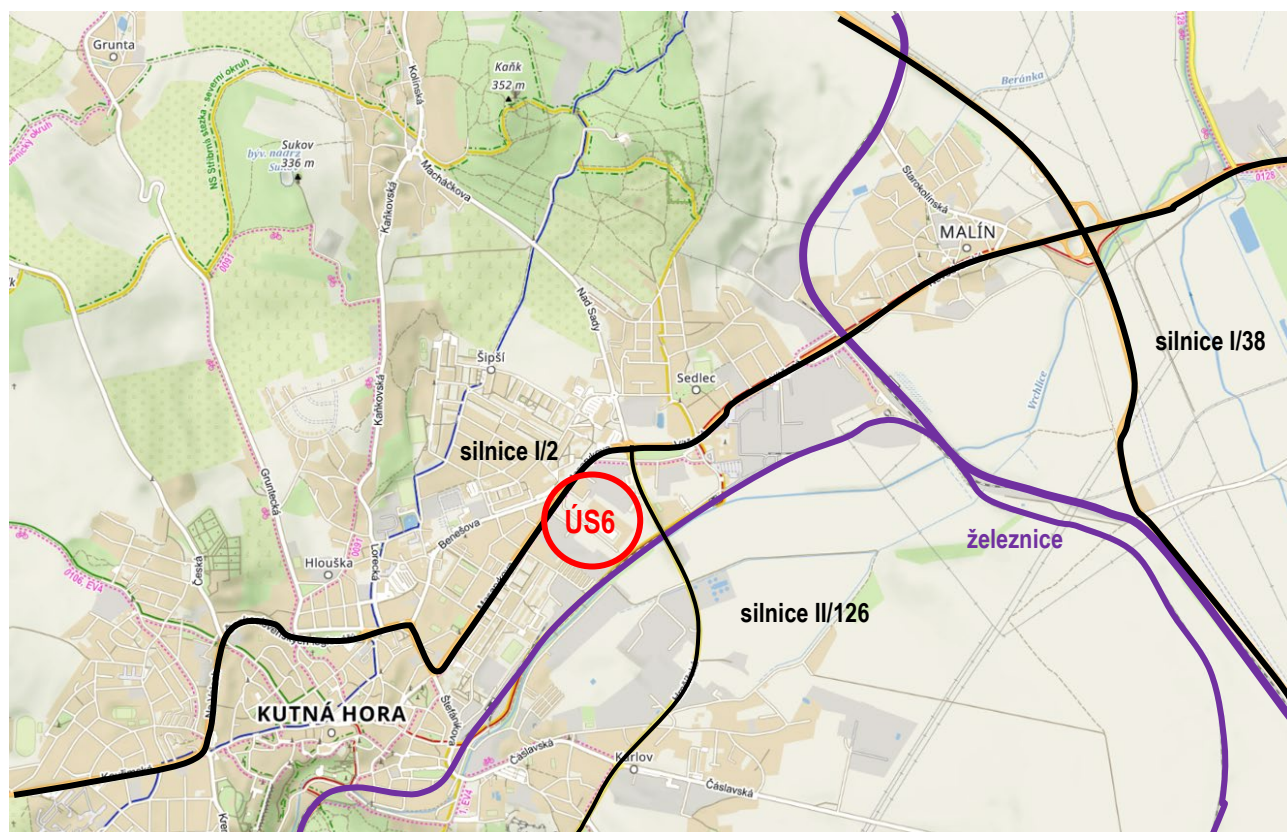
podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nestanovuje se
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: nestanovuje se

B. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

B.01 Širší vztahy

Město Kutná Hora leží na východě Středočeského kraje, je součástí polycentrické osy Nymburk – Poděbrady – Kolín – Kutná Hora – Čáslav. Postavení města je určeno jeho polohou u železnice, silnice I. třídy (I/2 a I/38) a řeky Vrchlice.

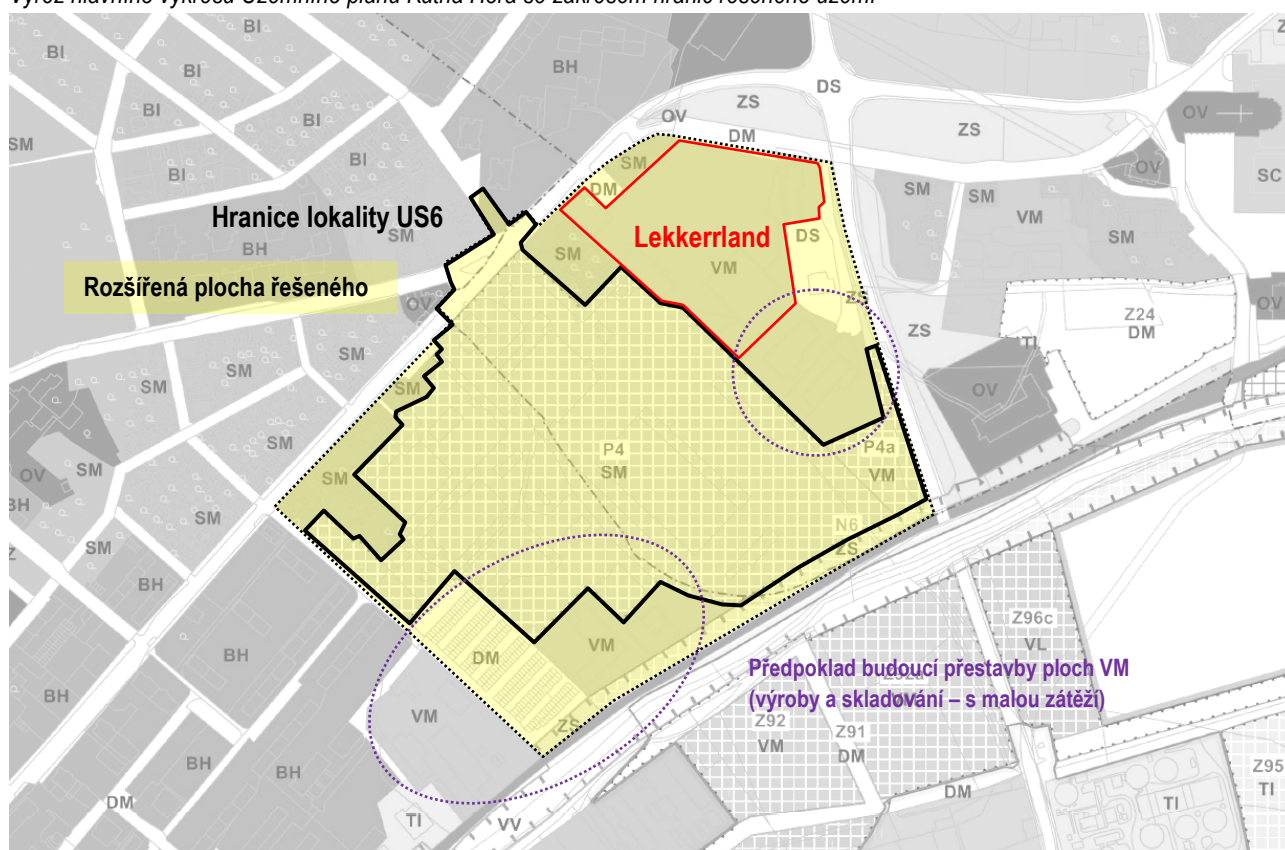
Situace širších vztahů**B.02 Vymezení řešeného území**

Pro kvalitní návrh využití plochy ÚS6, dobré zapojení budoucích staveb do stávající struktury zástavby, zajištění kvalitní dopravní obsluhy území a umožnění dalšího předpokládaného rozvoje území byl rozsah řešeného území zvětšen o navazující související plochy do smysluplného celku vymezeného ulicemi Masarykova, Hrnčířská, Zelenkova a železniční tratí.

Řešené území je rozšířeno o navazující stabilizované plochy SM (smíšené obytné – městské), DS (dopravní infrastruktury – silniční), DM (dopravní infrastruktury – místní) a ZS (veřejné prostranství – veřejná zeleň), navazující stabilizovanou plochu VM (výroby a skladování – s malou zátěží) s plánovaným záměrem zástavby smíšené obytné – městské „Lekkerland“ s aktuálně pořizovanou změnou územního plánu.

S ohledem na rozsah plochy přestavby lokality AVIA a tendence dalších přestaveb ploch VM lze předpokládat budoucí přestavbu i ostatních ploch VM v území, ty jsou také zahrnuty do řešeného celku.

Výřez hlavního výkresu Územního plánu Kutná Hora se zákresem hranic řešeného území



B.03 Stávající využití a charakteristika území

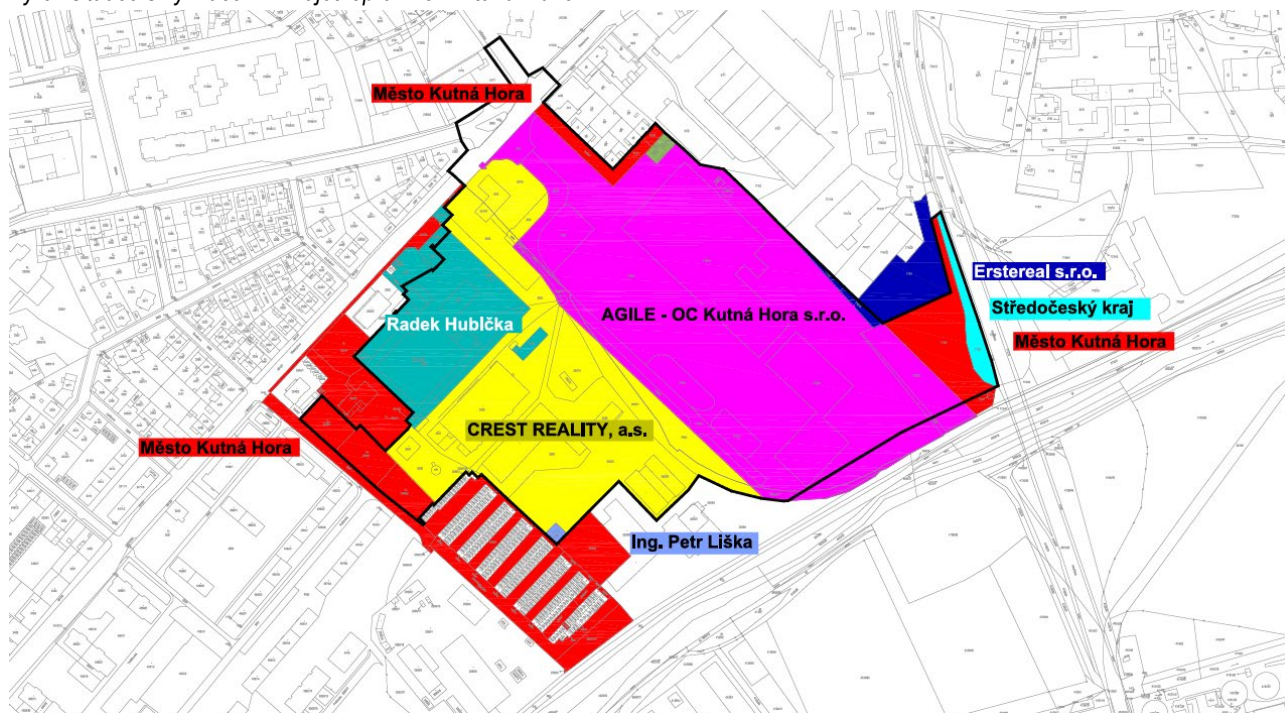
ÚS6 je součástí zastavěného území, z převážné části se jedná o bývalý areál AVIA, plochy jsou zastavěné, určené k přestavbě. Stávající stavby jsou využívány převážně k drobným komerčním aktivitám. Značná část plochy je využita stavbou prodejny TESCO, doprovodnými retaily a souvisejícími zpevněnými plochami komunikací a parkoviště. Stavba TESCO byla umístěna územním rozhodnutím před vydáním aktuální územně plánovací dokumentace, která pro danou lokalitu stanovila nové podmínky. S ohledem na dané podmínky, zejména podmínku pro pořízení územní studie o členění přestavbové plochy dle využití, je nutné přistoupit k ploše areálu TESCO jako k ploše přestavby.

Znění podmínky je: „**Bude řešeno členění přestavbové plochy dle využití tak, aby bylo zajištěno širší spektrum aktivit, zejména zeleň v rozsahu cca 20%, občanské vybavení veřejné infrastruktury v rozsahu cca 10%, ostatní občanské vybavení v rozsahu cca 20%, bydlení v rozsahu min. 50%**“

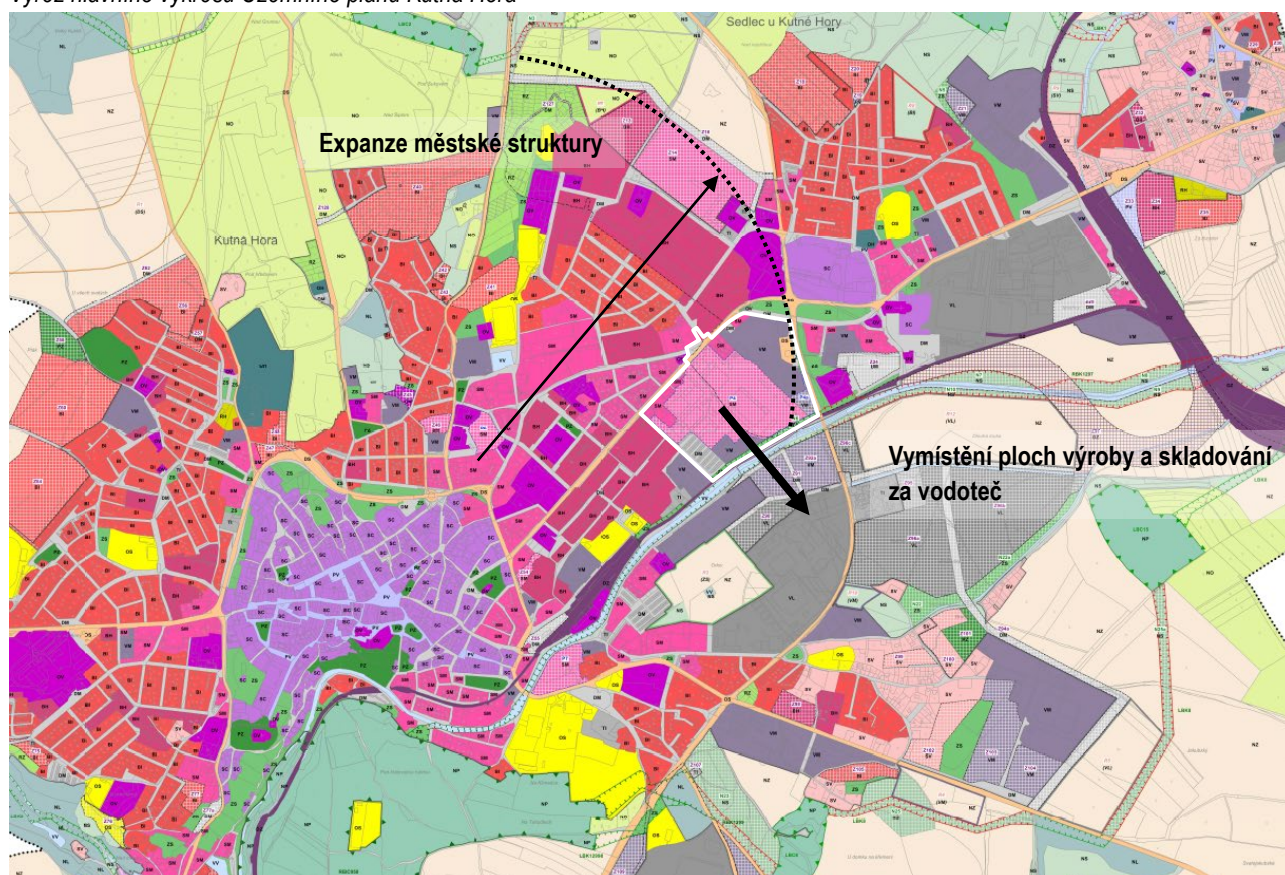
Plocha areálu TESCO v rámci lokality US6 odpovídá cca 50% celkové plochy lokality, jedná se o monofunkční stavbu „ostatního občanského vybavení“. Je zřejmé, že návrh územní studie, který by stavbu TESCO stabilizoval není možné zpracovat v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, což je podmínkou pro zpracování územní studie jako podkladu pro rozhodování resp. její vložení do evidence územně plánovací činnosti. Nicméně je třeba brát v úvahu, že přestavba funkčního areálu TESCO není aktuální, je spíše dlouhodobou vizí.

Vyjma vlastníka areálu TESCO AGILE – OC Kutná Hora s.r.o. jsou v území dva další významnější vlastníci, CREST REALITY, a.s. a pan Radek Hubička. Majetkoprávní uspořádání a známé záměry v území byly podstatným podkladem pro návrh územní studie. Stávající záměry v souladu s podmínkami využití danými územním plánem, pro které bylo možné podmínky zpřesnit územní studií jsou koncentrovány v plochách podél ulice Masarykova.

Výřez situace s vyznačením majetkových vztahů v území



Výřez hlavního výkresu Územního plánu Kutná Hora



Lokalita US6 je významnou rozvojovou plochou městské struktury zástavby, která dorůstá dále od historického centra a vytlačuje původně okrajové plochy výroby a skladování. Dochází k výraznějšímu funkčnímu provázání městských částí Šipší a Sedlec, plochy

výroby a skladování jsou vymísťovány za železniční trať a řeku Vrchlici do městské části Karlov s kvalitním dopravním napojením na silnici II/126.

Na řešené území navazují převážně plochy smíšené obytné – městské (SM) s dvoupodlažní a třípodlažní zástavbou a plochy bydlení – v bytových domech (BH) dosahující výšky až 9 podlaží. Územní plán pro plochu přestavby P4 v rámci řešeného území stanovuje výškové omezení z důvodu ochrany pohledu v ose spojující Chrám sv. Barbory a Kostel Nanebevzetí Panny Marie. Dopravní napojení je možné z přilehlých komunikací v ulicích Masarykova a Zelenkova. V území jsou dostupné sítě technické infrastruktury, přestavba území si vynutí přeložky vedení a zařízení.

Pro území byla společností EKOSYSTEM s.r.o. zpracována „Analýza rizik – bývalý areál AVIA Kutná Hora“ jejíž cílem bylo zjistit míru a rozsah kontaminace a z ní vyplývající zdravotní rizika. Součástí jsou doporučení postupu nápravných opatření.

C. NÁVRH ÚZEMNÍ STUDIE

Základním cílem návrhu je vytvoření městské zástavby s širším spektrem aktivit vhodně zapojené do stávající struktury a efektivně využívající vymezenou plochu s vytvořením potřebných vazeb na navazující plochy.

C.01 Urbanistická koncepce

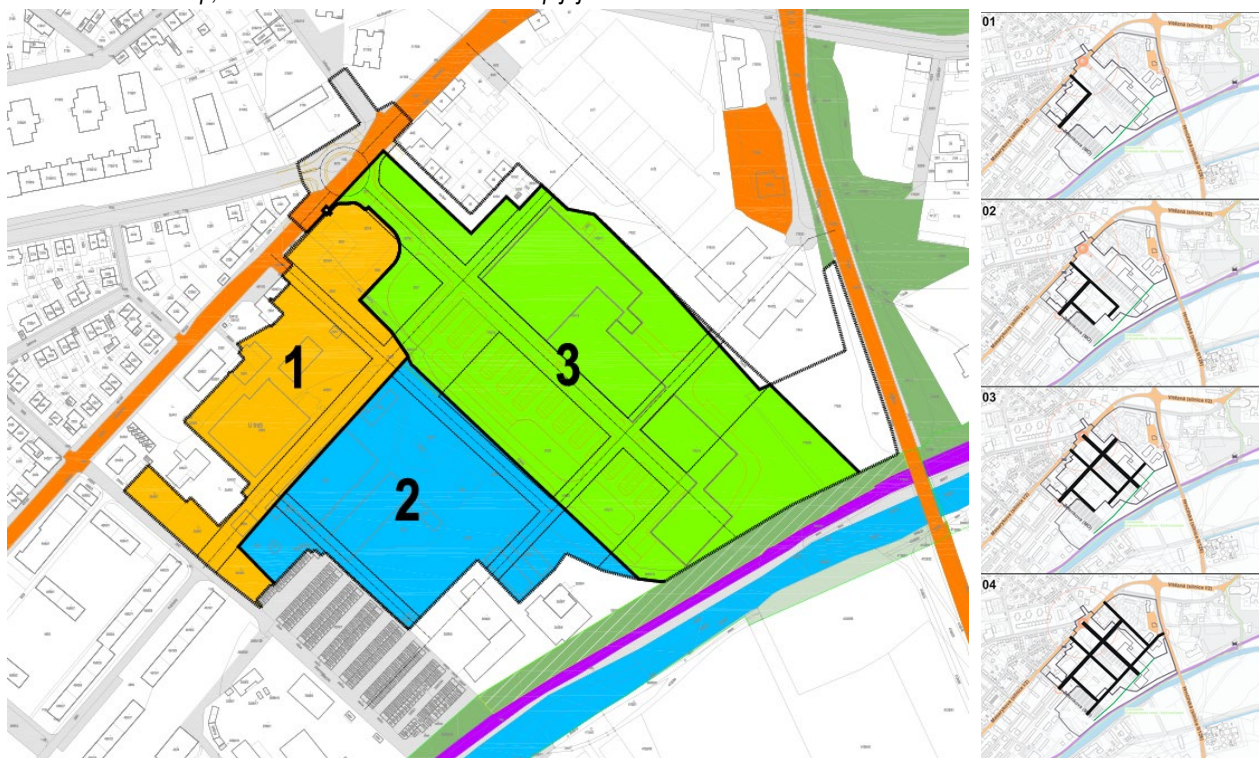
V první etapě prací byla provedena analýza území a byly zpracovány varianty možného prostorového uspořádání území se zaměřením na dopravní obsluhu a otázku návrhového přístupu ke stavbě areálu TESCO.

V navazujících diskuzích a konzultacích se zástupci místní samosprávy, státní správy a vlastníky dotčených pozemků byly zpřesněny informace o aktuálních vztazích a záměrech v území. Ze strany pořizovatele byla předána písemná vyjádření zúčastněných.

V druhé etapě byl zpracován návrh se zaměřením na majetkoprávní vztahy, aktuální záměry v území a dlouhodobý postup přestavby území daný zejména umístěním funkčního areálu TESCO.

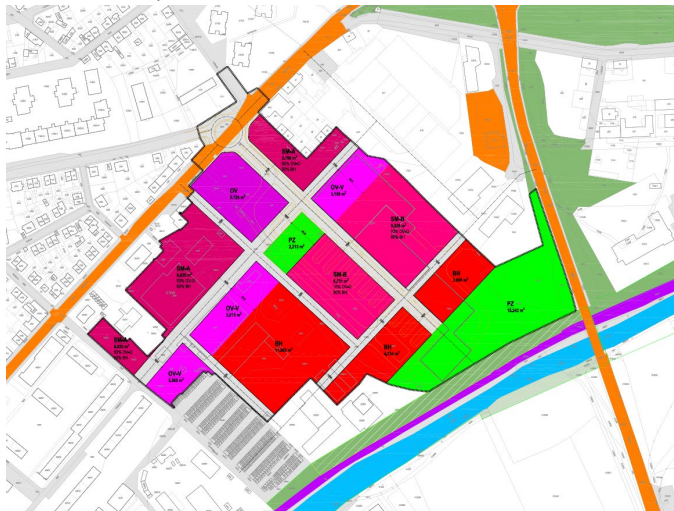
Území bylo rozděleno do tří zón, které představují první tři etapy přestavby území, za čtvrtou lze považovat předpokládanou budoucí přestavbu navazujících ploch. Dále bylo navrženo základní prostorové uspořádání dané uliční sítí a funkční využití vzniklých bloků splňující požadavky územního plánu na zastoupení jednotlivých funkcí.

Situace - zakres etap, zakres uliční sítě a schémata etap její realizace

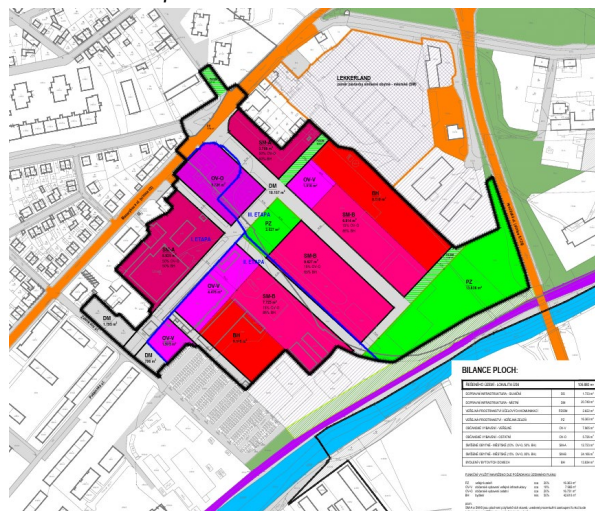


Ve třetí etapě byla na základě dalších připomínek zúčastněných provedena závěrečná korekce prostorového i funkčního uspořádání vedoucí ke kompromisnímu řešení, které v maximální možné míře reflektuje zájmy dotčených vlastníků se zachováním koncepčnosti řešení hájícího veřejný zájem.

Situace – 2. etapa návrhu



Situace – 3. etapa návrhu



Základní dopravní kostru a kompozici území tvoří ulice v prodloužení ulice Puškinská a na ní kolmá ulice vedoucí od okružní křižovatky hlavního dopravního napojení lokality (stávající napojení areálu TESCO) směrem k řece Vrchlici, podél ní vedoucí železniční trati s přidruženým pásem veřejného prostranství – veřejné zeleně (ZS). Tato základní kostra je doplněna vedlejší sítí obslužných ulic a koncentrovanými plochami veřejných prostranství.

Větší plocha veřejného prostranství je navržena v přidružení zmíněné ploše veřejné zeleně ZS. S ohledem na výškové uspořádání území je vhodná pro svedení dešťových vod, jejich retenci, však a případný přepad do blízké vodoteče. V případě potřeby je prostorem pro realizaci protihlukových opatření ve vztahu k možným zdrojům hluku z železniční dopravy a průmyslových areálů na opačném břehu řeky.

Menší koncentrovaná plocha veřejného prostranství je navržena uvnitř lokality v místě křížení (styku) dvou hlavních ulic. Je určitým těžištěm území s koncentrací navazujících ploch občanského vybavení, nejedná se o těžiště ve smyslu centrálního prostoru jako kompozičního prvku. Urbanistická kompozice je spíše lineárního charakteru odvíjející se od hlavní komunikační osy ulice Masarykova, jedná se o historickou cestu vedoucí od hranic vnitřního města od kostela Matky Boží Na Náměti, okolo kaple Na Studních k Cisterciáckému klášteru v Sedleci.

Výřez historické mapy



Rovnoběžně s ulicí Masarykova vede obslužná ulice Puškinská, v jejím prodloužení je navržena komunikační osa uvnitř lokality, v přilehlém pásu směrem k řece jsou situovány plochy občanského vybavení – veřejného (OV-V) a zmíněná plocha veřejného prostranství ve styku dvou hlavních ulic. Plochy mezi ulicemi Masarykova a prodloužením ulice Puškinské jsou převážně polyfunkční smíšené obytné – městské (SM-A) s vyšším zastoupením občanského vybavení – ostatního (OV-O). V místě hlavního dopravního napojení lokality je navržena monofunkční plocha občanského vybavení – ostatního (OV-O) pro zvýraznění místa odlišnou typologií stavby. Plochy v části blíže řece jsou navrženy jako čistě obytné nebo převážně obytné s nižším podílem veřejné infrastruktury – ostatní pro dílčí oživení parteru budoucí zástavby.

Pro ověření charakteru a kapacity území v kontextu stávající zástavby byl zpracován orientační návrh struktury zástavby lokality. Lokalita je plochou přestavby průmyslového areálu, většina staveb bude nahrazena novou zástavbou, nicméně v území se nachází i stavby, které lze označit za hodnotné a je doporučeno zvážit jejich zachování a přestavbu pro nové funkční využití. Budou stopou odkazující k minulému využití území a přispějí k rozmanitosti prostředí. Příkladem je větší halová stavba v západní části lokality.

Orientační návrh struktury zástavby



C.02 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání

Územní studie vychází z podmínek daných územním plánem.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu odpovídají ve všech funkčních plochách navržených územní studií podmínkám územního plánu pro plochy smíšené obytné – městské (SM) nebo jsou v dílčích plochách zpřísněny.

DM PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – MÍSTNÍ

Způsob využití

Hlavní využití:

- Pozemní komunikace, manipulační a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- silnice, místní a účelové komunikace, cesty, chodníky a cyklostezky
- autobusová nádraží, stanoviště a zastávky autobusové dopravy
- manipulační a parkovací plochy
- garáže
- součásti komunikace, manipulačních a parkovacích ploch, cyklostezek a chodníků, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihlukové stěny a bariéry, doprovodná a izolační zeleň
- stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích

- stavby a zařízení sloužící k provozu parkovacích ploch
- stavby a zařízení související s křížením dopravní a technické infrastruktury
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- přístřešky sloužící veřejné dopravě
- veřejná prostranství a stavby a zařízení související s účelem veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

- Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Nestanovuje se

PZ/DM VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Způsob využití

Hlavní využití:

- Účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty

Přípustné využití:

- účelové komunikace, cesty, chodníky a cyklostezky
- veřejná prostranství
- technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- součásti komunikace např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihlukové stěny a bariéry, doprovodná a izolační zeleň
- stavby a zařízení související s provozem na komunikaci
- veřejná prostranství a stavby a zařízení související s účelem veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

- Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Nestanovuje se

PZ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ

Hlavní využití:

- Veřejná prostranství pro relaxaci obyvatel.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- veřejná a vyhrazená zeleň, park a lesopark
- stavby a zařízení pro odpočinek, relaxaci a sportovní vyžití obyvatel včetně
- staveb pro občerstvení
- veřejně přístupné přístřešky
- dětská hřiště a hřiště pro mládež
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- stezky pro pěší a cyklisty
- vodní plochy a toky

Nepřípustné využití:

- Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- intenzita využití pozemků:
koeficient zeleně: minimálně 0,9

OV-V OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ***Způsob využití***

Hlavní využití:

- Stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, např. stavby pro školství, zdravotnictví, kulturu, správu a administrativu, sakrální stavby

Přípustné využití:

- integrované bydlení v objektech občanského vybavení a stávající stavby pro bydlení
- garáže
- veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště
- související dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěší a cyklisty
- technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- vodní plochy a toky
- protipovodňová a protihluková opatření

Nepřípustné využití:

- Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše 3 nadzemní podlaží včetně podkroví
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: maximálně 0,8
- intenzita využití pozemků: koeficient zeleně: minimálně 0,2

OV-O OBČANSKÉ VYBAVENÍ – OSTATNÍ***Způsob využití***

Hlavní využití:

- Stavby a zařízení občanského vybavení a služeb, např.: stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu, stavby pro obchod, stavby stravovacích zařízení, stavby ubytovacích zařízení jako hotely, motely, penziony a ubytovny

Přípustné využití:

- integrované bydlení v objektech občanského vybavení a stávající stavby pro bydlení
- garáže
- veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště
- související dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěší a cyklisty
- technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- vodní plochy a toky
- protipovodňová a protihluková opatření

Nepřípustné využití:

- Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše 3 nadzemní podlaží včetně podkroví
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: maximálně 0,8
- intenzita využití pozemků: koeficient zeleně: minimálně 0,2

SM-A SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ***způsob využití***

Hlavní využití:

- Polyfunkční stavba nebo soubor staveb se zastoupením bydlení v bytových domech (BH) 50% a občanského vybavení – ostatního, např.: stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu, stavby pro obchod, stavby stravovacích zařízení, stavby ubytovacích zařízení jako hotely, motely, penziony a ubytovny (OV-O) 50%.
Podíl daných funkcí bude podílem hrubých podlažních ploch stavby nebo souboru staveb umísťovaných na stavební pozemek. Pozemkem je v tomto případě plocha tvořená plochami budov, zastavěnými a zpevněnými plochami a nezastavěnými a nezpevněnými plochami, zapsaná v katastru nemovitostí jako parcela nebo soubor parcel zejména jednoho vlastníka.

Přípustné využití:

- stavby občanského vybavení, služeb a lehké nerušící výroby a skladování, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky, zahradní bazény
- garáže
- veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- protipovodňová a protihluková opatření

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše 3 nadzemní podlaží včetně podkroví
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: maximálně 0,8
- intenzita využití pozemků: koeficient zeleně: minimálně 0,2

SM-B SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

způsob využití

Hlavní využití:

- Polyfunkční stavba nebo soubor staveb se zastoupením bydlení v bytových domech (BH) 85% a občanského vybavení – ostatního, např.: stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu, stavby pro obchod, stavby stravovacích zařízení, stavby ubytovacích zařízení jako hotely, motely, penziony a ubytovny (OV-O) 15%.
Podíl daných funkcí bude podílem hrubých podlažních ploch stavby nebo souboru staveb umísťovaných na stavební pozemek. Pozemkem je v tomto případě plocha tvořená plochami budov, zastavěnými a zpevněnými plochami a nezastavěnými a nezpevněnými plochami, zapsaná v katastru nemovitostí jako parcela nebo soubor parcel zejména jednoho vlastníka.

Přípustné využití:

- stavby občanského vybavení, služeb a lehké nerušící výroby a skladování, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky, zahradní bazény
- garáže
- veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- protipovodňová a protihluková opatření

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše 3 nadzemní podlaží včetně podkroví
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: maximálně 0,8
- intenzita využití pozemků: koeficient zeleně: minimálně 0,2

BH BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH

způsob využití

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

- bytové domy
- řadové a terasové rodinné domy
- občanské vybavení a služby, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- garáže sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- zahrádkářské kolonie sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- související dopravní a technická infrastruktura, včetně stezek pro pěší a cyklisty
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- protihluková a protipovodňová opatření

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše 3 nadzemní podlaží včetně podkroví
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: maximálně 0,8
- intenzita využití pozemků: koeficient zeleně: minimálně 0,2

Hrubá podlažní plocha se vypočte součtem hrubých podlažních ploch ve všech nadzemních podlažích, vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém nadzemním podlaží, včetně ustupujících pater a započítatelné části podkroví a části hrubých podlažních ploch podzemních podlaží sloužících hlavní funkci, vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém podzemním podlaží.

Do hrubých podlažních ploch se započítávají:

- plocha každého nadzemního podlaží vypočtená na základě vnějších rozměrů budovy
- plocha ustupujících pater vypočtená na základě vnějších rozměrů budovy v daném podlaží
- započítatelná část podkroví (tj. část podkroví se světlou výškou rovnou nebo větší než 1,2 m. Do plochy se započítávají i konstrukce a otvory (např. komíny) uvnitř této plochy ohraničené pomyslnou rovinou světlé výšky 1,2 m. Pokud je podkroví nevyužitelným prostorem pro danou funkci, který ani nedosahuje parametry vhodné pro využití, nezapočítává se; pokud má ale parametry, které ho činí potenciálně využitelným, je třeba ho započítat)¹
- lodžie (zasklené i otevřené)
- zastřešená atria (vícepodlažní atria se započítávají pouze v nejnižším podlaží)
- vnitřní haly a sály přes více podlaží se započítávají plochou tvořenou zpravidla podlažní plochou v nejnižším podlaží a plochou balkonů, galerií apod. ve všech dalších podlažích
- plocha každého podzemního podlaží (na základě vnějších rozměrů budovy v daném podlaží), od které se odečte plocha podzemních garáží a technického zázemí a přístupových komunikací sloužících výhradně pro přístup k nim

- ateliéry, kanceláře, pracovny, studia, prodejní plochy, bazény, tělocvičny a podobné prostory v podzemních podlažích a k nim příslušející konstrukce a přístupové a související prostory
- sály a shromažďovací prostory kulturních a společenských center v podzemních podlažích a k nim příslušející konstrukce a přístupové prostory včetně šaten, hygienického a dalšího veřejného zázemí
- garážové domy (započítávají se nadzemní i podzemní hrubé podlažní plochy)
- garáže a stěnami uzavřená krytá parkovací stání v nadzemních podlažích

Do hrubých podlažních ploch se nezapočítávají:

- balkony předstupující před fasádu (průběžné i jednotlivé)
- pochozí terasy (včetně teras na terénu a v ustupujícím podlaží)
- pergoly a krytá parkovací stání neuzavřená stěnami (obojí je ale nutné započítat do zpevněných ploch)
- celé podzemní podlaží využitě výhradně níže uvedenými provozy
- plochy garáží v podzemních podlažích (pokud jsou nezbytným doplňkem hlavní funkce vycházející z ukazatelů počtu stání daných vyhláškou)
- sklepy, kočárkárny, sklady odpadu, prádelny apod. v podzemních podlažích sloužící výhradně pro daný objekt
- neprodejní sklady (např. obchodů) v podzemních podlažích

Výšková regulace hladiny zástavby je určena maximálním počtem nadzemních podlaží staveb. Pokud není stanoveno jinak, počítá se jako nadzemní podlaží také podkroví staveb. V některých případech je stanovena výšková regulace u velkoprostorových staveb. Velkoprostorovou stavbou jsou zejména stavby sportovních, výrobních a skladovacích hal. Obecně je žádoucí dodržovat výškovou hladinu nejbližšího okolí staveb obdobného charakteru nebo využití.

Koeficient zastavění udává, jaký podíl stavebního pozemku určeného k umístění stavby, vymezeného územním rozhodnutím nebo regulačním plánem, je možné zastavět budovami včetně staveb doplňkových ke stavbě hlavní, souvisejícími stavbami např. přípojkami nebo zařízeními technické infrastruktury a zpevněnými plochami.

Koeficient zeleně udává, jaký podíl celého pozemku určeného k zástavbě musí tvořit nezpevněné a nezastavěné plochy.

Pozemkem je v tomto případě plocha tvořená plochami budov, zastavěnými a zpevněnými plochami a nezastavěnými a nezpevněnými plochami, zapsaná v katastru nemovitostí jako parcela nebo soubor parcel zejména jednoho vlastníka.

Je stanovena minimální šířka veřejného uličního prostranství pro umístění komunikace:

Místní obslužná komunikace MO2p 18/14,5/50	min. 18 m
Místní obslužná komunikace MO2p 12/8,5/30	min. 12 m
Účelová komunikace pro pěší a cyklisty	min. 12 m

Umístění viz grafická část dokumentace, příloha č. 04 Výkres dopravní infrastruktury a veřejných prostranství.

C.03 Limity využití území

Využití území je omezeno stávající zástavbou včetně stávajícího vedení a zařízení technické infrastruktury.

Je dotčeno znečištěním způsobeným předchozím využitím lokality. Společností EKOSYSTEM s.r.o. byla zpracována „Analýza rizik – bývalý areál AVIA Kutná Hora“ jejíž cílem bylo zjistit míru a rozsah kontaminace a z ní vyplývající zdravotní rizika. Součástí jsou doporučení postupu nápravných opatření.

Železniční doprava a blízké průmyslové areály jsou možnými zdroji hluku.

C.04 Dopravní infrastruktura a veřejná prostranství

Lokalitu je možné přímo napojit ze silnice I/2 v ulici Masarykova a na místní obslužnou komunikaci v ulici Zelenkova. V rámci širšího řešeného území s předpokladem budoucí přestavby je možné dále uvažovat s přístupem ze silnice II/126 v ulici Hrnčířská.

Hlavní dopravní napojení lokality je uvažováno prostřednictvím okružní křižovatky stávajícího napojení areálu TESCO na silnici I/2.

Další dopravní napojení na silnici I/2 je navrženo dle podmínek územního plánu v místě stávajícího napojení areálu AVIA. Napojení

na místní obslužnou komunikaci v ulici Zelenkova je navrženo v místě stykové křižovatky s ulicí Puškinská, která se tímto stává průsečnou.

Prodloužení ulice Puškinská a na ní kolmá ulice vedoucí od okružní křižovatky hlavního dopravního napojení směrem k řece Vrchlici, podél ní vedoucí železniční trati s přidruženým pásem veřejného prostranství – veřejné zeleně (ZS) tvoří základní kostru, ta je doplněna vedlejší sítí obslužných ulic. Uliční síť je navržena s hierarchií, která se odráží v šířce uličních prostranství resp. jejich vzorových profilech.

Dopravní infrastruktura je navržena s důrazem na prostupnost území, maximální možnou míru průjezdnosti a vazbu na plánované záměry v navazujících plochách a předpoklad budoucí přestavby zbytkových ploch výroby a skladování.

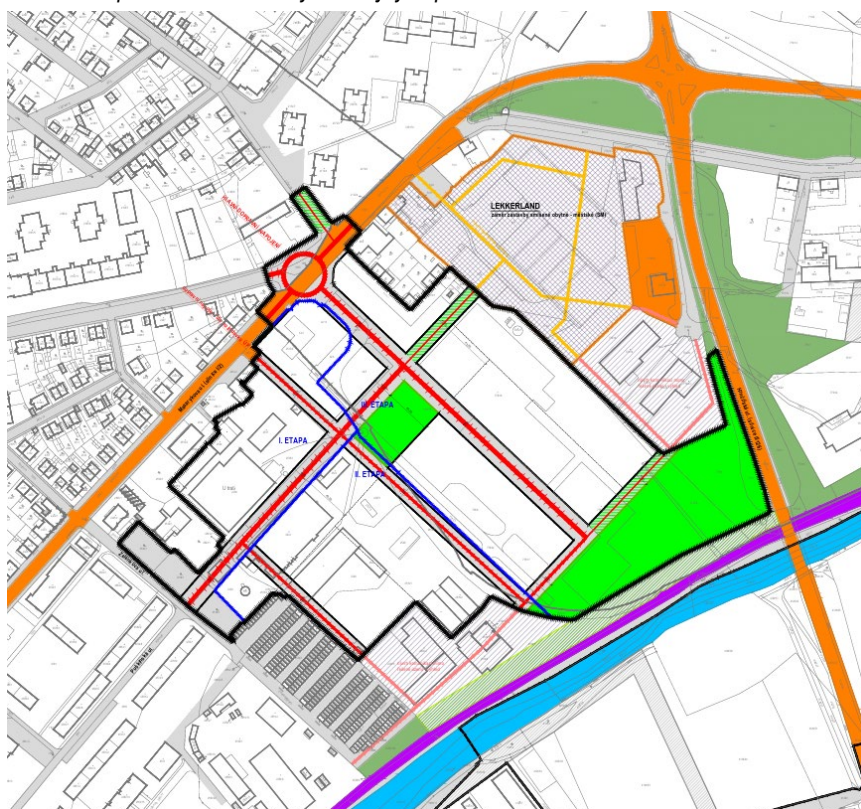
Uliční prostranství mimo řešené území lokality US6 jsou zakreslena schematicky. Základní kostra uličních prostranství v areálu „Lekkerland“ byla převzata z předané dokumentace studie záměru zástavby území, uliční prostranství ve zmíněných zbytkových plochách jsou navržena pro zprůjezdnění neprůjezdných úseků komunikací.

Uliční veřejná prostranství jsou doplněna koncentrovanými plochami veřejných prostranství v rozsahu podmínek územního plánu a požadavku vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

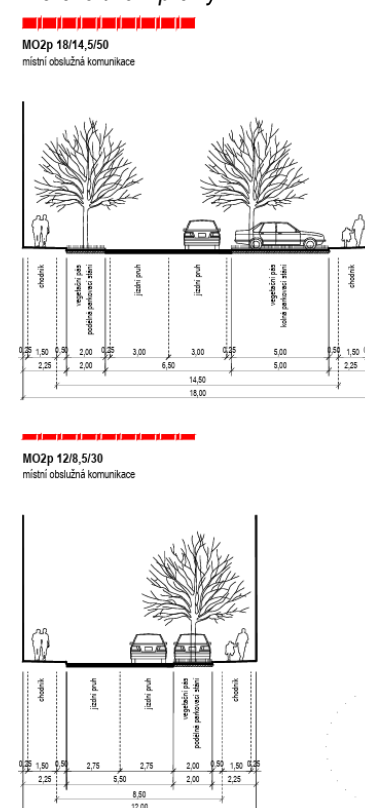
Větší plocha veřejného prostranství je navržena v přidružení zmíněné ploše veřejné zeleně ZS. S ohledem na výškové uspořádání území je vhodná pro svedení dešťových vod, jejich retenci, vsak a případný přepad do blízké vodoteče. V případě potřeby je prostorem pro realizaci protihlukových opatření ve vztahu k možným zdrojům hluku z železniční dopravy a průmyslových areálů na opačném břehu řeky.

Méně koncentrovaná plocha veřejného prostranství je navržena uvnitř lokality v místě křížení (styku) dvou hlavních ulic. Je určitým těžištěm území s koncentrací navazujících ploch občanského vybavení, nejedná se o těžiště ve smyslu centrálního prostoru jako kompozičního prvku.

Schéma dopravní infrastruktury a veřejných prostranství



Vzorové uliční profily



Doprava v klidu

Parkování a odstavování vozidel rezidentů bude řešeno na vlastních pozemcích, hostinská stání včetně stání pro osoby s omezenou schopností pohybu budou řešena v uličních profilech místních komunikací.

Hromadná doprava

Autobusová zastávka městské a příměstské dopravy je v ulici Masarykova v přímé vazbě na lokalitu. V docházkové vzdálenosti cca 300 m od lokality, cestou podél řeky Vrchlice, je vlaková stanice Kutná Hora – Sedlec. Vlaková stanice Kutná Hora - hlavní nádraží je v docházce cca 2 km severozápadním směrem.

C.05 Technická infrastruktura

Řešené území je plochou přestavby, v území se nachází stávající vedení technické infrastruktury vyžadující odstranění nebo přeložení, to bude navrženo v dalších stupních projektových dokumentací konkrétních záměrů.

Vodohospodářská infrastruktura

Zásobování vodou

Lokalita je možné napojit na vodovodní řady vedoucí v přilehlých ulicích, napojení se předpokládá v ulici Masarykova a ulici Zelenkova v místech dopravních napojení komunikací první etapy. Podmínky napojení budou pro konkrétní záměry stanoveny provozovatelem, kterým je Vodohospodářská společnost Vrchlice-Maleč, a.s.

Stávající vedení je zakresleno na podkladu vyjádření správce, zakres navržených řadů je orientační, budou umístěny ve veřejných prostranstvích, upřesnění polohy a umístění přípojek bude navrženo v dalších stupních projektové dokumentace.

Zásobování požární vodou bude respektovat požadavky ČSN 730873 Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou a bude navržen a posouzen požárně bezpečnostním řešením v dalším stupni PD.

Odhadovaná potřeba vody je 16 000 m³/rok

Kanalizace splašková

Odpadní vody je možné odvádět do stokové sítě města Kutná Hora a městské čistírny odpadních vod v Kutné Hoře.

S ohledem na morfologii terénu se předpokládá gravitační vedení s napojením na stávající vedení v ulici Zelenkova a vedení ve veřejném prostranství podél řeky Vrchlice. Podmínky napojení budou pro konkrétní záměry stanoveny provozovatelem, kterým je Vodohospodářská společnost Vrchlice-Maleč, a.s.

Stávající vedení je zakresleno na podkladu vyjádření správce, zakres navržených řadů je orientační, budou umístěny ve veřejných prostranstvích, upřesnění polohy a umístění přípojek bude navrženo v dalších stupních projektové dokumentace.

Množství odpadních vod odpovídá potřebě vody.

Likvidace dešťových vod

Srážkové vody z lokality budou v maximální možné míře zadržovány v území. Dešťové vody z budoucí zástavby budou vsakovány na vlastních pozemcích staveb. Voda z veřejných komunikací a zpevněných ploch bude likvidována v plochách veřejných prostranství. Jsou navrženy dostatečné šířky veřejných uličních prostranství s profily jejichž součástí jsou zelené pásy a koncentrované plochy veřejného prostranství – veřejné zeleně, které umožňují umístění retenčních a vsakovacích zařízení.

Pro posouzení schopnosti území absorbovat potřebné množství srážkových vod je třeba hydrogeologický průzkum území. V případě nevhodných podmínek pro vsakování je možné uvažovat o vypouštění dešťových vod do přilehlé vodoteče.

Ochranná pásma

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vodovodech a kanalizacích):

(§ 23, odst. 3)

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

- a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,
- b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m,
- c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Zásobování elektrickou energií

Distribuce el. energie se předpokládá z nové trafostanice umístěné ve veřejném prostranství uvnitř lokality s připojením na podzemní vedení VN v blízkosti hlavního dopravního napojení. Podmínky napojení budou stanoveny správcem zařízení na základě žádosti o připojení odběrného místa nebo lokality. Podmínky se budou lišit dle rozsahu záměrů daných postupem využití území. Stávající vedení je zakresleno na podkladu vyjádření správce, zakres navrženého je orientační, bude umístěno ve veřejných prostranstvích, upřesnění polohy a umístění přípojek bude navrženo v dalších stupních projektové dokumentace. Odhadovaná maximální spotřeba elektrické energie zástavby je 900 MWh/rok

Ochranná pásma

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(§ 46, odst. 3)

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany

a) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně

1. pro vodiče bez izolace 7 m
2. pro vodiče s izolací základní 2 m
3. pro závěsná kabelová vedení 1 m

b) u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně

1. pro vodiče bez izolace 12 m
2. pro vodiče s izolací základní 5 m

c) u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně 15 m

d) u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně 20 m

e) u napětí nad 400 kV 30 m

f) u závěsného kabelového vedení 110 kV 2 m

g) u zařízení vlastní telekomunikační sítě držitele licence 1 m

(§ 46, odst. 5)

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV a vedení řídicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu; u podzemního vedení o napětí nad 110 kV činí 3 m po obou stranách krajního kabelu.

(§ 46, odst. 6)

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti

a) u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva,

b) u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech,

c) u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech,

d) u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavění

Veřejné osvětlení

V území bude realizováno veřejné osvětlení v souladu s platnými právními předpisy. Rozvody a stožáry veřejného osvětlení budou realizovány v plochách veřejných prostranství.

Zásobování plynem

Předpokládá se napojení lokality na stávající STL plynovod uvnitř lokality. Podmínky napojení budou pro konkrétní záměry stanoveny správcem zařízení.

Stávající vedení je zakresleno na podkladu vyjádření správce, zakres navržených řadů je orientační, budou umístěny ve veřejných prostranstvích, upřesnění polohy a umístění přípojek bude navrženo v dalších stupních projektové dokumentace.

Odhadovaná spotřeba plynu je 900 MWh/rok

Ochranná pásma

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(§ 68, odst. 2)

Ochranným pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od půdorysu plynárenského zařízení měřeno kolmo na jeho obrys, který činí:

- a) u plynovodů a plynovodních přípojek o tlakové úrovni do 4 bar včetně, umístěných v zastavěném území obce 1 m na obě strany a umístěných mimo zastavěné území obce 2 m na obě strany,
- b) u plynovodů a plynovodních přípojek nad 4 bar do 40 bar včetně 2 m na obě strany,
- c) u plynovodů nad 40 bar 4 m na obě strany,
- d) u technologických objektů 4 m na každou stranu od objektu,
- e) u sond zásobníku plynu 30 m od osy jejich ústí,
- f) u zásobníků plynu 30 m vně od jejich oplocení,
- g) u zařízení katodické protikorozi ochrany a vlastní telekomunikační sítě držitele licence 1 m na obě strany.

Zásobování teplem

Napojení lokality na stávající teplovod je možné při obvodu lokality, na stávající vedení v ulici Zelenkova, vedení ve veřejném prostranství podél řeky Vrchlice a při severovýchodní hranici lokality. Podmínky napojení budou pro konkrétní záměry stanoveny správcem zařízení.

Stávající vedení je zakresleno na podkladu předaných dat, zakres navržených vedení je orientační, budou umístěny ve veřejných prostranstvích, upřesnění polohy a umístění přípojek bude navrženo v dalších stupních projektové dokumentace.

Ochranná pásma

Rozvody tepelné energie 2,5 m

Předávací stanice 2,5 m

Teplovod musí být uložen v zemi ve volném terénu mimo souvislou zástavbu do hloubky minimálně 0,50 m.

Ochranné pásmo teplovodu je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách zařízení na rozvod tepelné energie ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo k tomuto zařízení a vodorovnou rovinou vedenou pod zařízením pro rozvod tepelné energie ve svislé vzdálenosti měřené kolmo k tomuto zařízení.

U předávacích stanic sloužících ke změně parametrů teplotnosné látky, které jsou umístěny v samostatných budovách, je ochranné pásmo vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na půdorys těchto stanic a vodorovnou rovinou vedenou pod těmito stanicemi ve svislé vzdálenosti měřené kolmo k tomuto zařízení.

Nejmenší hodnoty dovolených odstupových vzdáleností vedení technického vybavení od teplovodu v podzemní trase jsou následující.

Nejmenší dovolená vodorovná vzdálenost teplovodu je při souběhu se silovým kabelem do 1 kV, montážním kanálem, kabelovodem, stokou a kanalizační přípojkou a je rovna 0,3 m. Nejmenší dovolená svislá vzdálenost je při křížení s plynovodním potrubím do 0,4 MPa, stokou a kanalizační přípojkou a je rovna 0,1 m. Pokud je vedení tepelné sítě v ochranném tělese se vzduchovou mezerou je třeba plynovod ještě opatřit chráničkou přesahující druhé vedení na každé straně o 1 000 mm.

Nakládání s odpady

Plochy pro umístění sběrných nádob na separovaný odpad je doporučeno umísťovat v souladu se zákonem č. 185/2011 Sb. na veřejných prostranstvích s ohledem na snadný přístup vozů zajišťujících jejich obsluhu. Prostor pro umístění nádob na komunální odpad bude vymezen na vlastních pozemcích staveb

C.05 Etapizace

V lokalitě se předpokládá dlouhodobý postup přestavby území daný zejména umístěním funkčního areálu TESCO. Území je rozděleno do tří zón, tří etap přestavby území, za čtvrtou lze považovat předpokládanou budoucí přestavbu navazujících ploch.

I. etapa



II. etapa



III. etapa



První etapa zahrnuje území mezi ulicí Masarykova a prodloužením ulice Puškinská s aktuálními stavebními záměry, dopravní obsluha území je zajištěna ze stávajících komunikací v ulicích Masarykova a Zelenkova a průjezdnými komunikacemi uvnitř lokality.

V druhé etapě se předpokládá přestavba území navazující na první etapu směrem k řece Vrchlici. Dopravní obsluha je zajištěna z prodloužení ulice Puškinská, jako součást první etapy, doplněné o dvě větve neprůjezdných komunikací.

Třetí etapu přestavby tvoří areál TESCO, jehož přestavbou dojde k doplnění veřejné uliční sítě o hlavní dopravní napojení, k zokruhování neprůjezdné komunikace realizované v druhé etapě, komunikačnímu propojení s plánovanou zástavbou Lekkerland a realizaci koncentrovaných ploch veřejných prostranství.

Ve čtvrté etapě dojde k zokruhování zbývajících neprůjezdných komunikací a vzniku plně funkční urbanistické struktury.