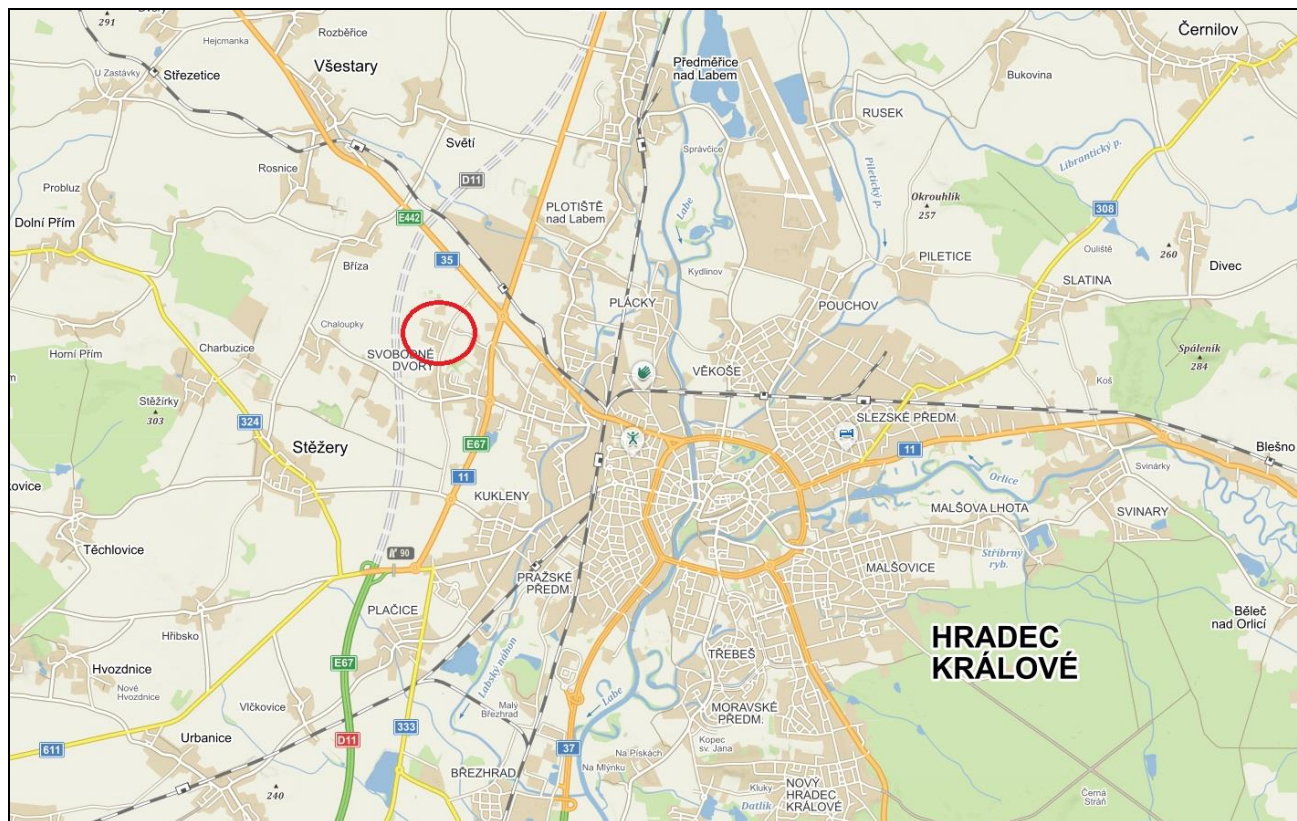


Zadání Územní studie Kozlovka

Květen 2018



Obr. 1: Zobrazení řešeného území v širších vztazích

Pořizovatel: Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta

Zpracovatel: autorizovaný architekt v oblasti urbanismu

Obsah:

1. Úvod
2. Vymezení řešeného území
3. Cíle územní studie
4. Úkoly územní studie
5. Podklady územní studie
6. Požadavky vyplývající z nadřazených územně plánovacích dokumentů
7. Územně analytické podklady
8. Širší vztahy v území
9. Urbanistická a architektonická kompozice
10. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

1. Úvod

Požadavek na vytvoření Územní studie Kozlovka, který je z podnětu pořizovatele, vznikl na koordinační schůzce k problematice výstavby dálnice D11 v úseku 1106-1, jejíž účastníky byli zástupci vedení města, vedoucí vybraných odborů, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Státního pozemkového úřadu, představitelé komisí samosprávy místních, občanských sdružení a místních zemědělců. Územní studie Kozlovka bude vypracována v souladu se Zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jeho prováděcími vyhláškami v platném znění. Budou zohledněny a respektovány i další zvláštní právní předpisy a normy platné v době zpracování územní studie. Řešení bude v souladu s limity vyplývajícími z platného Územního plánu města Hradec Králové, ze Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje a z územně analytických podkladů.

Tato územní studie prověří a stanoví nové funkční využití území, které zohlední požadavky vlastníků pozemků na vymezení ploch pro odstavná stání osobních automobilů a bude navržena možná budoucí parcelace pozemků a opatří aktuální komplexní urbanistický podklad pro formování a regulaci zástavby v daném území s tím, že do něj budou promítnuty všechny záměry nadřazené územně plánovací dokumentaci. Územní studie rovněž prověří možnosti rozvoje funkce bydlení v řešeném území se zohledněním všech limitů využití území, příslušných ustanovení stavebního zákona nadřazené územně plánovací dokumentaci a hodnot území. Důležité bude stanovení nejvhodnějšího a všeobecně přijatelného využití funkčních ploch v řešeném území a stanovení problémů v území a zároveň navržení jejich řešení.

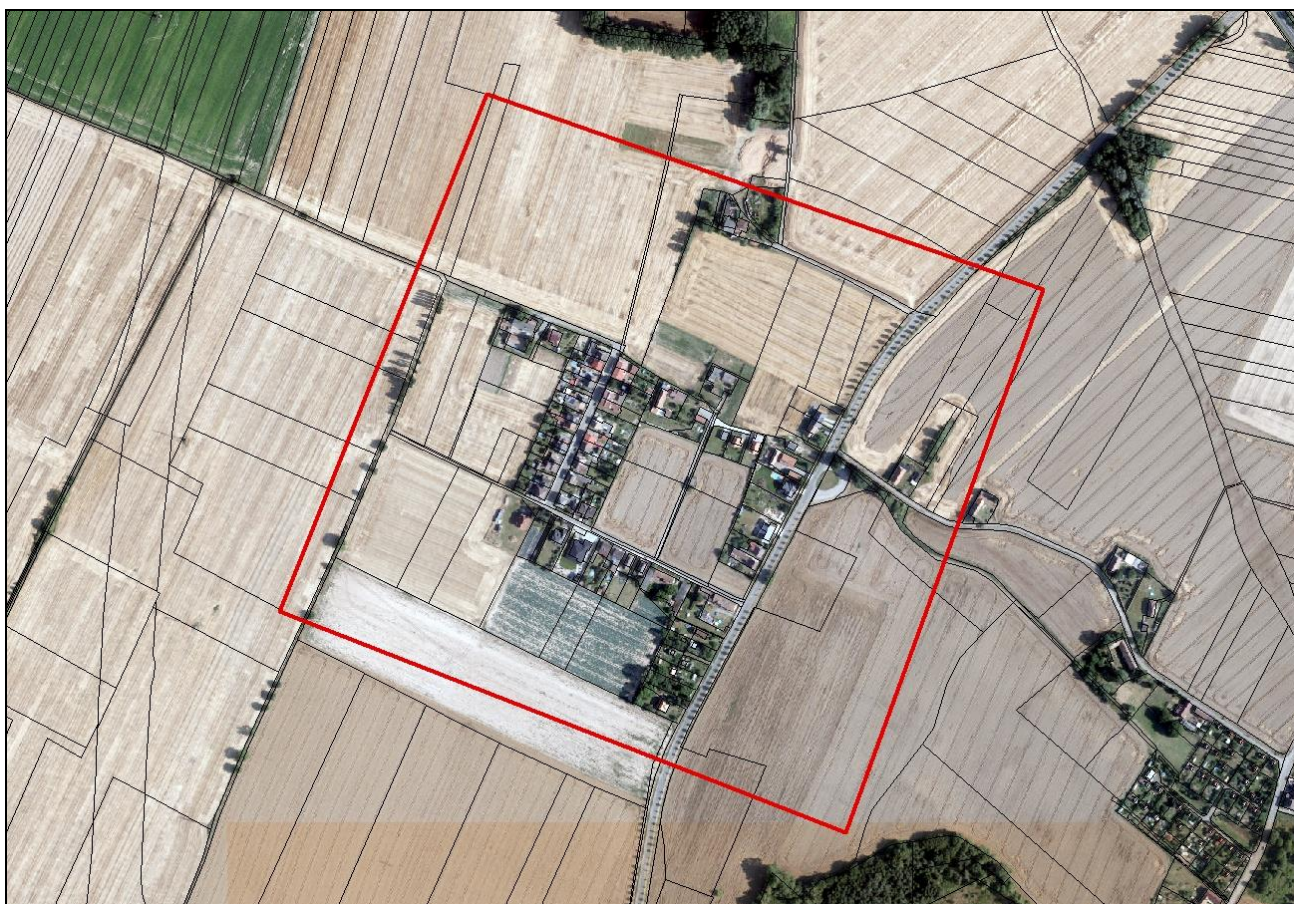
V rámci prostorového a architektonického uspořádání staveb je důležité stanovit podmínky pro umístění zástavby na jednotlivých pozemcích, výškovou hladinu zástavby, koeficient zastavitelnosti pozemků, typ střech, typ fasád, parkování vozidel, možnosti dalšího příslušenství; při návrhu prostorové regulace budou respektovány závazné podmínky pro využití ploch dané platným Územním plánem města Hradec Králové, tyto budou územní studií zpřesněny tak, aby maximálně odpovídaly podmínkám a charakteru okolního území. Řešení veřejné dopravní infrastruktury stanoví systém dopravní obsluhy (napojení pozemků na komunikace) včetně dopravy v klidu na okolní území a širší vazby území. Územní studie stanoví dopravní řešení v předmětné lokalitě a především stanoví podrobnější řešení dopravního napojení na silnice I. třídy I/11 a I/35. Řešení veřejně technické infrastruktury stanoví koncepci a trasy vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu a bilanci potřeb jednotlivých médií (dohodnout se správci inženýrských sítí). Stávající i navrhovaná ochranná pásma inženýrských sítí budou plně respektována.

Základními podklady pro vypracování územní studie budou platný Územní plán města Hradec Králové a digitální katastrální mapa.

V souladu se stavebním zákonem bude územní studie zpracována autorizovaným architektem s autorizací v oboru architektura, územní plánování, architektem s autorizací se všeobecnou působností (tzv. velká autorizace) nebo autorizovaný inženýr v oboru městské inženýrství (II00).

2. Vymezení řešeného území

Území, pro které bude Územní studie Kozlovka pořizována, se nachází v severozápadní části obce Hradec Králové v katastrálním území Svobodné Dvory a částečně se severní část vyskytuje v katastrálním území Plotička nad Labem. Jedná se oblast, která je zemědělsky intenzivně využívána. Od souvislé zástavby Hradce Králové je tato oblast oddělena zemědělskými pozemky a především silnicí I. třídy I/11 spojující Jaroměř s Chlumcem nad Cidlinou, tudíž je celá oblast Kozlovky značným způsobem izolována od Hradce Králové. Západní část řešeného území se rozprostírá v blízkosti území dotčeného výstavbou dálnice D11.



Obr. 2: Vymezení řešeného území

3. Cíle územní studie

- řešit aktuální širší územní a urbanistické vazby na navazující městské části i městskou centrální oblast, vazby na základní městskou komunikační síť a stávající komunikace v oblasti, hlavní zařízení a sítě technického vybavení, územní systém ekologické stability apod.
- opatřit aktuální komplexní urbanistický podklad pro rozhodování v území s cílem formování a regulace zástavby v daném území s tím, že do něj budou promítnuty všechny záměry nadřazené územně plánovací dokumentace
- navrhnout odpovídající zástavbu vymezených funkčních ploch v souladu s novými požadavky na bydlení včetně odpovídajícího občanského a technického vybavení, obslužných komunikací vč. cyklistických a pěších, zařízení pro dopravu v klidu apod. a zároveň stanovit rozvržení a prostorové uspořádání nové zástavby v území
- prověřit možnosti rozvoje funkce bydlení v řešeném území se zohledněním všech limitů využití území, příslušných ustanovení stavebního zákona nadřazené územně plánovací dokumentace, hodnot území, ochrany přírody a krajiny, ochrany krajinného rázu a všech dalších skutečností, které využití daného území ovlivňují
- stanovit problémy území a zároveň navrhnout jejich řešení na základě aktuálních doplňkových průzkumů
- prověřit a posoudit vybrané problémy urbanistické koncepce

- prověřit a navrhnout nové dopravní napojení a vymezení nových parkovacích ploch s ohledem na zvýšení dopravní zátěže z důvodu výstavby dálnice D11 a zkapacitnění rychlostní silnice I/35 a s tím související znemožnění a omezení dopravního napojení k některým zemědělským pozemkům
- navrhnout nové funkční a prostorové využití území spojené s prověřením dopravního napojení celé lokality v návaznosti na vybudování dálnice D11 a zkapacitnění rychlostní silnice I/35
- vytvoření parkovacích ploch pro osobní automobily
- šířka dopravních komunikací bude zohledňovat osobní i nákladní typ dopravy, taktéž bude brán v úvahu průjezd zemědělské techniky
- prověřit aktuální hydrogeologické a odtokové poměry v území (a ve vazbě na okolní zástavbu) a případně navrhnout řešení
- koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území
- prověřit linie pěších a cyklistických tras a případně zkorigovat, tak aby byly účelně a ekonomicky realizovatelné

4. Úkoly územní studie

- stanovit koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na podmínky v území
- prověřit a posoudit potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání
- stanovit urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb
- stanovit podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter hodnot v území
- stanovit podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní infrastruktury a pro kvalitní bydlení
- uplatnit poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie
- stanovit uspořádání zastavitelných ploch
- vytvořit aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území

5. Podklady územní studie

Projektant Územní studie Kozlovka obdrží od Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta, následující podklady:

- digitální mapový podklad katastrální mapy
- ortofotomapu
- výřezy z dotčených výkresů ze Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje
- výřez ze Změny č. 15 Územního plánu města Hradec Králové - výkres B.2. Funkční využití území
- výřez ze Změny č. 198 Územního plánu města Hradec Králové - výkres B.2. Funkční využití území
- platný územní plan města - odkaz na mapový projekt na internetu
- digitální vektorová data z platného Územního plánu města Hradec Králové - výkres B.2. Funkční využití území
- územně analytické podklady - výkres limitů využití území a výkres záměrů na provedení změn v území
- územně analytické podklady - odkaz na mapový projekt na internetu
- digitální vektorová data z územně analytických podkladů
- digitální vektorová data z Digitální technické mapy Hradce Králové
- návrh nového územního plánu města - odkaz na mapový projekt na internetu
- vzdálený přístup k pasportu zeleně a pasportu pozemních komunikací a veřejného osvětlení
- výkres dokumentace pro územní rozhodnutí – rychlostní silnice R35 Sadová – Plotíště nad Labem, koordinační situace, datum revize 02/2016
- výkres dokumentace pro stavební povolení – Dálnice D11 Praha – Hradec Králové – st. hr. ČR/PL, stavba 1106-1 Hradec Králové – Předměřice nad Labem, koordinační situace, datum 02/2015

Uvedená digitální vektorová data budou předána na DVD nosiči a o tomto bude vytvořen předávací protokol.

6. Požadavky vyplývající z nadřazených územně plánovacích dokumentů

6.1. Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje

Zásady územního rozvoje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.

Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje vydalo Zastupitelstvo Královéhradeckého kraje formou opatření obecné povahy dne 08. 09. 2011 (usnesení č. ZK/22/1564/2011, účinnost dne 16. 11. 2011). V grafické části Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje se dotčené území nachází (dle měřítka výkresu):

- dle výkresu I.2.a. - výkres uspořádání kraje obsahující rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti: řešení území se vyskytuje v rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu OB4 Hradec Králové/Pardubice – oblast vymezená v Politice územního rozvoje České republiky v roce 2008
- dle výkresu I.2.b.1. - výkres ploch a koridorů nadmístního významu: řešené území se částečně nachází ve vymezené návrhové ploše S1 - dálnice D11 úsek (Vlčkovice) Hradec Králové - Smiřice – Jaroměř
- dle výkresu I.2.d. - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nadmístního významu: řešené území se částečně nachází v návrhové funkční ploše S1 - dálnice D11 úsek (Vlčkovice) Hradec Králové - Smiřice – Jaroměř
- dle výkresu I.2.b.2. výkres územního systému ekologické stability: řešené území nezasahuje do vymezeného území pro systém ekologické stability (biocentra, biokoridory).

Zastupitelstvo Královéhradeckého kraje schválilo dne 23.06.2014 usnesením č. ZK/15/916/2014 Zprávu o uplatňování Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje v uplynulém období (listopad 2011 – červen 2014), která mimo jiné obsahuje požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje.

6.2. Územní plán města Hradec Králové

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Územní plán města Hradec Králové byl v Zastupitelstvu města Hradec Králové schválen dne 21.01.2000. Obecně závazná vyhláška města Hradec Králové č.1/2002 o závazné části Územního plánu města Hradec Králové, kterou byla vyhlášena závazná část Územního plánu města Hradec Králové, vymezená usnesením Zastupitelstva města Hradec Králové č. 249/2002 ze dne 25.06.2002 o schválení změny Územního plánu města Hradec Králové č. 25, nabyla účinnosti dne 18.07.2002.

Dle platného Územního plánu města Hradec Králové výkresu B.2. - Funkční využití území se řešené území nachází v zastavěném i nezastavěném území a v těchto funkčních plochách:

stabilizovaná funkční plocha „plochy orné půdy“ – tj. území orné půdy sloužící k zemědělskému obhospodařování

stabilizovaná i návrhová funkční plocha „smíšené plochy příměstské nízkopodlažní zástavby“ – tj. území příměstského nízkopodlažního bydlení spojeného s užitkovým využitím zahrad s možností omezeného chovu zvířectva, včetně doplňujícího občanského vybavení a výrobních služeb. Měřítko a struktura zástavby respektuje charakter původní venkovské zástavby

stabilizovaná funkční plocha „plochy pro motorovou dopravu - komunikační síť“ – tj. plochy komunikací s čistě dopravní funkcí převádějící zátěže automobilové dopravy tranzitní, cílové i vnitroměstské

stabilizovaná funkční plocha „plochy zahrádkářských osad“ – tj. území sloužící pro individuální rekreaci osob, spojenou s pěstitelskou zahrádkářskou činností na pozemcích zpravidla se zahrádkářskými chatami a společným hygienickým sociálním a skladovým zařízením, seskupenými do zahrádkářských osad

stabilizovaná funkční plocha „plochy krajinné zeleně“ – tj. území ostatní krajinné zeleně, která může plnit v krajině funkci interakčního prvku ÚSES, protierozní, estetickou a rekreační

stabilizovaná funkční plocha „plochy sadů a zahrad“ – tj. území větších samostatných zahrad a sadů, případně sdružených do větších celků

Změna č. 15 Územního plánu města Hradec Králové:

Na pozemky st. p. č. 1121, p. č. 46/5 a p. č. 46/7 v katastrálním území Svobodné Dvory se vztahuje Změna č. 15 Územního plánu města Hradec Králové, která byla v Zastupitelstvu města Hradec Králové schválena dne 29.06.2004 usnesením č. 721/2004. Změna č. 15 Územního plánu města Hradec Králové spočívá v dostavbě špatně zemědělsky obdělávatelné proluky mezi stávající obytnou zástavbou nacházející se uvnitř současně zastavěného území města.

Dle Změny č. 15 Územního plánu města Hradec Králové, výkresu B.2. Funkční využití území, se z původně stabilizované funkční plochy „plochy orné půdy“ stala návrhová funkční plocha 7-9/27 „smíšené plochy příměstské nízkopodlažní zástavby“ - tj. území příměstského nízkopodlažního bydlení spojeného s užitkovým využitím zahrad s možností omezeného chovu zvířectva, včetně doplňujícího občanského vybavení a výrobních služeb. Měřítko a struktura zástavby respektuje charakter původní venkovské zástavby. Dle kritérií hodnocení kapacity území je návrhová funkční plocha 7-9/27 je určena pro maximálně 1 byt v rodinném domě.

Změna č. 198 Územního plánu města Hradec Králové:

Na pozemky p. č. 48/1, p. č. 48/27, p. č. 905/1, p. č. 905/3, p. č. 52/1, p. č. 52/3, a částečně p. č. 52/4, p. č. 52/5, p. č. 52/6, p. č. 52/8, p. č. 52/9, p. č. 52/10, p. č. 55/5, p. č. 55/6 a st. p. č. 1212 v katastrálním území Svobodné Dvory se vztahuje Změna č. 198 Územního plánu města Hradec Králové, která byla v Zastupitelstvu města Hradec Králové schválena dne 26.01.2010 usnesením č. 1838/2010. Změna č. 198 Územního plánu města Hradec Králové spočívá ve změně funkčního využití daného území, kdy došlo k vytvoření návrhové funkční plochy č. 7-9-/6.

Dle Změny č. 198 Územního plánu města Hradec Králové, výkresu B.2. Funkční využití území, se z původně stabilizované funkční plochy „plochy orné půdy“ stala návrhová funkční plocha 7-9/6 „smíšené plochy příměstské nízkopodlažní zástavby“ - tj. území příměstského nízkopodlažního bydlení spojeného s užitkovým využitím zahrad s možností omezeného chovu zvířectva, včetně doplňujícího občanského vybavení a výrobních služeb. Měřítko a struktura zástavby respektuje charakter původní venkovské zástavby. Dle kritérií hodnocení kapacity území je návrhová funkční plocha 7-9/6 je určena pro maximálně 22 bytů v rodinných domech. Ke dni 05.06.2018 byly postaveny nebo byla vystavena platná správní řízení na 4 byty v rodinných domech, tudíž je v rámci této změny územního plánu možná výstavba maximálně 18 bytů v rodinných domech.

7. Územně analytické podklady

Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zajišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změn a pro rozhodování v území. Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývající z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývající z vlastností území (dále jen „limity využití území“), záměrů na provedení změn v území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci (dále jen „rozbory udržitelného rozvoje území“).

V souladu s §28 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), pořídil odbor hlavního architekta, Magistrátu města Hradec Králové, jakožto úřad územního plánování a pořizovatel územně analytických podkladů pro správní území obce s rozšířenou působností Hradec Králové (dále jen ÚAP HK), 4. aktualizaci ÚAP HK. V rámci podkladů pro územní studii byly

zpracovány průzkumy a rozborů lokality, které obsahují ÚAP města Hradce Králové s detailem pro danou lokalitu.

7.1. V územně analytických podkladech Hradec Králové je dle výkresu limitů využití území řešené území dotčeno:

- elektrické vedení včetně ochranného pásma – nízké napětí: ČEZ a.s.
- elektrické vedení včetně ochranného pásma – vysoké napětí: ČEZ a.s.
- plynovod včetně ochranného pásma: RWE s.r.o.
- vodovod včetně ochranného pásma: Vodovody a kanalizace Hradec Králové a.s.
- kanalizační stoka včetně ochranného pásma: Vodovody a kanalizace Hradec Králové a.s.
- komunikační vedení včetně ochranného pásma: Česká telekomunikační infrastruktura a.s.
- komunikační vedení včetně ochranného pásma: České Radiokomunikace a.s.
- závlahové potrubí: Zemědělské družstvo Všešary
- ochranné pásmo radioreléové trasy: Ministerstvo obrany ČR – Sekce ekonomická a majetková – OdOÚZ Pardubice
- ochranná pásma letišť s výškovým omezením staveb: MMHK – odbor hlavního architekta - letiště v Hradci Králové, vodorovné roviny letiště v Hradci Králové
- ochranné pásmo radionavigačního leteckého pozemního zařízení: Ministerstvo obrany ČR – Sekce ekonomická a majetková – OdOÚZ Pardubice, OP radaru Pardubice
- ochranné pásmo radionavigačního leteckého pozemního zařízení: Ministerstvo obrany ČR – Sekce ekonomická a majetková – OdOÚZ Pardubice, OP radaru Nepochy
- území s archeologickými nálezy: Národní památkový ústav, Pouchov – intravilán obce
- bonitovaná půdně ekologická jednotka – 1. třída ochrany: Státní pozemkový úřad – odbor půdní služby
- bonitovaná půdně ekologická jednotka – 2. třída ochrany: Státní pozemkový úřad – odbor půdní služby

7.2. V územně analytických podkladech Hradec Králové je dle výkresu záměrů na provedení změn v území řešené území dotčeno následujícími záměry:

- oborové záměry: elektrické vedení: ČEZ a.s.
- záměry ze ZÚR KHK: částečně DS1 - dálnice D11 úsek (Vlčkovice) Hradec Králové – Smiřice – Jaroměř

Hodnoty v území

Řešené území se nachází v oblasti, která není dotčena významnými urbanistickými, památkovými ani přírodními památkami. Celé území tvoří venkovský ráz, který byl primárně orientovaný na intenzivní zemědělské obhospodařování pozemků.

Problémová místa

Mezi problémy v řešeném území patří absence dostatečně širokých dopravních komunikací, které jsou využívány nejen osobními automobily, ale i zemědělskou technikou, která je pro místní zemědělce nutná k obhospodařování zemědělských pozemků a také dopravou nákladní, jež má svoji nejvyšší intenzitu v období tzv. „řepné kampaně“. Jelikož se v dané oblasti přiblížila výstavba dálnice D11 představující dopravní bariéru směrem na západ a nejsou přesně vyřešeny obslužné cesty k zemědělským pozemkům, proto nastává pro místní zemědělce budoucí velký problém, který je třeba co nejdříve vyřešit. V návaznosti na výstavbu dálnice D11 je nezbytné řešit i dopravní napojení do centra Hradce Králové, s čímž je spojená doprava v ulici Spojovací.

Dalším velkým problémem v území je nedostatečný počet parkovacích stání pro osobní automobily, které jsou zaparkovány v okrajových částech místních účelových komunikací a představují překážky v průjezdnosti.

V řešeném území absentuje dostatečný počet chodníků a cyklostezky, jejichž neexistence představuje značný limit v území.

Daná oblast není dostatečně protkána inženýrskými sítě, proto je nezbytné tento problém v rámci územní studie řešit.

Pro Územní studii Kozlovka je důležité vyřešit požadavky na zástavbu obytných domů v celé oblasti.

8. Širší vztahy v území

Je nezbytné, aby byly vyřešeny všechny příslušné urbanistické, dopravní, technické a další vazby řešeného území na centrum Hradce Králové. Dále je třeba zachovat kompoziční hledisky, kdy nesmějí být novou navrženou zástavbou narušeny dálkové pohledy na historické centrum Hradce Králové. Jelikož se řešené území nachází ve vyšší nadmořské výšce než Hradec Králové, tak je nezbytné brát na to v rámci navržené výstavby zřetel. Řešené území je obklopeno zemědělskými pozemky, proto je třeba respektovat vesnický typ nízkopodlažní zástavby. Územní studie Kozlovka bude řešit dopravní napojení ulice Spojovací k rychlostní silnici I/35, která se nachází severně od zájmové oblasti.

9. Urbanistická a architektonická kompozice

Urbanistická koncepce řešení je založena na rozvíjení daných principů a tradici zastavění města, formování jeho území a respektování jeho přírodních a krajinných kvalit vycházející z územního plánu města Hradec Králové. Podrobnosti urbanistické koncepce a jejího uplatnění popisují a vysvětlují příslušné body textové zprávy územní studie. Urbanistická koncepce je vyjadřována grafickou částí územní studie, především v jeho hlavním výkresu.

Hlavní zásady urbanistické koncepce

- a) zachovat princip celkového řešení i prostorového uspořádání
- b) zahrady rodinných domů budou plynule přecházet do pruhu interakční zeleně a dále do volné krajiny
- c) systém a funkci dopravy v zóně nízkopodlažního bydlení plně podřídit hlavní funkci bydlení a záměrně redukovat průjezdnosti vytvořením obytných zón
- d) krátkodobé parkování řešit na terénu podél komunikací, dlouhodobé parkování realizovat v přízemí (event. suterénu) obytných domů formou parkovacích garáží
- e) nová urbanisticko-hmotová struktura území bude respektovat již stanovený princip gradace jednotlivých hmot (tj. plynulý výškový přechod zástavby do krajiny) a zároveň i současné měřítko a dalších vzájemné urbanisticko-technické vazby v území
- f) odstavné a parkovací plochy pro automobily pro celé vymezené území na stupeň automobilizace 1:1,67 a hodnota součinitele $k_a=1,5$

Funkční regulativy využití jednotlivých pozemků

Uspořádání pozemků pro příměstskou nízkopodlažní obytnou zástavbu:

a) pozemky příměstské nízkopodlažní bytové zástavby jsou určeny pro výstavbu izolovaných objektů a jsou spojeny s užitkovým využitím zahrad s možností omezeného chovu zvířectva včetně doplňujícího občanského vybavení

b) struktura zástavby bude respektovat charakter původní venkovské zástavby (do 3 nadzemních podlaží včetně podkroví)

c) objekt příměstské nízkopodlažní bytové zástavby musí mít odstavná a parkovací stání navržena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami, přičemž stupeň automobilizace je 1:1,67 ($k_a=1,5$)

d) na pozemku určeném pro příměstskou nízkopodlažní bytovou zástavbu se budou moci také umisťovat drobné stavby, které plní doplňkovou funkci k příměstské nízkopodlažní obytné zástavbě, případně jedna stavba pro podnikatelskou činnost, tyto stavby se řeší jako vestavěné do objektu a zároveň se musí umístit tak, aby svým vzhledem a účinky na okolí nenarušovaly obytné a životní prostředí a podle charakteru podnikatelské činnosti splňovaly též požadavky na dopravní obslužnost a parkování a dále požadavky hygienické, požární a bezpečnostní

e) oplocení pozemků obytné příměstské nízkopodlažní zástavby se bude zřizovat v souladu s architektonickým a urbanistickým prostředím

f) zábradlí balkonů a loggií budou s jednotnou výplní a to jak materiálového tak barevného charakteru. Lze připustit i možnost architektonického zvýraznění výplní balkonů jako architektonicky-výtvarného prvku fasády objektu

g) krytí střešních teras formou pergoly bude možné navrhnout ze dřeva či ocele a na zastřešení pergoly volit přednostně transparentní materiály

Koncepce dopravního vybavení:

a) územím je proložena účelová komunikace propojující řešené území se silnicemi I. tříd I/11 a I/35, doprava v klidu bude z části situována na vymezených pozemních parkovištích, převážná většina parkovacích ploch však bude řešena v garážích rodinných domů

b) navrhnout odpovídající dopravní napojení ulice U Cihelny na ulici Spojovací

c) vytvořit řešení dopravy v klidu pro stávající i navrhovanou silniční dopravu

d) navrženým řešením doplnit stávající systém pozemních komunikací města o chybějící propojení k zemědělským pozemkům, všechny navržené stavby budou mít zajištěn přístup z veřejné pozemní komunikace kapacitně vyhovující komunikační přípojkou, případně účelovou komunikací

e) stavby musí mít odstavná a parkovací stání navržena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami, přičemž stupeň automobilizace je 1:1,67 ($k_a=1,5$)

f) dopravní vybavení staveb musí svými vlastnostmi a způsobem napojení na veřejné pozemní komunikace vyhovovat požadavkům bezpečného, plynulého a hygienického provozu a podle druhu a potřeby stavby také umožňovat nerušený přístup požární techniky, dopravní vybavení staveb se musí dokončit nejpozději před kolaudací stavby

g) navrženým řešením bude doplněn systém komunikací pro pěší a cyklisty s komplexní návazností na rekreační oblasti, turistické a cykloturistické trasy regionálního a nadregionálního významu

h) nedílnou součástí dopravní sítě území budou i dopravně zklidněné komunikace, cyklistické stezky a stezky pro pěší, tyto komunikace a stezky musí mít bezpečné křížení s ostatními dopravními trasami

Koncepce technického vybavení:

a) řešené území bude zásobeno pitnou vodou pro hygienickou potřebu a protipožární ochranu z navržených vodovodních řadů, přičemž navržená vodovodní síť bude napojena na stávající

b) vodovodní řady budou navrženy v nezpevněném terénu a v chodnících a budou situovány souběžně s ostatními sítěmi a na vodovodních řadech budou osazeny nadzemními hydranty pro protipožární zajištění, přičemž z jednotlivých řadů budou provedeny odbočky k rodinným domům

c) koncepce řešení likvidace odpadních vod (odkanalizování) zájmového území bude navrženo oddílným stokovým systémem

d) řešit problém s odpadní kanalizací v rámci celého zájmového území

e) koncepce zásobování elektrickou energií bude navržena připojením na stávající elektrickou kabelovou síť

f) řešené území bude napojeno na komunikační síť v místě stávající trasy, v rámci řešení komunikačních přípojek bude provedena kompletní kabelizace s výstavbou nových síťových a účastnických rozvaděčů

g) do ploch městské zeleně budou navrženy vsaky pro přírodě blízké odvodnění dešťových vod, vsaky budou řešeny s maximálním ohledem na architektonické pojetí volných prostor a budou do plochy začleněny pomocí vhodné doprovodné vegetace.

h) koncepce zásobování plynem bude navržena připojením na stávající plynovodní síť

i) navrhnout odpovídající technickou infrastrukturu

Uspořádání pozemků městské zeleně, zahrad a krajinné zeleně:

a) veřejná zeleň jako základní prostorový a funkční prvek v území je reprezentována pouze menší částí krajinné zeleně

b) soukromou zeleň (pozemky zahrad) představují jednotlivé zastavěné plochy smíšených ploch příměstských nízkopodlažních zástaveb

c) navrhované úpravy krajiny budou odpovídat systému ekologické stability a vytvářet zároveň podmínky pro krátkodobou rekreaci obyvatel

f) na plochách veřejné zeleně bude možné využít prvků drobné architektury a okrasných vodních ploch k umocnění pohody a estetického účinku

e) z estetického hlediska by bylo vhodné vytvořit v řešeném území několik stromořadí, které by tvořily liniové prvky zeleně

g) do ploch městské zeleně budou navrženy vsaky pro přírodě blízké odvodnění dešťových vod, vsaky budou řešeny s maximálním ohledem na architektonické pojetí volných prostor a budou do plochy začleněny pomocí vhodné doprovodné vegetace, doprovodná vegetace musí splňovat nároky na funkci i estetické hledisko (např. porosty přírodě blízkých trvalek či travin)

Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení

Regulačními prvky bude vyjadřován způsob regulace plošného a prostorového uspořádání území v podrobnosti odpovídající charakteru územní studie. Jimi se regulují umístění staveb a ploch a jejich prostorové vztahy v daném území. Tyto prostorové vztahy jsou vyjádřeny vzájemnou polohou a dále regulují prostorové uspořádání v daném území – tj. vyjadřují plošné, prostorové a architektonické uspořádání budoucí zástavby.

Regulační prvky plošného uspořádání – regulativy projevující se v horizontální rovině stavebního pozemku:

a) Maximální plocha zastavění pozemku (zastavitelné území) – udává hranici maximální plochy určené k zastavění pozemku (zastavitelné území). Maximální plocha zastavění pozemku nesmí být

překročena. Mimo tuto plochu mohou být umístěny pouze konstrukce loubí, vestibulů, markýz, balkónů, lodží, arkýřů, osvětlovací tělesa, konstrukce schodišť, ramp a zpevněných ploch apod.

b) Vztažné body - body přesně geodeticky definované polohopisem (souřadnicový systém JTSK) a výškopisem výškový systém BPV) v daném geodetickém systému pro konkrétní objekt

c) Stavební čára objektu – tj. úsečka spojující vždy dva geodeticky určené vztažné body pro daný objekt. Tuto stavební čáru bude objekt plně respektovat ve svém líci uliční fasády a absolutní výšce atiky. Před tuto fasádu smí předstupovat pouze konstrukce loubí, vestibulů, markýz, balkónů, lodží, arkýřů, osvětlovací tělesa, konstrukce schodišť, ramp a zpevněných ploch apod.

Regulační prvky prostorového uspořádání – regulativy projevující se ve vertikální rovině stavebního pozemku a zároveň určující hmotové uspořádání a tvary zástavby:

a) Absolutní výška atiky (hřebene) – kóta jednoznačně určující absolutní nadmořskou výšku atiky (nebo hřebene) objektů vč. ustupujícího patra. Tato kóta může být překročena v kladném i záporném směru max. o 50 cm (+- 50 cm). Vztaženo k BPV

b) Výšková úroveň přízemí objektů - $\pm 0,000 = \text{min. m n.m.}$ (výškový systém BPV)

c) Podlažnost objektu – je určena počtem nadzemním podlaží + počet ustupující podlaží

d) Omezení tvaru střechy - tvar střechy je regulován stanoveným typem střechy (plochá, sedlová)

e) Tvar střešních nástaveb – úsečky určující pozici ustupujícího podlaží objektu

Regulační prvky architektonického uspořádání – regulativy projevující se v architektonickém a výtvarném ztvárnění objektu:

a) Vstup do objektu – jedná se o fixaci polohového umístění hlavního domovního vstupu do objektu ve vazbě na bezkolizní dopravní napojení na okolní systém ulic, chodníků a přechodů

b) Vjezdy do objektu – jedná se o fixaci polohového umístění hlavního domovního vjezdu do objektu ve vazbě na bezkolizní dopravní napojení na okolní systém ulic, chodníků a přechodů a cyklistických stezek

Limity využití jednotlivých pozemků

Typy funkčního využití jednotlivých pozemků vyjadřují možnosti umístění staveb a využití území, které odpovídají jednotlivým účelům využití pozemků a je možno je v těchto typech funkčního využití území umístit za předpokladu, že vyhoví i všem ostatním zvláštním právním předpisům.

Přípustné funkční využití pozemků

- je takové využití pozemků, které umožňuje umísťovat a povolovat druhy stavby, jejich změny, změny v užívání a rozhodovat o využití území, které je v daném typu funkčního využití plošně a významově rozhodující

Přípustné doplňkové funkční využití pozemků

- je takové využití pozemků, které umožňuje umísťovat a povolovat stavby, jejich změny, změny v užívání a rozhodovat o využití území, které slouží k doplnění přípustného funkčního využití pozemků a k dosažení optimálního funkčního využití. Současně mu rovněž odpovídají stavby, které nemohou být v území či ploše umístěny samostatně, nebo jsou nezbytným vybavením pro obsluhu dané lokality

Podmíněně přípustné funkční využití pozemků

- umožňuje umísťovat a povolovat stavby, jejich změny, změny v užívání a rozhodovat o využití území, které nejsou v regulativech daného typu funkčního využití pozemků vyjmenovány a které nenarušují dané využití, lze pouze výjimečně na základě podrobnějšího posouzení všech urbanistických, hygienických, dopravních a ekologických hledisek (např. předložení dopravních,

hygienických a podobných studií, znaleckých a odborných posudků, atd.) a po dohodě se správními orgány, které hájí zájmy chráněné podle zvláštních předpisů (např. ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a zdravých životních podmínek atd.) v rámci správního řízení

Nepřípustné funkční využití pozemků

- je takové využití pozemků, které neodpovídá pro daný typ funkčního využití pozemků stanovenému přípustnému funkčnímu využití jednotlivých pozemků, přípustnému doplňkovému funkčnímu využití pozemků a nelze ho na základě závěrů podrobnějších posouzení či nedohody se správními orgány, které hájí zájmy chráněné podle zvláštních předpisů, v daném funkčním využití pozemků umístit a povolit

Řešené území (soubor jednotlivých pozemků) je členěno na následujících 6 typů funkčního využití jednotlivých pozemků:

1. plochy orné půdy
2. smíšené plochy příměstské nízkopodlažní zástavby
3. plochy pro motorovou dopravu – komunikační síť
4. plochy zahrádkářských osad
5. plochy krajinné zeleně
6. plochy sadů a zahrad

Danému typu funkčního využití pozemků musí odpovídat účel zde umísťovaných a povolovaných staveb, změn staveb, změn v užívání staveb, využití území a změn využití území, které jsou zde taxativně definovány:

1.) plochy orné půdy

Přípustné využití hlavní:

- orná půda

Přípustné využití doplňkové:

- místní a účelové komunikace pro motorová vozidla, komunikace pro pěší a cyklisty
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty (stromořadí, remízy, meze apod.)
- intenzivní květinářské a zelinářské kultury
- zavlažovací a meliorační systémy
- vodní toky včetně jejich koryt a vodní plochy
- břehové porosty vodních toků a vodních ploch
- stavby pro technickou vybavenost
- louky, pastviny
- sady

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení
- stavby pro výrobu
- stavby pro skladování nesouvisející se zemědělským obhospodařováním orné půdy
- stavby pro občanskou vybavenost
- stavby pro individuální rekreaci
- stavby pro sport a rekreaci mimo cyklistické stezky a turistické trasy
- ČSPH všech kategorií
- ostatní stavby a využití území nesouvisející se zemědělským obhospodařováním půdy

2.) smíšené plochy příměstské nízkopodlažní zástavby

Přípustné využití hlavní:

- stavby pro bydlení nízkopodlažní (do 3 NP včetně podkroví)
- sady a zahrady

Přípustné využití doplňkové:

- stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a služby
- stavby pro prodej a služby do 1000 m² prodejní plochy
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro školství
- stavby pro zdravotnictví a sociální péči
- stavby pro kulturu
- stavby pro sport a relaxaci
- dětská hřiště
- stavby pro administrativu
- stavby církevní pro modlitební účely
- stavby pro chov hospodářského zvířectva bez negativního vlivu na okolí
- místní a účelové komunikace pro motorová vozidla, komunikace pro pěší a cyklisty
- garáže na pozemcích staveb pro bydlení
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily a nákladní automobily do celkové hmotnosti 3500 kg, motocykly a kola
- stavby pro MHD (čekárny, zázemí pro řidiče)
- drobná architektura, vodní prvky a zeleň
- zahradní stavby a bazény na pozemcích staveb pro bydlení
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- stavby pro veterinární péči
- stavby pro technickou vybavenost
- stavby pro mechanizační prostředky na pozemcích staveb pro bydlení
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro drobný prodej - stánky

Nepřípustné využití:

- stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím území
- stavby pro výrobu mimo staveb pro drobnou řemeslnou výrobu a služby
- stavby pro skladování a likvidaci odpadů (např. sběrné dvory, skládky, spalovny)
- hřbitovy
- ČSPH kategorie C

3.) plochy pro motorovou dopravu – komunikační síť

Přípustné využití hlavní:

- dálnice
- silnice
- místní komunikace
- účelové komunikace
- pěší zóny
- stavby pro hromadnou dopravu (HD)
- náměstí a významná veřejná prostranství

Přípustné využití doplňkové:

- stavby pro technickou vybavenost
- stavby dopravního vybavení
- cyklistické stezky
- pěší komunikace

- odpočívky
- odstavné a parkovací plochy pro automobily, autobusy, motocykly a kola
- liniové a plošné sadovnické porosty, izolační zeleň
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- informační, reklamní a propagační zařízení

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení
- stavby pro sport a rekreaci mimo cyklistické stezky
- stavby pro výrobu
- stavby pro občanskou vybavenost nesouvisející s přípustným využitím území
- stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím území
- ostatní stavby a využití území nesouvisející s přípustným využitím území

4.) plochy zahrádkářských osad

Přípustné využití hlavní:

- stavby pro individuální rekreaci - zahrádkářské chaty
- stavby pro společné skladování, sociální a hygienické zařízení
- drobné okrasné a užitkové pěstitelské plochy

Přípustné využití doplňkové:

- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily a nákladní automobily do celkové hmotnosti 3500 kg, motocykly, kola
- stavby pro MHD (čekárny, zázemí pro řidiče)
- drobná architektura a vodní prvky
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- stavby pro nakládání s odpady související se zahrádkářskou činností (např. kompost)
- stavby pro technickou vybavenost
- liniové a plošné sadovnické porosty
- osadní klubovny
- sportovní a dětská hřiště
- stavby pro zpracování plodin a produktů zahrádkářských činností (např. moštárny)

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení
- rekreační chaty
- stavby pro výrobu mimo staveb pro zpracování plodin a produktů zahrádkářských činností (např. moštárny)
- stavby pro občanskou vybavenost
- stavby pro nakládání s odpady mimo stavby uvedené v přípustném využití území
- ČSPH všech kategorií
- autobazary
- garáže
- stavby pro chov hospodářských zvířat
- ostatní stavby a využití území přímo nesouvisející se zahrádkářskou a pěstitelskou činností

5.) plochy krajinné zeleně

Přípustné využití hlavní:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty
- břehové porosty vodních toků a vodních ploch
- travní porosty

Přípustné využití doplňkové:

- vodní toky včetně jejich koryt a vodní plochy (přirozené, upravené i umělé)
- místní a účelové komunikace pro motorová vozidla, komunikace pro pěší a cyklisty, stezky pro jízdu na zvěřeti
- stavby pro technickou vybavenost

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení
- stavby pro výrobu
- stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím území
- stavby pro občanskou vybavenost
- stavby pro individuální rekreaci
- ČSPH všech kategorií
- ostatní stavby a využití území nesouvisející s přípustným využitím území

6.) plochy sadů a zahrad

Přípustné využití hlavní:

- okrasné a užitkové zahradní porosty
- sady

Přípustné využití doplňkové:

- zavlažovací systémy
- drobná architektura a vodní prvky
- komunikace účelové
- stavby pro technickou vybavenost
- stavby pro skladování plodin z produkce sadu nebo zahrady, náčiní a techniky nutné pro obhospodařování sadu nebo zahrady
- stavby skleníků a pařenišť

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení
- stavby pro výrobu
- stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím území
- stavby pro občanskou vybavenost
- stavby pro individuální rekreaci
- ČSPH všech kategorií
- ostatní stavby a využití území nesouvisející s přípustným využitím území

10. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Dílo bude sestávat z vypracování:

1. část – koncept díla
2. část – čístopis díla

Územní studie Kozlovka bude obsahovat textovou a grafickou část, jejíž minimální náležitosti budou následující:

Textová část bude obsahovat:

1. vymezení řešeného území
2. analýzu stávajícího stavu využívání území (limity, hodnoty a problémy území)
3. kapacity území – plochy pozemků, plochy zastavěné objekty, zpevněné plochy
4. urbanistické a architektonické řešení
5. požadavky pro umístění a prostorové uspořádání staveb
6. plochy veřejné a vyhrazené zeleně
7. koncepci dopravy včetně bilance dopravy v klidu
8. koncepci inženýrských sítí
9. koncepci zeleně
10. analýzu možných budoucích problémů v území

Grafická část bude obsahovat:

- 1) Hlavní výkres, v měřítku 1: 1 000, obsahující především hranici řešené plochy, okótované stavební a uliční čáry, návrh rozdělení a funkční využití pozemků.
- 2) Současný stav území, v měřítku 1: 1 000, obsahující informace o současném funkčním využití území dle platného Územního plánu města Hradec Králové.
- 3) Stávající regulace, v měřítku 1:1 000 se zobrazením funkčního, architektonického a plošného uspořádání.
- 4) Výkres dopravy, v měřítku 1:1 000, obsahující především řešení uličního profilu, všech komunikačních pásů, parkovacích ploch, a pásů doprovodné zeleně.
- 5) Výkres technické infrastruktury, v měřítku 1:1 000, obsahující stav a návrh elektrického vedení, zásobování plynem, napojení na komunikační sítě, včetně ochranných pásem, návrh vodovodní sítě, splaškové a dešťové kanalizace, včetně ochranných pásem.
- 6) Koncepce zeleně a veřejných prostranství, v měřítku 1:1 000, obsahující především vymezení oblastí vhodných k výsadbě stromořadí a ploch veřejné zeleně.
- 7) Problémový výkres, v měřítku 1:1 000, obsahující identifikaci hlavních problémů v řešeném území.
- 8) Výkres širších vztahů, v měřítku 1:5 000, obsahující vazby na okolní území, zejména návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu.
- 9) Výkres majetko-právních poměrů, v měřítku 1:1 000, obsahující rozdělení vlastnictví na město a soukromé osoby.
- 10) Vztažné body, dle souřadnic S-JTSK.
- 11) Odstupové vzdálenosti, mezi nově navrženými rodinnými domy
- 12) Vizualizaci, pohledy na nově navrženou zástavbu s vyřešenou koncepcí dopravy a veřejné zeleně

Koncept územní studie bude odevzdán ve 2 kompletních vyhotoveních v listinné podobě, v digitální podobě ve formátu PDF, DOC a ve vektorovém formátu DGN, DWG.

Čistopis bude odevzdán v 5 kompletních vyhotoveních v listinné podobě, v digitální podobě ve formátu PDF, DOC a ve vektorovém formátu DGN, DWG.