

Územní studie rodinných domů

Kralupy – Na Cikánce

k.ú Mikovice



červenec 2016

Zadavatel: Město Kralupy nad Vltavou

Pořizovatel: Městský úřad Kalupy nad Vltavou, Odbor výstavby a územního plánování

Zpracovatel: Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP-24
K Červenému Vrchu 845/2b
160 00 Praha 6

Konzultace technická infrastruktura: Jan Kůla

Obsah textové části:

1. Úvod.....	3
2. Pozemky zahrnuté do řešení a jejich vlastníci.....	3
3. Popis urbanistického řešení	4
4. Soulad územní studie s územním plánem města (ÚPM) po Změně č.4.....	6
5. Podmínky pro funkční využití řešené plochy stanovené územní studií	9
6. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro rodinné domy stanovené územní studií.....	10
7. Řešení veřejných prostranství, doprava, sítě	11
8. Bilance velikosti ploch	13

Grafické přílohy:

- Schéma vlastnických vztahů
- Zákres do ortofotomapy
- Výřez ze Změny č.4 Územního plánu města
- Bilance velikostí parcel
- Urbanistický návrh – výkres 1:1 000
- Podmínky prostorového uspořádání – výkres 1:1 000
- Sítě – výkres 1:1 000

1. Úvod

Územní studie rodinných domů s pracovním názvem „Na Cikánce“ byla zpracována na základě požadavku města Kralupy nad Vltavou a jednoho z vlastníků dotčených pozemků - pana Lukáše Hartla. Zadání studie je převzato ze Změny územního plánu města č.4, která zpracování studie požaduje.

Účelem studie je zejména vymezení parcel pro rodinné domy a veřejných prostranství s ohledem na předpokládaný budoucí rozvoj zástavby v území, který je vázán na možnost připojení na dopravní a technickou infrastrukturu (propojení lokality U Křížku s lokalitou Na Cikánce novou místní komunikací). Dále podmínky pro prostorové uspořádání nové zástavby a zjištění možných napojovacích bodů na sítě technické infrastruktury.

2. Pozemky zahrnuté do řešení a jejich vlastníci

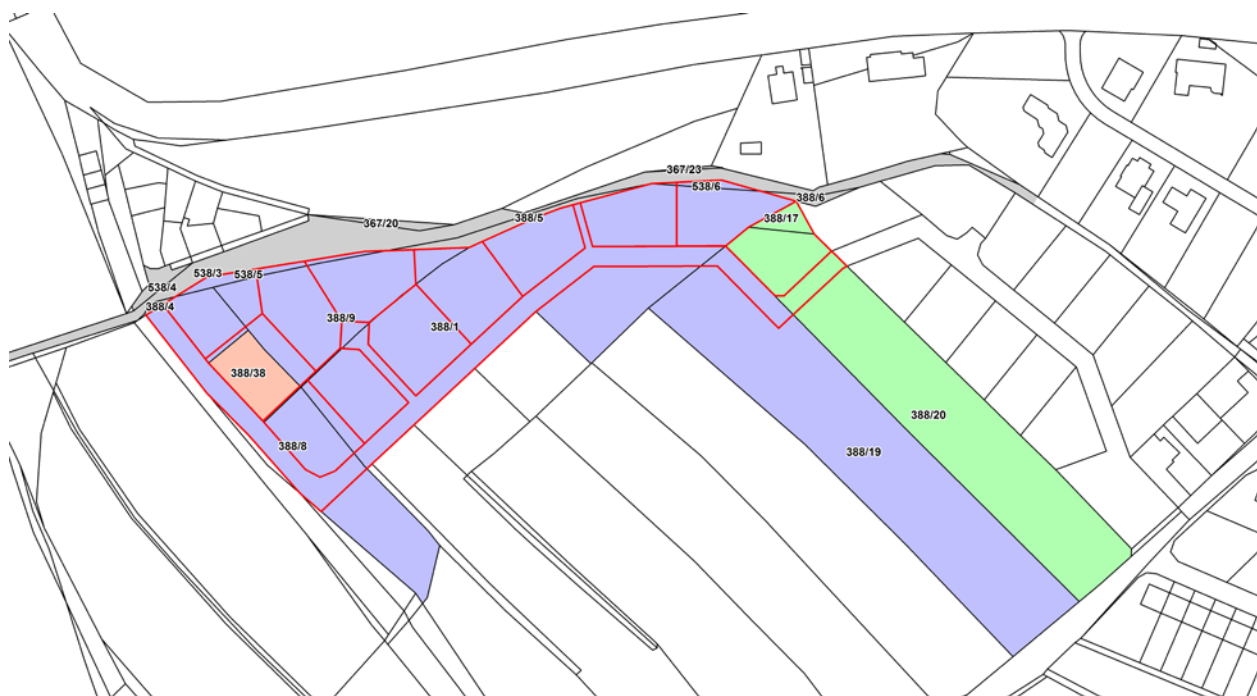
Na pozemcích města se nenavrhují žádné parcely pro rodinné domy, ani nová veřejná prostranství pro obsluhu dané lokality.

Řešení se dotýká jen soukromých majitelů pozemků:

v k.ú. Mikovice:

plochy pro parcely rodinných domů	plochy pro veřejná prostranství pro obsluhu nové zástavby	vlastníci
388/1 část	388/1 část	SJM Hartl Lukáš a Hartlová Renáta, třída Legií 565/25, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou
388/8 část	388/8 část	SJM Hartl Lukáš a Hartlová Renáta, třída Legií 565/25, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou
388/9 celý	ne	SJM Hartl Lukáš a Hartlová Renáta, třída Legií 565/25, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou
388/17 celý	ne	Studená Marie, Plaská 1270/17, Bolevec, 32300 Plzeň
ne	388/19 část	SJM Hartl Lukáš a Hartlová Renáta, třída Legií 565/25, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou
388/20 část	388/20 část	Studená Marie, Plaská 1270/17, Bolevec, 32300 Plzeň
388/38 celý	ne	Ferdová Lenka Ing., Studentská 2470/24, 27601 Mělník a Smrček Václav, Studentská 2470/24, 27601 Mělník
538/5 celý	ne	SJM Hartl Lukáš a Hartlová Renáta, třída Legií 565/25, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou
538/6 celý	ne	SJM Hartl Lukáš a Hartlová Renáta, třída Legií 565/25, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou

Podkladem pro studii byla digitální katastrální mapa města, upřesněná dle geometrického plánu č.1054-478/2012, zpracovaného firmou Tesařík a Franl. Geodetické práce, s.r.o. Neratovice.



Ve schématu jsou odlišeni vlastníci dotčených pozemků:

modrofialová.....SJM Hartl Lukáš a Hartlová Renáta (388/1, 388/8, 388/9, 388/19, 538/5, 538/6)

oranžová.....Ferdová Lenka Ing. a Smrček Václav (388/38)

zelená.....Studená Marie (388/17, 388/20)

šedá.....Město Kralupy nad Vltavou (367/20, 367/23, 388/4, 388/5, 388/6, 538/3, 538/4)

3. Popis urbanistického řešení

Lokalita Na Cikánce je ploché návrší (214 m. n. m.) nad Velvarskou silnicí. Toto jméno si vypůjčila územní studie zpracovaná pro zastavitelnou plochu Z15 vymezenou v územním plánu města. Plocha leží mezi ulicemi K Cikánce (tato ulice navazuje na území zvané U Křížku) a Na Cikánce (malá ulička obestavěná skromnými domky odbočující z Velvarské silnice). Na tyto dvě ulice bude zastavitelná plocha připojena s tím, že za hlavní připojení je třeba chápat prodloužení ulice K Cikánce.

Územní studie navrhuje v souladu s požadavkem vlastníka většiny pozemků a v souladu se zadáním územní studie v řešeném území skupinu 12 izolovaných rodinných domů napojených na novou ulici.

Pro obsluhu dvou rodinných domů (na parcelách č.5 a č.6) je navrženo krátké (40 m) odbočení o šířce 4 m, a to mezi parcelami č.4 a č.7.

Pro pěší trasu je ponechán 3 m široký průchod mezi parcelami č.9 a č.10 na pozemky města, kde bude pokračovat pěší trasa směrem do Zeměch.

Plocha se mírně sklání severozápadním směrem k Velvarské silnici. Na jedné parcele to činí až cca 4 m výškového rozdílu. Obslužná komunikace napojuje parcely od jihozápadu, resp. jihovýchodu, což nevytváří ideální podmínky pro využití parcel. Územní studie tyto základní parametry území nemohla změnit, nicméně návrh se snaží na tyto okolnosti reagovat: není stanovena pevná stavební čára podél nové ulice, ale stavební čára volná (8 m -13 m od uliční čáry), to znamená, že domy mohou být umístěny uliční fasádou v tomto 5 m širokém pruhu. Omezí se tak nežádoucí zastínění osluněných částí parcel.

Řešení parcelace vyplývá z požadavku vlastníka převážné části pozemků, který má zájem na výstavbě izolovaných rodinných domů. Přesto územní studie nevyklučuje ve výjimečných případech výstavbu dvojdomů, aniž by přitom měla být měněna parcelace.

Pro obsluhu pozemků je navržena obytná ulice o šířce 8 m. Směrem do krajiny bude vysazena na sousedních pozemcích vlastníků (tedy mimo profil ulice) alej malých alejových stromů (například jeřáby, či menší formy javorů).

Také na pozemku 406/1 (vlastník paní Marie Studená, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha) doporučujeme udržovat keřové porosty tak, aby tato mez plnila funkci ochrany proti větru.

Z §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nevyplývá požadavek na samostatnou plochu veřejného prostranství charakteru parku, neboť rozloha plochy nedosahuje 2 ha.

Studie věnuje velkou pozornost podmínkám prostorového uspořádání pro dosažení jednotného (nebo harmonického) charakteru zástavby v této ploše. Této problematice se věnuje kapitola 6.



Zákres do ortofotomapy

4. Soulad územní studie s územním plánem města (ÚPM) po Změně č.4

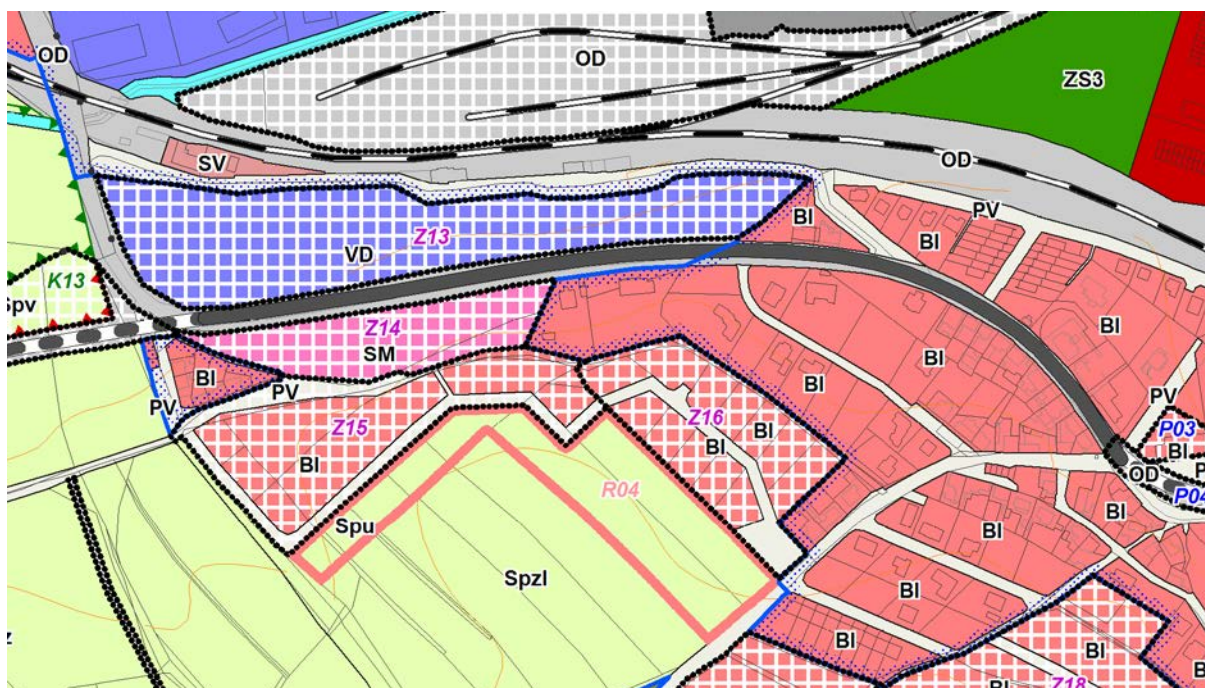
Je sledován soulad Územní studie „Na Cikánce“ s Územním plánem města (ÚPM) Kralupy nad Vltavou po změně č.4.

Změna č.4 ÚPM Kralupy nad Vltavou zahrnuje řešené území do zastavitelné plochy Z15. Požaduje v ploše Z15 zpracování územní studie a stanovuje na toto zpracování požadavky:

16 Mikovice Na Cikánce (4Z3)

- studie upřesní podmínky prostorového uspořádání plochy,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami, bude zachována možnost průjezdu ve směru západ-východ,
- bude navržen systém veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou,
- bude navržena přístupová komunikace od východu od ulice U Křížku; podmínkou pro kolaudaci zástavby v ploše 16 je kolaudace této nové komunikace,
- studie navrhne parcelaci plochy v souladu s požadavky tohoto územního plánu.

Následně uzavřená smlouva na zpracování studie ještě rozšířila obsah studie o zjištění napojovacích míst pro sítě technické infrastruktury a návrh profilu komunikací s ohledem na uložení sítí technické infrastruktury.



Širší vazby řešeného území

- výřez z Hlavního výkresu ÚPM Kralupy nad Vltavou po Změně č.4

Studie je zpracována zcela v souladu se Změnou č.4 ÚPM Kralupy nad Vltavou. Ten v lokalitě Z15 navrhuje plochy pro Bydlení individuální – BI. Také propojení ulic navazující na lokalitu Z16 (ulice K Cikánce) a směřující do ulice Na Cikánce je navrženo v územní studii v souladu s územním plánem města.

Mezi parcelami 9 a 10 je ponechána mezera pro průchod pěší trasy, která dále pokračuje směrem k Cikánce a do Zeměch.

Podmínky využití ploch BI ve Změně č.4 ÚPM Kralupy nad Vltavou

BI - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, řadových domech).
 - ÚS umožňuje izolované rodinné domy a výjimečně dvojdomy, řadové domy ÚS vylučuje

Podmínky:

- na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání (případně zastřešené – přístřešek) bez ohledu na počet garáží

Přípustné využití:

- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
 - ÚS umožňuje
- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště,
 - ÚS umožňuje
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
 - ÚS umožňuje
- nezbytná související technická infrastruktura,
 - ÚS umožňuje
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany
 - netýká se řešené lokality.

Podmíněně přípustné využití:

- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.), stravovací zařízení, zařízení pro administrativu,
 - ÚS neumožňuje
- bytové domy na pozemcích, vymezených pro tento typ zástavby územní studií evidovanou v evidenci územně plánovací činnosti,
 - netýká se řešené lokality
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek (např. penziony),
 - ÚS neumožňuje
- zařízení sociálních služeb s kapacitou do 20 lůžek,
 - ÚS neumožňuje
- zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení (např. ordinace), sportovní a relaxační zařízení, zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.),
 - ÚS umožňuje jen v případech, že provozovna je součástí rodinného domu
- zařízení pro kulturu a církevní účely,
 - ÚS neumožňuje
- parkoviště pro osobní automobily.
 - ÚS neumožňuje

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení musí být lokálního významu,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.
 - převzato do územní studie (ÚS)

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením,
 - všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.), zejména výroba, skladování a velkoobchod,
 - obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety),
 - dopravní terminály a centra dopravních služeb,
 - nové řadové garáže.
- ÚS respektuje

Územní studie upřesňuje podmínky využití ploch stanovené v územním plánu města. Upřesnění je zvýrazněno moře.

Prostorové regulativy stanovené Změnou č.4 ÚPM Kralupy nad Vltavou pro plochy BI

Pro plochy Bydlení – individuálního (BI) a Bydlení – individuálního specifického (BI1) se stanoví:

Pro izolované rodinné domy:

- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v izolovaných rodinných domech bude minimálně 800 m², výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600m²,
 - koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3;
 - maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m².
- převzato do územní studie (ÚS)

Pro řadové rodinné domy:

- velikost pozemků pro řadové rodinné domy bude minimálně 200 m²,
 - koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,5.
- ÚS řadové domy v lokalitě Na Cikánci vylučuje

Pro rodinné dvojdomy:

- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 500 m²,
 - koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3.
- ÚS předpokládá výstavbu dvojdomů v lokalitě Na Cikánci jen zcela výjimečně, a to na pozemcích označených ve studii 1a 2, 3 a 4, 7 a 8, 10 a 11; studií navržená parcelace nebude při tom měněna

Další podmínky:

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- ÚS omezuje výškovou hladinu na 1 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží, ve výjimečných případech mohou být povolena 2 nadzemní podlaží + podkroví, a to například z důvodu využití svažitého pozemku
- stavby musí hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby,
- převzato do ÚS
- u bytových domů (na pozemcích, vymezených pro tento typ zástavby územní studií evidovanou v evidenci územně plánovací činnosti) je maximální počet nadzemních podlaží 3 bez možnosti podkroví, maximální přípustná výška: 12 m od nejnižší části přilehlého terénu pro stavby se šikmou střechou, 10 m od nejnižší části přilehlého terénu pro stavby s rovnou střechou,
- bytové domy jsou v lokalitě vyloučeny
- v plochách navržené zástavby podél ulice Nad Zámekem je na pozemcích bez vydaného územního rozhodnutí a stavebního povolení přípustná pouze výstavba izolovaných rodinných domů,
- netýká se lokality Na Cikánci

- garáže pro rodinné domy musí být vestavěné do rodinného domu nebo na vlastním pozemku,
- ÚS umístění garáží upřesňuje následovně – doporučuje se řešení garáží jako součásti rodinného domu; je možné jejich „volné připojení“ například zastřešením; pokud bude garáž samostatným objektem, musí být umístěna v zastavitelné části parcely – viz výkresová část ÚS.
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.
- převzato do ÚS

Územní studie upřesňuje regulativy prostorového uspořádání stanovené v územním plánu města. Upřesnění je zvýrazněno [modře](#).

5. Podmínky pro funkční využití řešené plochy stanovené územní studií

V této kapitole jsou uvedeny souhrnně podmínky převzaté z územního plánu i nově stanovené podmínky územní studií.

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, výjimečně dvojdomech).

Podmínky:

- na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání (případně zastřešené – přístřešek) bez ohledu na počet garáží

Přípustné využití:

- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství, místních obslužná komunikace, pěší cesta, plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- dětské hřiště může být na parcele pro rodinný dům, pokud nebude k výstavbě rodinného domu využita,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení (např. ordinace), sportovní a relaxační zařízení, zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, opravny, poradenské služby, apod.).

Podmínky:

- zařízení musí být umístěno v rámci rodinného domu,
- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení musí být lokálního významu,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.), zejména výroba, skladování a velkoobchod.

6. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro rodinné domy stanovené územní studií

Cílem stanovení těchto podmínek je možnost ovlivnění prostorového uspořádání – charakteru zástavby a umístění staveb na pozemcích tak, aby měla lokalita pokud možno jednotný či souladný charakter z hlediska typu domů, jejich výškového uspořádání, jejich zastřešení apod.

V kapitole jsou uvedeny souhrnně podmínky převzaté z územního plánu i nově stanovené podmínky územní studií.

Typ rodinných domů:

- povoleny jsou izolované rodinné domy; výjimečně je možné po individuálním posouzení stavebním úřadem povolit i dvojdomy, a to na pozemcích označených ve studii 1a 2, 3 a 4, 5 a 6, 7 a 8, 10 a 11; studií navržená parcelace nebude při tom měněna (kromě výjimky uvedené níže).

Velikost pozemků:

- velikost pozemků je dána v územní studii stanovenou parcelací,
- v dílčích odůvodněných případech je možné parcelaci změnit (například jednu parcelu zvětšit na úkor sousední), avšak musí být zachovány podmínky stanovené územním plánem pro izolované rodinné domy, a to:
 - velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v izolovaných rodinných domech bude minimálně 800 m², výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600m².

Charakter zástavby:

- jsou požadovány šikmé střechy se sklonem v rozmezí 33°-45°,
- doporučený typ střechy je střecha sedlová,
- doporučený půdorys stavby rodinného domu obdélník,
- doporučená orientace střech je zakreslena osou v grafické příloze.

Intenzita zastavění:

- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3 (tento koeficient musí být dodržen, i když vypočtená zastavěná plocha je menší než níže uvedená maximální zastavěná plocha),
- do zastavěné plochy se započítávají i vedlejší a doplňkové stavby,
- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m².

Výškové uspořádání

- maximální počet nadzemních podlaží: 1 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží, ve výjimečných případech mohou být povolena 2 nadzemní podlaží + podkroví, a to například z důvodu využití svažitého pozemku.

Umístění staveb rodinných domů na pozemku

- stavby rodinných domů na stavebních parcelách musí být umístěny v zastavitelné části parcely (viz grafické přílohy); hranice zastavitelné části parcel je stanovena minimálně 3,5 m od hranice pozemku; tato hranice může být výjimečně překročena směrem k oplocení, pokud je zachována minimální vzdálenost mezi sousedními rodinnými domy 7,0 m a současně je zachována minimální vzdálenost od oplocení 2m;

- současně uliční fasáda rodinného domu musí být rovnoběžná s uliční čarou (hranice pozemku směrem do ulice) a umístěna v pásu ve vzdálenosti 8 - 13 m od uličního oplocení; v grafické části je tento pás vyznačen jako tzv. „volná stavební čára“.

Garáže a přístřešky pro automobily

- garáže a přístřešky pro automobily (zastřešená parkovací stání) se doporučují řešit jako součásti rodinného domu,
- je možné jejich „volné připojení“ například zastřešením,
- je možné, že garáž či přístřešek bude samostatným objektem, pak musí být umístěn v zastavitelné části parcely a minimálně 8 m od uliční čáry (od oplocení směrem do ulice) viz výkresová část ÚS.

Ostatní nadzemní stavby na stavebních parcelách (vyjma rodinných domů a garáží)

- všechny ostatní nadzemní stavby na stavebních parcelách budou povolovány dle platných předpisů po individuálním posouzení stavebním úřadem.

Likvidace dešťových vod

- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem nebo retencí na vlastním pozemku.

Oplocení

- ploty je povoleno stavět do maximální celkové výšky 1,6 m nad upraveným terénem, nahrazení plotu zdí není povoleno (platí pro všechny ploty - orientované do ulice i mezi parcelami pro rodinné domy),
- podezdívka musí být maximálně 0,3 m a plotová výplň musí být částečně průhledná (platí je pro ploty orientované do ulice).

Rozvodné skříně

- rozvodné skříně je povoleno stavět maximálně do výšky oplocení, nesmí zužovat uliční profil.

7. Řešení veřejných prostranství, doprava, sítě

Nově navržená ulice pro obsluhu lokality je vzhledem k předpokládané malé intenzitě dopravy navržena jako obytná ulice s komunikačním prostorem šířky 5,0 m určeným pro pohyb chodců, cyklistů i automobilů a se zelenými pásy o šířce 1 m a 2 m (podél parcel).

Zelené pásy jsou z části využité pro krátkodobé parkování a vjezdy na pozemky, z části pro bylinný porost. Dlouhodobé odstavování vozidel jsou jejich vlastníci povinni zajistit na vlastních pozemcích.

Detailní uspořádání uličního profilu šířky 8 m může být upřesněno v následné dokumentaci.

Lokalita bude napojena na vodovod, kanalizaci, plynovod, elektrické vedení NN, sdělovací vedení a veřejné osvětlení.

Požární ochrana, záchranné složky, svoz komunálního odpadu

Navržená komunikace splňuje potřebné technické parametry – zejména umožňuje příjezd hasičských vozidel, vozidel záchranné služby a svoz komunálního odpadu.

Komunikace odbočující pro obsluhu parcel č.5 a č.6 je navržena v šířce 4 m s obratištěm pro osobní automobily. Větší vozidla budou muset na této komunikaci couvat, což je vzhledem k její délce přípustné.

Vodovod

Je navrženo napojení na vodovod v ulici K Cikánce a případně propojení do ulice Na Cikánce.

Kanalizace

Je navrženo napojení do kanalizace v ulici K Cikánce, a to tlakovou kanalizací.

V ulici K Cikánce je tlaková HDPE D80.

Dešťové vody

Dešťové vody ze soukromých pozemků budou vsakovány, či jímány na parcelách rodinných domů. Dešťové vody z veřejných prostranství budou vsakovány či dočasně jímány v zelených pásích podél komunikace.

Plynovod

Je navrženo napojení do ulice K Cikánce, případně do ulice Na Cikánce.

Elektrické vedení nn

Je navrženo napojení do ulice K Cikánce, případně se zokruhováním do ulice Na Cikánce.

Sdělovací vedení

Je navrženo napojení do ulice Na Cikánce, v ulici k Cikánce není vedení realizováno.

Veřejné osvětlení

Je navrženo napojení do ulice K Cikánce.

Způsob řešení napojení na síť technické infrastruktury může být upraven v následné dokumentaci a projednán se správci sítí.

Navržená komunikace o šířce vozovky 5,0 m a postranních zelených pásích 2,0 m a 1,0 m, umožní uložení sítí technické infrastruktury. V prostoru vozovky budou uloženy trubní síť a v zeleném pádu podél oplocení soukromých parcel pak kabely nn, sdělovací kabely a kabely veřejného osvětlení.

8. Bilance velikosti ploch

Celková rozloha zastavitelné plochy Z15 je cca 16 333 m².

Z toho pozemky soukromých vlastníků činí 13 892 m²:

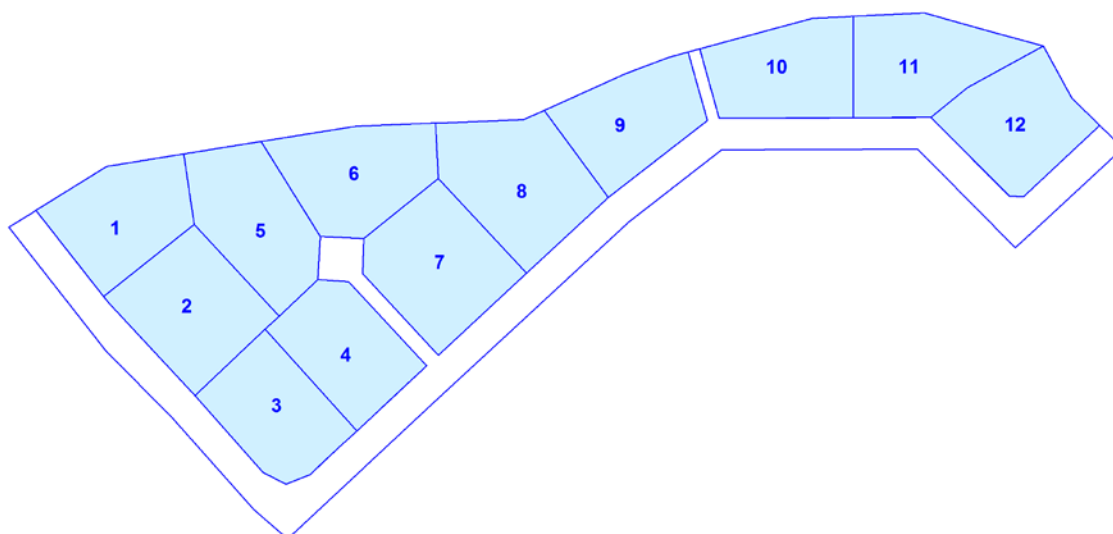
- plochy parcel pro rodinné domy.....10 644 m²
- plochy veřejných prostranství.....3 248 m²

Zbývající rozloha zastavitelné plochy Z15 – pozemky města - činí cca 2441 m².

Tyto pozemky města navrhuje územní plán využít z části jako veřejná prostranství (v návaznosti na pozemky č.1, 5, 6, 8, 9, ale ne pro obsluhu těchto pozemků) – zde se počítá s pěší trasou a zčásti je možné využití pro bydlení individuální, pokud by si majitelé navazujících pozemků (parcely č.10 nebo č.11) tyto pozemky od města koupili a zvětšili si tak své parcely.

Velikost parcel rodinných domů je v souladu s požadavky územního plánu města ve všech případech větší než 800 m².

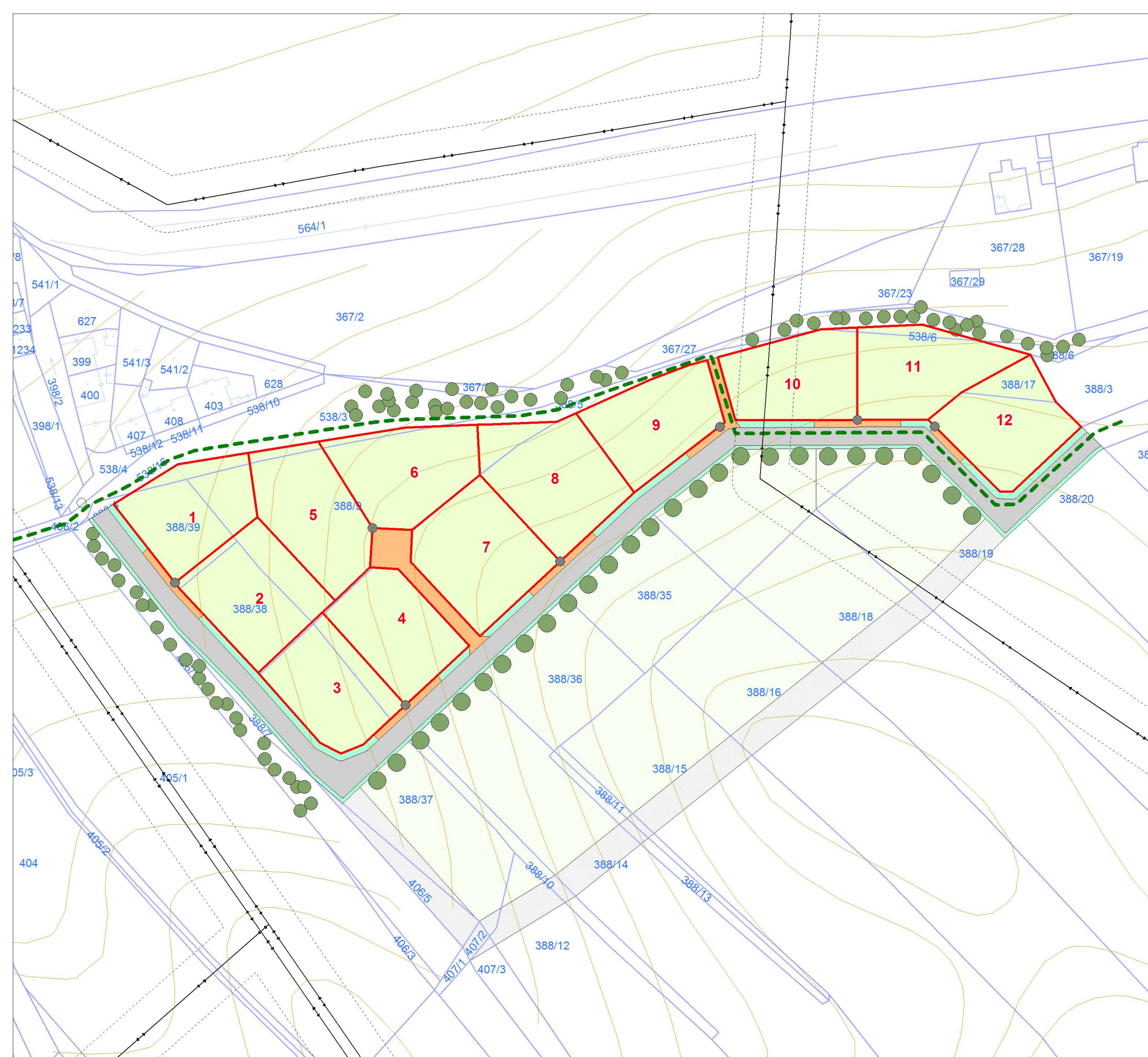
číslo parcely	rozloha
1	835
2	959
3	825
4	810
5	923
6	894
7	1 005
8	1 060
9	803
10	824
11	853
12	851


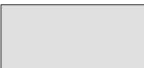

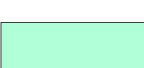







Územní studie Na Cikánce

Urbanistický návrh

1 : 1 000



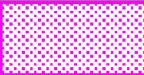


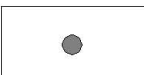
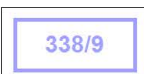


-  7 soukromé oplocené parcely
-  vozovka - zámková dlažba
-  parkovací místa a sjezdový chodník - zámková dlažba - jiná barva
-  zelené - vsakovací pásy
-  pěší trasy dle ÚPM
-  stromy a keřové porosty
-  místa pro umístění rozvodných skříní
-  možné napojení komunikací v územní rezervě
-  hranice a čísla pozemků dle mapy KN

Územní studie Na Cikánce

Podmínky prostorového uspořádání

1 : 1 000

-  soukromé oplocené parcely
-  veřejná prostranství
-  zastavitelná část parcely
-  volná stavební čára
-  doporučená orientace střech - osa hlavního hřebene
-  místa pro umístění rozvodných skříní
-  hranice a čísla pozemků dle mapy KN



