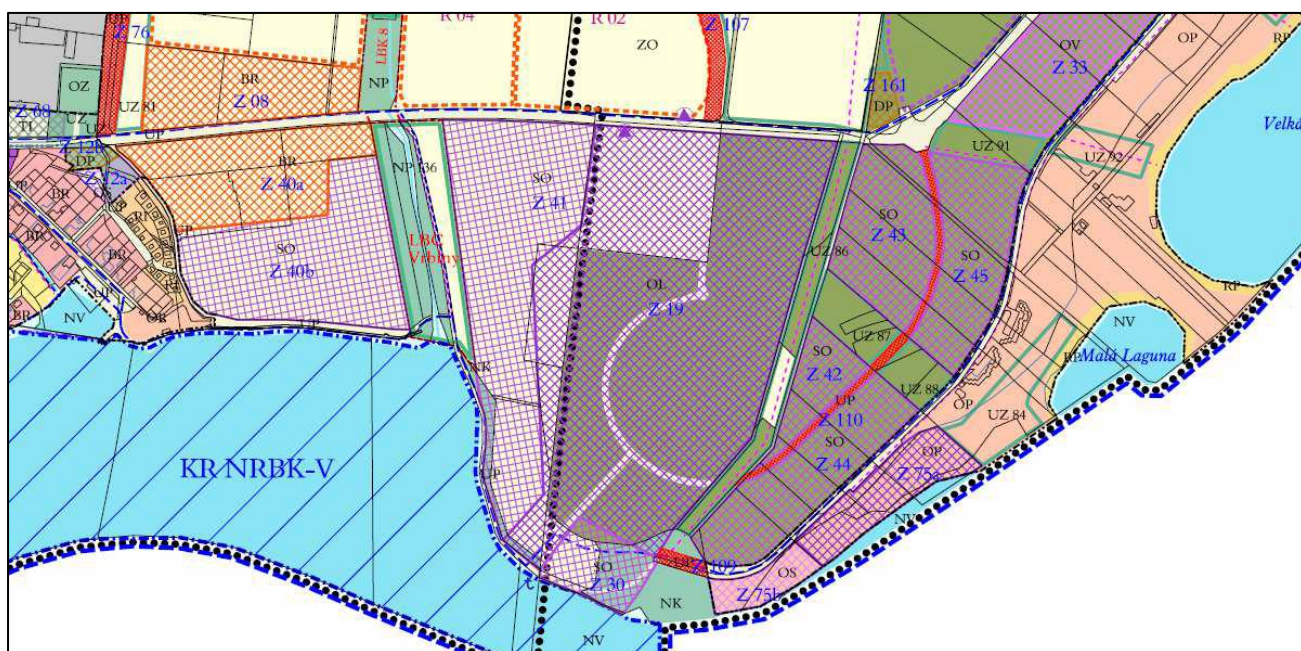




ÚZEMNÍ STUDIE PASOHLÁVKY LOKALITA POLOOSTROV 05_2020

OBSAH DOKUMENTACE

1. ÚVOD

- 1.1 Identifikační údaje
- 1.2 Účel a cíle územní studie
- 1.3 Použité podklady
- 1.4 Vymezení řešeného území

2. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU

- 2.1 Limity využití území
- 2.2 Majetkoprávní vztahy
- 2.3 Současný stav území

3. URBANISTICKÝ NÁVRH

- 3.1 Urbanistická koncepce
- 3.2 Koncepce dopravy
- 3.3 Koncepce technické infrastruktury
- 3.4 Koncepce zeleně
- 3.5 Prostorová koncepce – perspektiva / axonometrie navrženého území

4. REGULACE

- 4.1 Využití pozemků
- 4.2 Prostorová regulace
- 4.3 Upřesnění prostorové regulace územní studií

5. ETAPIZACE

- 5.1 Důvod etapizace

6. KAPACITY ÚZEMÍ

- 6.1 Základní urbanistická ekonomie
- 6.2 Obyvatelstvo a bytové jednotky

7. GRAFICKÁ ČÁST

- 7.1 Hlavní výkres – urbanistická koncepce 1:2000
- 7.2 Regulativy území 1:2000
- 7.3 Výkres dopravní infrastruktury 1:2000
- 7.4 Výkres technické infrastruktury 1:2000
- 7.5 Prostorová koncepce – perspektiva / axonometrie navrženého území

1. ÚVOD

1.1 Identifikační údaje

Lokalita	Pasohlávky, lokalita Poloostrov Plochy označené územním plánem Z19, Z41 a Z30 v k.ú. Pasohlávky a v k.ú. Mušov
Objednatel	RiseSun Healthcare & Tourism CZ a.s. Husova 240/5, Staré Město, 110 00 Praha 1 IČ: 06304737
Pořizovatel	Městský úřad Pohořelice Odbor územního plánování a stavební úřad Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice
Oprávněná osoba pořizovatele	Ing. Iva Hrstková – vedoucí odboru
Zhotovitel	CMC architect a.s. Jankovcova 49, Holešovice, 170 00 Praha 7 IČ: 26145359 www.cmca.cz info@cmca.cz
Zastoupený	Dipl. Arch. Davidem Richardem Chisholmem
Kontaktní osoba	Ing. Arch. Martina Chisholm +420 724 222 205 martina.chisholm@cmca.cz
Spolupráce	Projekce 21 Brno s.r.o. Nové sady 988/2, Staré Brno, 602 00 Brno IČ: 07083220
Kontaktní osoba	Ing. Arch Milan Kramoliš +420 604 381 752 milan.kramolis@projekce21.cz
Datum	05_2020
Stupeň projektové dokumentace	Územní studie

1.2 Účel a cíle územní studie

Územní studie Pasohlávky, lokalita Poloostrov (dále jen „územní studie“) je zpracována dle §30 zákona č.183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Nejedná se o dokumentaci pro územní řízení, ale o územně plánovací podklad dle § 25 stavebního zákona. Tomu odpovídá měřítko a podrobnost zpracování územní studie.

Územní studie je neopomenutelným podkladem pro další rozhodování státní správy při územních řízeních, týkajících se konkrétních záměrů uvnitř řešeného území. Územní studie je rovněž podkladem pro rozhodování samosprávy města.

Cílem územní studie je v řešeném území navržení podrobnějšího využití území na základě prověření kapacity území.

Předkládaná Územní studie reflektuje aktuální návrh řešení území dle požadavků nového vlastníka pozemků a Objednatele a aktualizuje tak Územní studii zpracovanou v 03/2016 společností LIVINGSTAV s.r.o.

1.3 Použité podklady

pro zpracování územní studie byly použity:

- Koncepční Studie zpracovaná CMC architects a.s. 03/2020
- Územní studie Pasohlávky, lokalita Poloostrov, zpracovaná LIVINGSTAV 03/2016
- Geodetické zaměření včetně katastrální mapy a průběhu stávajících IS, zpracované GEOTOP ROSA s.r.o. 01/2020
- fyzického průzkumu území (01_2020)
- územního plánu obce Pasohlávky (07_2015)

1.4 Vymezení řešeného území

Řešené území studie se nachází na pomezí katastrálních území Pasohlávky a Mušov, východně od zastavěné části obce Pasohlávky, řešení lokality jsou územním plánem vyznačeny jako plochy Z19, Z30 a Z41.



2. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU

2.1 Limity využití území

Využití řešeného území je omezeno zejména limity a ochrannými režimy vyplývajícími z existence sítí technické infrastruktury, stávající stezky lemující řečené území z jižní strany, přilehlé páteřní komunikace na severní straně řešené lokality, břehů vodní nádrže Nové Mlýny – horní stávající, již vybudovanou, částí dopravní infrastruktury. Tyto limity jsou respektovány v návrhu tak, aby

nebyla dotčena jejich ochranná pásma a aby bylo lokalitu možno využít pro zástavbu, jak je v územním plánu uvedeno.

2.2 Majetkoprávní vztahy

V rámci řešené lokality bude v budoucnu třeba vytvořit re parcelizaci dle odsouhlaseného návrhu, majetkoprávní vztahy a stav vlastnictví řešených pozemků v zásadě dovolují bezkolizně zřídit tuto územní studii.

parcely objednatele územní studie RiseSun Healthcare & Tourism CZ a.s	
k.ú. Pasohlávky	5767, 5768, 5769, 5772
k.ú. Mušov	3163/590, 3163/591, 3163/595, 3163/596, 3163/754, 3163/778
parcely právnických osob - Thermal Pasohlávky a.s	
k.ú. Mušov	3310, 3163/770, 3163/773, 467, 468
parcely právnických osob – COMPEX, spol s.r.o	
k.ú. Mušov	3163/779
parcely právnických osob – obec Pasohlávky	
k.ú. Pasohlávky	5771
k.ú. Mušov	3163/597
parcely právnických osob – Vinofrukt a.s	
k.ú. Pasohlávky	5770



2.3 Současný stav území

Morfologie území

Řešenou lokalitu tvoří rovinatý terén ve výškové úrovni cca od 175 do 185 m.n.m., B.p.v. Nejnižší úroveň řešené lokality se nachází podél břehu vodní nádrže Nové Mlýny. V současnosti je část lokality zejména na pozemcích 3163/770 dočasně narušena probíhajícím archeologickým průzkumem.

Fotodokumentace

pohled na stávající komunikaci



pohled z páteřní komunikace k jihu



pohled z východní strany



Vstupy do území

Lokalita hraničí s páteřní komunikací vedoucí z obce Pasohlávky směrem k Aqualandu Moravia, na kterém jsou v současnosti umístěny dva sjezdy do území. Pro dopravní napojení bude využitý východně umístěný vjezd, západně umístěný vjezd bude zrušen a posunut cca o 70 m východně. Dále je uvažováno se zachováním stezky podél vodního břehu, ze které povedou pěší napojení do řešeného území.

Stávající využití území

Veškeré řešené pozemky jsou v současné době bez zástavby a v katastru nemovitostí jsou vedeny jako orná půda, ovocný sad, ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří.

orná půda
 ovocný sad
 ostatní plocha
 zastavěná plocha a nádvoří



3. URBANISTICKÝ NÁVRH

3.1 Urbanistická koncepce

Základní koncepce

Širší lokalita kolem vodní nádrže Nové Mlýny je v současnosti využívána hlavně pro rekreační účely. Řešená lokalita s biokoridorem podél svého západního okraje se nachází mezi historickou obcí Pasohlávky, a kempem ATC Merkur. Ze severu je území ohraničeno pátevní (sběrnou) komunikací, která západně napojuje území v centru obce Pasohlávky na komunikaci III/39614 a východně směřuje k silnici I/52. Z jihu je lokalita poloostrova vymezena vodní nádrží Nové Mlýny.

Území bylo dříve osázeno ovocnými stromy, v současné době jsou tu převážně přírodní travní porosty s velmi malým počtem stromů.

Území je dle platného Územního plánu rozděleno do dvou funkčních ploch : OL – plochy lázeňské, označené Z19 a SO – plochy smíšené obytné, označené Z30 a Z41.

Oblast OL (Z19) je primárně určena pro lázeňské / léčebné funkce a je zastoupena několika typy budov. Navržena jsou dvě lázeňská střediska, odborný léčebný ústav, výzkumné centrum, objekty apartmánových rekreačních domů a turistické středisko. První z lázeňských středisek – léčebné lázně - se nachází v severní části území společně s turistickým střediskem s vyhlídkou na římský vrch-Hradisko u Mušova a na hladinu Novomlýnské nádrže. Od objektu lázní vede hlavní severojižní pěší osa podél pátevní komunikace k centrálnímu lázeňskému letovisku, které bude zahrnovat wellness hotel s venkovními i vnitřními bazény, vodními prvky a zahradami, restaurací a konferenčním sálem. Hlavní pěší osa pokračuje dále na jih směrem k vodní nádrži a je zakončena terasou a zahradní restaurací. Další ubytovací kapacity jsou navrženy v apartmánových domech soustředěných podél pátevní komunikace a apartmánových domech podél komunikace v části Z41 „vesnice“, které jsou primárně určeny pro ubytování zaměstnanců a v parteru pro občanskou vybavenost, zdravotní a komerční využití. Celá lokalita je doplněna parkovou zelení a promenádami tak, aby bylo dosaženo klidového charakteru celé lokality.

V ploše smíšené obytné (Z41) jsou navrženy objekty malého měřítka – řadové rodinné domy a vily k trvalému bydlení nebo dlouhodobému ubytování. Cílem bylo vytvořit vesnický charakter v těsné blízkosti přírody, s výhledem na malebné jezero. Náves, kde je soustředěna občanská vybavenost, je určena k menším kulturním akcím, festivalům, trhům a setkáním. V ploše smíšené obytné (Z30) jsou umístěny vily s výhledem na vodní hladinu.

Pro pozemky jiných právnických subjektů v řešeném území se předpokládá využití, které bude v souladu s územním plánem a naváže na předkládaný návrh. Územní studie svým řešením umožňuje napojení těchto pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu.

Rekreace

Celé území je systematicky propojeno parkovou zelení a stromořadím tak, aby bylo zajištěno soukromí návštěvníků lázeňské zóny. Obě oblasti, jak lázeňská, tak oblast vesnice, jsou spolu ve vzájemné symbióze a jsou propojeny pěšími osami, které dále navazují na již stávající propojení v území.

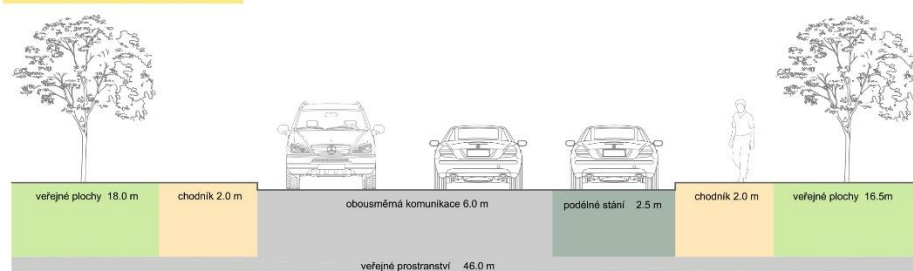
Zástavba

Lokalita je navržena ve stejné střešní krajině, jsou zde zastoupeny pouze ploché střechy. V ploše SO je maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží, v ploše OL pak maximální výška zástavby 4 nadzemní podlaží.

Ulice

Stávající ulice šířky 6,0 m budou zachovány jako obousměrné, na ně budou napojeny nové taktéž obousměrné komunikace š. 6,0 m se zeleným pásem š. 3,0 m a chodníkem na obou stranách v š. 1,5 m tak, aby plocha veřejného prostranství byla min. 12m. Výše uvedené komunikace a ulice budou propojeny samostatnými stezkami pro pěší pro obslužnost celého území. Řešené rozvržení ulic a komunikací umožňuje vhodnou orientaci budov vůči světovým stranám i vůči terénu a adekvátní napojení na stávající komunikace.

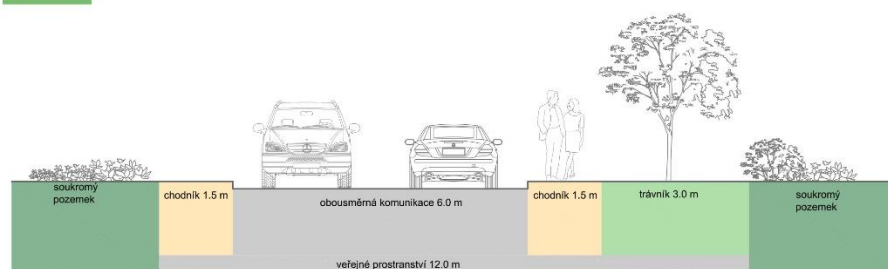
PROFIL A - STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE



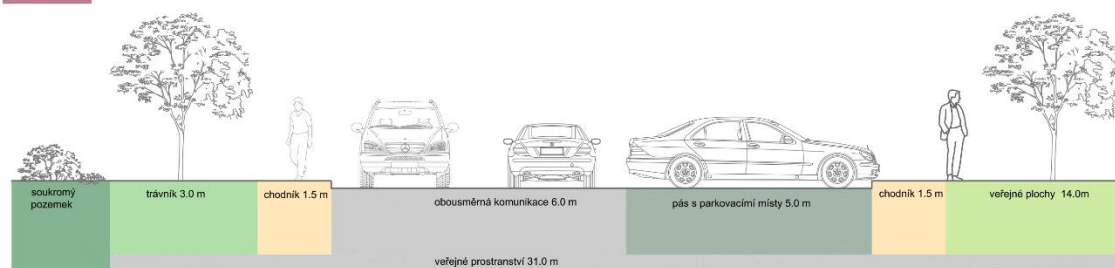
PROFIL B



PROFIL C



PROFIL D



PROFIL E



3.2 Koncepce dopravy

Pěší doprava

Návrh se vyznačuje souvislou sítí pěších tras, které zajistí propustnost území a snadný přístup ke všem objektům, vybavenosti a stávajícím pěším napojením a cyklostezce. Hlavní pěší severojižní osa / kolonáda vede celým územím od léčebných lázní v severní části, přes centrální wellness lázně až k zahradní restauraci v jižní části u jezera. Druhá významná pěší osa je východně-západní a propojuje lázeňskou zónu s novou vesnicí a návsí a dále pokračuje západně na cyklostezku, biokoridor a vesnici Pasohlávky. Podél komunikací jsou řešeny chodníky primárně v šířce 1,5m.

Cyklistická doprava

Nové cyklostezky v řešeném území nejsou uvažovány, jelikož podél jižního okraje řešeného území vede stávající, již výše zmíněná cyklostezka s označením 5, 5174, CS B-W, EV9, Greenway K-M-W, Mikulovská. V nově navrhovaných ulicích je cyklistická doprava řešena společně s vozidly.

Hromadná doprava

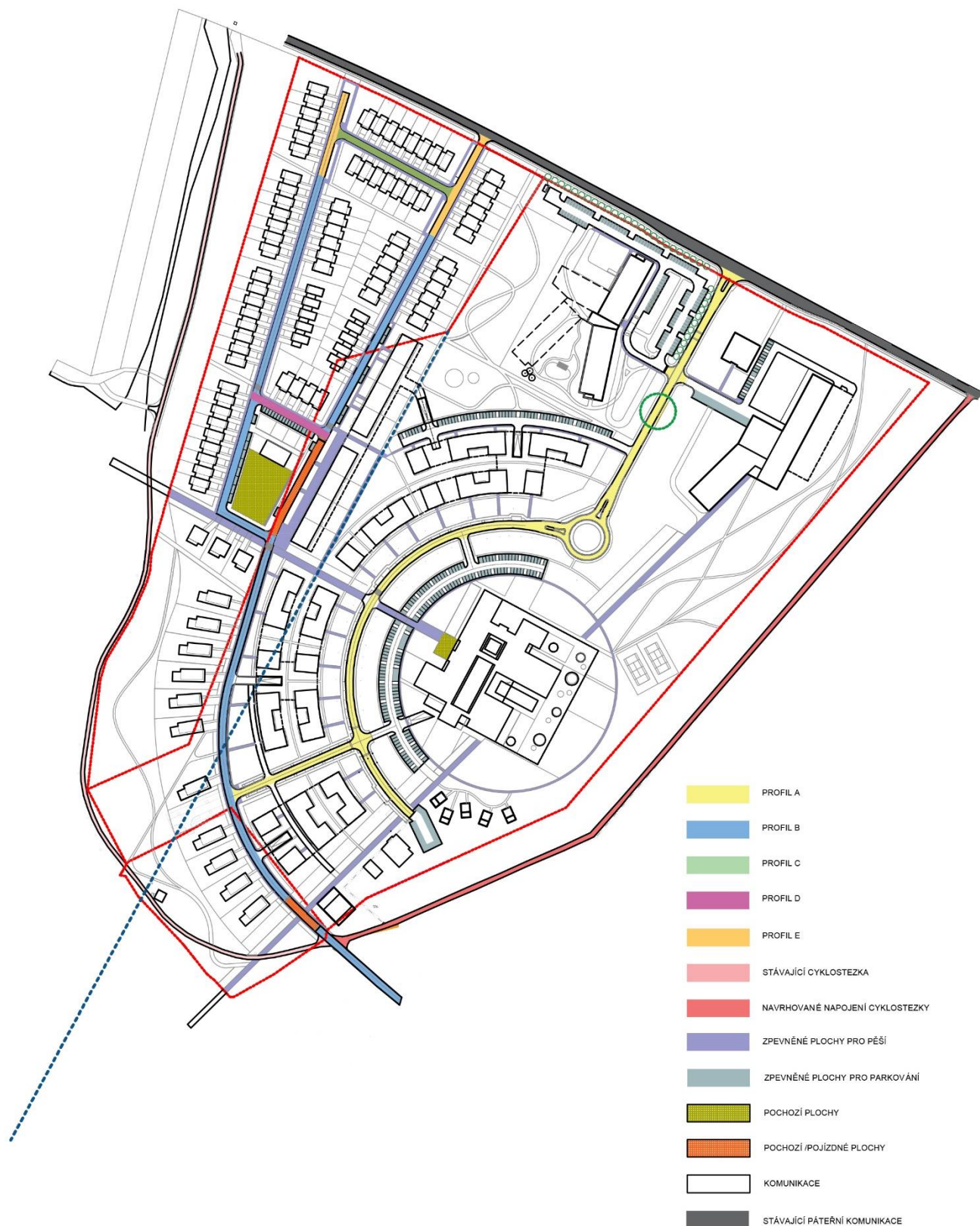
Územní studie navrhuje nové umístění autobusové zastávky v severní části lokality mezi lázeňskými stavbami na hlavní páteřní komunikaci tak, že se autobus bude moci otočit na stávajícím kruhovém objezdu a nezajíždět hlouběji do území. Nejbližší zastávky jsou v současnosti umístěny v obci Pasohlávky nebo u Aqualandu Moravia v docházkové vzdálenosti cca 15 min.

Individuální automobilová doprava

Nové komunikace jsou navrženy obousměrné v šířce 6m. V ploše Z41 a Z30 mají komunikace minimální šířku veřejného prostranství 12m.

Statická doprava

Odstavování vozidel bude možné na vlastním pozemku v souladu s příslušnými právními předpisy. Dále je uvažováno v řešených lokalitách s několika plochami ve veřejných prostranstvích pro parkování návštěvníků či návštěv. V lokalitě Z19 je většina odstavných stání uvažována v suterénech lázeňských objektů, aby nebylo lázeňské centrum negativně ovlivněno dopravou.



3.3 Koncepce technické infrastruktury

Vzhledem k návaznosti řešeného území na zastavěnou část obce Pasohlávky a především již postavené páteřní komunikaci je přípojných bodů pro technickou infrastrukturu dostatek. Územní studie respektuje stávající a vymezuje nové koridory pro zásobování území, ve kterých je možno umístit síť technické infrastruktury. Konkrétní řešení napojení celého území na níže popsané sítě včetně kapacit bude předmětem podrobnější dokumentace navržené v součinnosti s dotčenými orgány.

Pitná voda

Stávající vodovodní síť se nachází v páteřní komunikaci, která vede podél severního okraje řešeného území, je tedy možno navrženou síť zaokružovat a budovat po částech.

Všechny budovy a objekty v oblasti budou napojeny na nově budovaný vodovod, který bude postaven tam, kde zatím není infrastruktura vybudovaná. Součástí vodovodního systému bude systém šedé vody, která bude shromažďována ze střech objektů a dalších zpevněných ploch. Tato voda bude primárně určena k zavlažování travnatých ploch, čímž bude minimalizováno používání pitné vody pro tyto účely.

Minerální voda

S distribucí minerální vody bylo uvažováno již v předchozí výstavbě technické infrastruktury. Minerální voda je určena pouze pro lékařské účely. S jejím přivedením se tedy počítá pouze k lázeňským objektům léčebných lázní a objektu wellness hotelu, kde bude použita k lékařským procedurám. Likvidace odpadních vod z těchto postupů bude prováděna pomocí speciálních filtrů a čistících zařízení k odstranění všech solí a látek, které nemohou být vypuštěny do veřejné kanalizace.

Kanalizace

Kanalizace v území bude řešena jako oddílná. Stávající splašková kanalizace se nachází v páteřní komunikaci, která vede podél severního okraje řešených území, navíc prochází také přímo řešeným územím jako kanalizační sběrač ČOV z obecní kanalizace v jižní části lokality. Dešťové vody budou odvedeny oddílnou kanalizací umístěnou při okrajích komunikací. Dále budou dešťové vody likvidovány (zasakovány) především na vlastním pozemku. Pro retenci vod z veřejných prostranství navrhuje územní studie zelené pásy pro zasakování při komunikacích. Východně od řešeného území se nachází LBC Vrbiny, ústící do vodní nádrže Nové Mlýny – horní. S osazením lapačů odpadních látek na konci řadů dešťové kanalizace bude možno obdobným způsobem odvádět srážkové vody ze zpevněných ploch.

Elektřina

V řešeném území se nachází nadzemní vedení vysokého napětí, které bude třeba přeložit pod zem a uvažovat tak o zřízení nových distribučních trafostanic pro řešenou lokalitu. Nové rozvody elektrické energie budou provedeny pod zemí, převážně v zelených pásích veřejného prostranství podél komunikací.

Plyn

Vedení plynu, na které bude lokalita napojena, se nachází v páteřní komunikaci, která vede podél severního okraje řešeného území. Nové rozvody plynu budou provedeny převážně pod chodníky podél komunikací.

Teplo

Lokalita se nenachází v oblasti specifického energetického režimu, není tedy uvažováno vytápění pomocí centrálního zdroje tepla.

Elektronické komunikace

Západní a jižní okraje řešeného území jsou lemovány vedením sdělovacích kabelů, které částečně zasahuje do řešených pozemků. Bude třeba dbát, aby výstavbou nebylo toto vedení dotčeno, případně je možné projednat s příslušným správcem budoucí přeložení do veřejných prostorů.

Veřejné osvětlení

Podél nově vzniklých ulic je uvažováno se zřízením veřejného osvětlení formou pouličních lamp umístěných v zelených pásích.

3.4 Koncepce zeleně

Parky

Celá řešená lokalita je protkána sítí parků a zeleně tak aby bylo dosaženo klidového lázeňského prostředí a rekreační zóny. V území je zeleň navržena tak, aby oddělila stavby rozdílných funkcí tak, aby bylo zajištěno soukromí a klid návštěvníků lázní. Parkové plochy jsou koncentrovány do větších ucelených ploch a budou doplněny o drobnou architekturu. Dle územního plánu je třeba upřesnit polohu veřejných prostranství v ploše Z41 o úhrnné výměře nejméně 3300 m². Veřejné prostranství v podobě návsi je umístěno v jihozápadní části plochy, v návaznosti na LBC Vrbiny a je tvořeno z části prostorem pro konání společenských akcí a z části parkovou zelení.

Stromořadí

Stromořadí je navrženo v ploše podél páteřní ulice pro zdůraznění jejího významu v řešeném území, bude také oddělovat nově vzniklou rekreační a lázeňskou oblast. Další stromy bude možné zřizovat v zelených pásích podél všech komunikací a v ostatních veřejných zelených plochách.

Ostatní veřejná zeleň

Ostatní plochy zeleně tvoří převážně trávníky, jejich pásy tvoří v ulicích prostor pro vsakování, případně pro umístění sítí technické infrastruktury.

3.5 Prostorová koncepce – perspektiva / axonometrie navrženého území



4. REGULACE

4.1 Využití pozemků

Územní plán obce Pasohlávky, který nabyl účinnosti dne 2. 7. 2015, definuje řešené pozemky, bližší specifikace podmíněné přípustných a nepřípustných využití vč. podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu viz tento plán.

Plochy lázeňské OL

Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení lázeňského charakteru (např. staveb lázeňských ubytovacích objektů, sanatorií, objektů pro zdravotní služby, sociální služby).

Přípustné využití: pozemky občanského vybavení místního významu slučitelné s hlavním využitím, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily. Ubytovací zařízení hotelového typu.

Nepřípustné využití: pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Podmínky prostorového uspořádání: v plochách OL se připouští zástavba o výšce do 4 nadzemních podlaží.

Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,4.

Plochy obytné smíšené SO

Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení (rodinné domy, bytové domy), pozemky pro občanské vybavení místního významu

Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště,

související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti nepřesahující potřebu dané plochy (doporučuje se volit více malých parkovišť do 20 parkovacích míst), garáže o kapacitě nepřesahující potřebu dané plochy, vinné sklepy.

Nepřípustné využití: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Podmíněně přípustné využití: pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území, a za podmínky vyřešení nároků na parkování vozidel bez zatěžování veřejných prostranství.

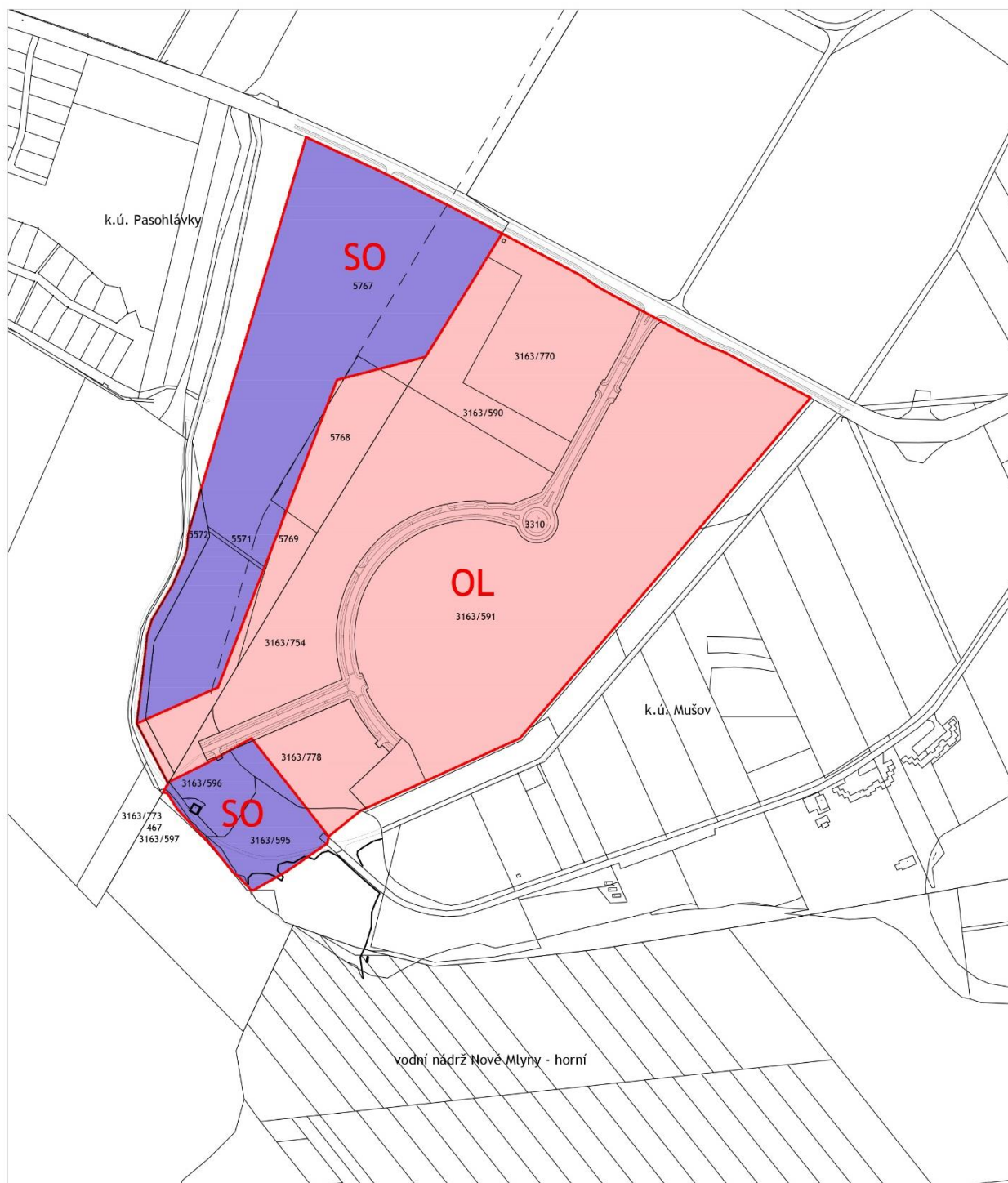
Vybavenost pro motoristy – za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. pokud vliv na životní prostředí nepřesáhne na hranicích jejich pozemku hygienické limity.

Podmínky prostorového uspořádání:

Připouští se zástavba o výšce do dvou nadzemních podlaží

Zástavba nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice)

Koeficient zastavění plochy se stanovuje na $KZP=0,6$ u stávajících (stabilizovaných) ploch a $KZP=0,5$ u ploch návrhových (zastavitelných).



4.2 Prostorová regulace

Platný územní plán taktéž stanovuje požadavky na řešená území Z19, Z41 a Z30. Stanovení níže popsaneho prostorového uspořádání respektuje veškeré požadavky územního plánu.

Uliční čára

Je rozhraní vymezující území zastavitelné, území soukromých pozemků od nezastavitelného území veřejných prostranství.

Stavební čára závazná

Určuje závazné umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku vzhledem k veřejnému prostranství. Stavební čára závazná je nepřekročitelná pro umístění jakékoliv stavby nebo její části vyjma ohrazení pozemku. Ostatní stavby mohou být uvnitř stavební čáry závazné umístěny libovolně. Hlavní stavby mohou tvořit souvislou i přerušovanou zástavbu.

Stavební hranice

Jinak také stavební čára, určuje rozhraní mezi zastavitelnou částí pozemku a jeho nezastavitelnou částí, vyjma ohrazení pozemku. Stavby mohou být uvnitř stavební hranice umístěny libovolně.

Maximální výška zástavby

Na ploše Z19 připouští Územní plán zástavbu max. do výšky čtyř nadzemních podlaží, optimálně je doporučeno 3NP, v lokalitě Z41 a Z30 do výšky dvou nadzemních podlaží. Výška může být překročena pouze technickými zařízeními, např. antény, komíny, fotovoltaické zařízení a podobně. Stavba může být i nižší, než je stanovená hodnota.

Tvar zástavby – uspořádání střechy

Ve všech řešených plochách je přípustný tvar ploché střechy s možnými ustupujícími podlažími pouze do maximální povolené výšky zástavby.

Zastavěnost pozemků

Je vymezení maximálního poměru zastavěných ploch na pozemku k jeho výměře. V lokalitě Z19 je stanoven koeficient zastavěné plochy na $KZP = 0,4$. V ploše Z41 a Z30 je dle platného územního plánu $KZP = 0,5$ (jedná se o návrhovou (zastavitelnou) plochu).

Veřejná prostranství

„Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“ (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích).

4.3 Upřesnění prostorové regulace územní studií

Prostorová regulace je určena vlastním výkresem.

Regulace plochy SO

Stavební čára je vzdálena od nejbližšího bodu veřejného komunikačního prostoru min. 5m.

Maximální výška zástavby 2 NP, doporučeno použití intenzivních nebo extenzivních zelených střech. Barva fasády by měla být v zemích odstínech a konstrukce je vhodné zejména obložit kamenem nebo

dřevem. Úroveň podlahy bude respektovat bezbariérové přístupy. Oplocení pozemků mezi rekreačními objekty a veřejným prostorem komunikace se nepřipouští, předzahrádky je možno vhodně osázet zelení, nebo provést zahradní úpravy. Objekty bydlení je možné oplotit, aby vznikla soukromá zahrada. Oplocení je možné do max. výšky 2,0 m transparentním oplocením a doplnění vhodnými zahradními úpravami – živým plotem.

Regulace plochy OL

Závazně určena uliční čára min. 20 m od páteřní komunikace, aby bylo možné vysázet stromořadí a dále je vymezena stavební čára nepřekročitelná vymezející veřejný prostor. Stavební čára je hranice vymezející v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Střechy objektů ploché, maximální výška 4 NP, doporučeno použití intenzivních nebo extenzivních zelených střech. Barevné řešení není v územní studii specifikováno, doporučuje se použití přírodních materiálů a barevných odstínů teplých zemitých barev.

Dle požadavku Územního plánu je v ploše Z19, tj. ve funkční ploše OL, nutné dodržet minimálně 11,4ha ploch veřejných prostranství.

5. ETAPIZACE

5.1 Důvod etapizace

Územní plán zařazuje řešené plochy Z19, Z30 a Z41 do I. Etapy výstavby. Podrobněji je etapizace ÚP popsána v kapitole ÚP I.L. Stanovení pořadí změn využití území.

Z důvodu velkého rozsahu území a majetkoprávních vztahů je v rámci řešených ploch Z19, Z30 a Z41 uvažována etapizace výstavby. Předpokládá se 6 hlavních etap, které jsou zamýšleny tak, že v každé etapě vznikne část v území SO a část v OL. Postup výstavby je však možné měnit zejména díky již realizované technické a dopravní infrastruktuře v ploše Z19.

6. KAPACITY ÚZEMÍ

6.1 Základní urbanistická ekonomie

Plochy SO

Pozemky pro trvalé nebo rekreační bydlení	47 963 m ²
Pozemky pro veřejné vybavení	1 316 m ²
Plochy veřejných místních komunikací (komunikace + chodník)	7 506 m ²
Plochy veřejných místních komunikací (parkovací stání)	472 m ²
Plochy veřejných prostranství a zeleně	23 144 m ²

Plochy OL

Pozemky pro rekreační bydlení / ubytování	30 967 m ²
Pozemky pro veřejné vybavení	7 818 m ²
Pozemky pro lázeňské objekty	85 027 m ²
Plochy veřejných místních komunikací (komunikace + chodník)	14 796 m ²

Plochy veřejných místních komunikací (parkovací stání)	3 980 m ²
Plochy veřejných prostranství a zeleně	41 712 m ²

6.2 Obyvatelstvo a bytové jednotky

Územní studie prověřila kapacitu území. V rámci plochy SO je pro trvalé nebo rekreační ubytování navrženo 83 řadových domů s dispozicemi 4-5KK a 14 vil s dispozicemi 6-7KK. Pro veřejné vybavení je navržena komerční stavba přiléhající k veřejnému prostranství návsi.

V rámci plochy OL jsou navrženy objekty rekreačního bydlení / ubytování s celkem 572 apartmány. Součástí lázeňských staveb je ubytování s kapacitou celkem 198 pokojů.

7. GRAFICKÁ ČÁST

7.1 Hlavní výkres – urbanistická koncepce	1:2000
7.2 Regulativy území	1:2000
7.3 Výkres dopravní infrastruktury	1:2000
7.4 Výkres technické infrastruktury	1:2000
7.5 Prostorová koncepce – perspektiva / axonometrie navrženého území	