

TEXTOVÁ ČÁST

ÚZEMNÍ STUDIE CHOCEŇ – NÁDRAŽNÍ

Choceň (k. ú. 651974)



STAVEBNÍK

DEKINVEST otevřený podílový fond Beta
zastoupený společností DEKINVEST investiční
společnost a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10
– Malešice

ARCHITEKT

ING. ARCH. LUKÁŠ TECL

VEDOUCÍ PROJEKTU

ING. ARCH. LUKÁŠ TECL

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

ING. ARCH. LUKÁŠ TECL

VYPRACOVAL

ING. ARCH. STANISLAV MOKRÝ

STUPEŇ

ÚS

ZAK. ČÍSLO

2022083

DATUM

03/2024

OBSAH

1) Úvod.....	2
1.1) Základní údaje	2
1.2) Použité podklady.....	3
1.3) Zhodnocení území a dostupných podkladů	4
2) Urbanistická koncepce.....	6
2.1) Urbanistická koncepce řešeného území	6
2.2) Architektonická koncepce řešeného území	7
2.3) Technická infrastruktura	7
2.4) Regulační prvky pro prostorové a architektonické řešení	7
3) Doprava	9
3.1) Širší vztahy.....	9
3.2) Návrh řešení	9
4) Vyhodnocení souladu územní studie s cíli územního plánování	10



1) Úvod

1.1) Základní údaje

Územní studie uspořádání lokality při ulicích Nádražní a Vysokomýtská se zabývá návrhem zástavby na územním plánu zde vymezených rozvojových plochách OV (plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura), VS (plochy výroby a skladování – plochy smíšené výrobní) a PV (plochy veřejných prostranství).

Název projektu:	Územní studie Choceň – nádražní	
Investor:	DEKINVEST otevřený podílový fond Beta zastoupený společností DEKINVEST investiční společnost a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10 – Malešice	
Vypracovatel projektu:	Atelier Tecl, s.r.o., Strž 554/1, 639 00 Brno	
	Architekt: Ing. arch. Lukáš Tecl, tecl@ateliertecl.cz, tel: 777 267 797	
	Zodpovědný projektant: Ing. arch. Lukáš Tecl, tecl@ateliertecl.cz, tel: 777 267 797, ČKA 3649	
Místo stavby:	kraj:	Pardubický
	obec s rozšířenou působností:	Vysoké Mýto
	pověřený SÚ:	Choceň
	katastrální území:	Choceň (651974)
	parcelní čísla dotčených pozemků: 1325, 1354/1, 1355/1, 1355/2, 1355/4, 1355/5, 1355/6, 1355/8, 1355/9, 1355/10, 1355/13, 1355/18, 1355/20, 1355/21, 1355/22, 1355/23, 1355/24, 1355/25, 1355/34, 1355/35, 1355/41, 1355/42, 1355/45, 1355/46, 1355/47, 1355/48, 1355/49, 1355/50, 1355/52, 1355/55, 1359/2, 1373, 1378, 1380/2, 1380/5, 1384/4, 1445, 1960, 1962/1, 1962/2, 1962/3, 1962/9, 1962/10, 1962/10, 1962/11, 1962/11, 1962/12, 1962/13, 1962/14, 1962/15, 1962/16, 1962/18, 1963/1, 1963/2, 2003, 2406, 2749/3, 2749/8, 2749/9, 2749/44, 2775/8, 2775/9, 2775/14, 2778/1, 2953/1, 2953/2, 2983, 2985, 2986, 2987, 3005/11, 3108, 3226, 3778	
Poloha:	Pozemky jsou vymezeny v ÚP jako rozvojové plochy, mimo aktuální zastavěné území	
Stupeň PD:	Územní studie (ÚS)	

1.2) Použité podklady

Územně plánovací dokumentace:

- Územní plán města Choceň

Mapové podklady, zaměření území a další geodetické podklady

- Katastrální mapa
- Výškopisná analýza ČUZK

1.3) Cíle a účel územní studie

Cílem pořízení ÚS je stanovení přesnějších podmínek pro rozhodování v území, zejména vymezení stavebních parcel a způsob jejich využití, umístění staveb a jejich prostorové uspořádání, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu, stanovení způsobu dopravního uspořádání zastavitelné plochy a vymezení veřejných prostranství.

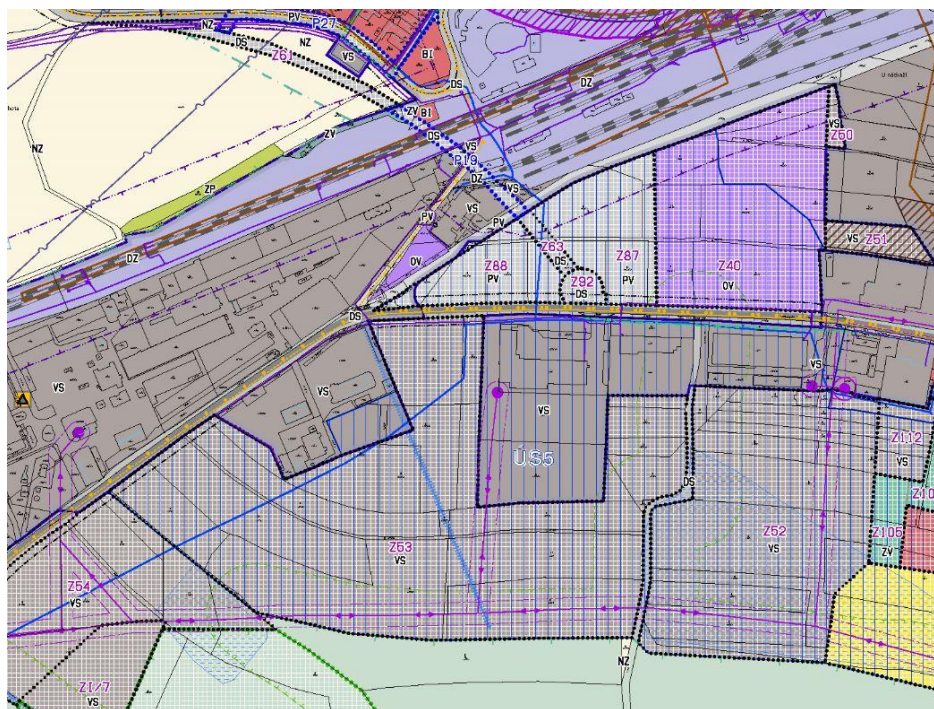
Výstupem bude kvalifikovaný podklad pro rozhodování v území a pro navazující podrobnou úpravu tohoto území (podrobné dokumentace pro umístování staveb).

1.4) Rozsah řešeného území

Rozsah řešeného území je dán vymezením ve výkresové části ÚP Choceň v úplném znění po Změně č. 3 ÚP Choceň.

Součástí řešeného území je zastavitelná plocha ozn. Z 40 s funkčním využitím „Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura – OV“, zastavitelné plochy ozn. Z 87 a Z 88 s funkčním využitím „Plochy veřejných prostranství – PV“, zastavitelné plochy Z 63 a Z 92 s funkčním využitím „Plochy dopravní infrastruktury – silniční – DS“, zastavitelná plocha ozn. Z 53 a zároveň zastavěného území v ploše s funkčním využitím „Plochy výroby a skladování – plochy smíšené výrobní – VS“.

Výřez z ÚP Choceň (koordinací výkres)



1.5) Zhodnocení území a dostupných podkladů

Město Choceň má územní plán aktuálně ve znění Změny č. 3 z roku 2021. Dne 25.6.2008 byl Zastupitelstvem města Choceň vydán Územní plán Choceň, platnost nabytí účinnosti je od 14.7.2008.

Změna č.1 ÚP byla vydána zastupitelstvem dne 2.3.2011, platnost nabytí účinnosti od 19.3.2011. Změna č.2 byla vydána 27.4.2016, platnost nabytí účinnosti od 13.5.2016. Změna č. 3 byla vydána 16.06.2021, platnost nabytí účinnosti od 14.07.2021.

V aktuálně platném územním plánu jsou dotčené pozemky vymezeny jako rozvojové plochy OV (plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura), VS (plochy výroby a skladování – plochy smíšené výrobní) a PV (plochy veřejných prostranství). Územím také prochází koridor DS (plochy dopravní infrastruktury – silniční), vymežující umístění nové komunikace pro obsluhu území.

Aktuálně je převážná část řešeného území využívána jako zemědělská půda. Nesouvisle zde již funguje několik průmyslových provozů. Území je rovinaté a dobře dopravně dostupné. Nachází se na jihozápadním okraji města v těsné blízkosti silnic směr Vysoké Mýto a Litomyšl, navíc poblíž nádraží.

Jednotlivé funkční regulativy pro tyto plochy jsou následující:

OV – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- občanské vybavení (kromě pohřbívání – výjimkou je plocha P13)
- v ploše P10 využití související s funkcí autobusového nádraží
- v ploše P13 využití související s funkcí zahradnictví a pohřbívání

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- komerční zařízení
- bydlení
- nezbytné liniové trasy a plochy staveb a zařízení technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- v ploše I/16 výroba a skladování, která nebude nad míru přípustnou (splnění hygienických limitů) obtěžovat okolní obytnou zástavbu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vše, co není uvedeno jako HLAVNÍ, PŘÍPUSTNÉ popřípadě PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ

PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ:

- občanské vybavení (bydlení, ubytování, stavby pro školní a předškolní výchovu, stavby pro zdravotní a sociální účely) v ploše Z40 a Z34 pouze na základě hlukové studie prokazující dodržení hygienických limitů hluku
- využití plochy ZII/11 je možné pouze za podmínky, že dokumentace případných úprav prostředí kulturní památky bude ve všech stupních projednána dle §14, odst. 1 a dalších ustanovení zákona č. 20/1987 Sb.
- využití plochy ZII/11 je možné pouze za podmínky, že součástí projektové dokumentace pro územní řízení bude návrh ozelenění této plochy zpracovaný zahradním architektem
- v ploše Z 44 je možný zájmový chov zvíře pouze za podmínky, že nebude nad míru přípustnou (splnění hygienických limitů) obtěžovat okolní zástavbu
- využití plochy PII/9 pro bydlení je možné pouze po předložení protokolu z měření hluku, které prokáže splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru této stavby
- pro využití plochy PII/3 platí, že v ochranném pásmu dráhy lze zřizovat a provozovat stavby a jiné činnosti jen se souhlasem Drážního úřadu, případně Ministerstva dopravy ČR a se souhlasem vlastníka pozemků dráhy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- stavby budou respektovat prostorovou kompozici sídla a charakter krajiny (měřítko, výškové uspořádání a kontext okolní zástavby)

VS – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- výroba a skladování
- parkovací plocha v lokalitě P34 v návaznosti na stávající plochu výrobní

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- bydlení (služební byt)
- obchodní prodej
- věda a výzkum (vývojová pracoviště)
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem
- ochranná a izolační zeleň

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vše, co není uvedeno jako HLAVNÍ, PŘÍPUSTNÉ popřípadě PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ

PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ:

- výroba a skladování v ploše Z52 pouze na základě hlukové studie prokazující dodržení hygienických limitů hluku
- pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu
- pokud leží záměr ve vymezené ploše s doplňkovou charakteristikou „zemědělská výroba“ a při rozhodování o změnách v území bude prokázáno, že negativní vlivy provozovaných činností negativně neovlivní nejbližší plochy, pro které jsou stanoveny limitní hodnoty posuzovaných negativních vlivů (např. hluk, zápach apod.)

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- stavby budou respektovat prostorovou kompozici sídla a charakter krajiny (měřítko, výškové uspořádání a kontext okolní zástavby)

PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- veřejná prostranství

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- související občanské vybavení
- ochranná a izolační zeleň

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vše, co není uvedeno jako HLAVNÍ a PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- stavby budou respektovat prostorovou kompozici sídla a charakter krajiny (měřítko, výškové uspořádání a kontext okolní zástavby)

DS – SILNIČNÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- přeprava osob a nákladů
- zařízení pro dopravu v klidu

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- sklady a dílny pro činnost spojenou s dopravní vybaveností
- nezbytné liniové trasy a plochy technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vše, co není uvedeno jako HLAVNÍ, PŘÍPUSTNÉ, popřípadě PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ

PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ:

- konečnému umístění a realizaci přeložky komunikace II/312 ZII/8 bude předcházet předložení podrobné akustické studie s uvedením počtu exponovaných obyvatel, hodnocením zdravotních rizik a s návrhem protihlukových opatření pro navrhovanou i stávající bytovou zástavbu u plánované přeložky
- stabilizace ekosystémů
- pro využití plochy Z/61, Z/63 a P/19 platí, že v ochranném pásmu dráhy lze zřizovat a provozovat stavby a jiné činnosti jen se souhlasem Drážního úřadu, případně Ministerstva dopravy ČR a se souhlasem vlastníka pozemků dráhy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- stavby budou respektovat prostorovou kompozici sídla a charakter krajiny (měřítko, výškové uspořádání a kontext okolní zástavby)
- citlivé začlenění do krajiny s použitím doprovodné zeleně

2) Urbanistická koncepce

2.1) Urbanistická koncepce řešeného území

Cílem této územní studie je prověření možnosti úpravy hranice funkčních ploch PV a OV v severní části území. Při ulici Vysokomýtská je hranice posunutá o 10 m západně, celková výměra převedená do plochy OV je 1100 m². Dopravní koridor procházející skrz tuto plochu OV je umístěn co nejvíce na sever, avšak tak, aby byla zajištěna obslužnost parcely č. 1960 (ležící již mimo řešené území).

Územní studie navrhuje možné řešení zástavby volných rozvojových ploch v souvislostech již umístěných průmyslových provozů. Důraz je kladen zejména na vytvoření obslužné sítě komunikací, tak aby bylo umožněno maximální využití pozemků. Je přitom dodržen koridor pro územním plánem navrhované propojení ulic Vysokomýtská a Pardubická, což dále zlepší dostupnost průmyslové zóny bez nutnosti dopravní zátěže centra města.

Zástavba je s ohledem na funkční využití navržena ve formě samostatně stojících hal.

V severovýchodní části jsou v souladu se stávajícím UP vymezeny plochy OV – veřejné infrastruktury. Tyto plochy umožňují umístění občanského vybavení, případně jiná komerční zařízení. V severozápadní části je navržena plocha PV – veřejná prostranství.

Při severním okraji řešeného území je vymezena překryvná plocha zeleně, sloužící pro možné umístění suchých poldrů. Ty jsou navrženy z důvodu vysušení podmáčeného území.

Na jih od ulice Vysokomýtské jsou pak navrženy nové plochy VS – smíšené výrobní, v návaznosti na stávající plochy stejné funkce.

2.2) Architektonická koncepce řešeného území

S ohledem na navrhované funkce se architektonická koncepce týká především veřejných prostranství. Pro hlavní komunikace je navržen koridor šířky 18,5-19 m (ulice Vysokomýtská) nebo 17 m, pro obslužné komunikace 12 m. Tyto dimenze umožní kromě čistě dopravní funkce také výstavbu stromořadí, na hlavních komunikacích oboustranně, na vedlejších komunikacích po jedné straně.

2.3) Technická infrastruktura

V lokalitě jsou dostupné rozvody vodovodu, plynovodu, vysokého napětí a komunikační vedení. V oblasti ale není vybudována kanalizace, tu je třeba vyřešit nově. Likvidace dešťových vod bude řešena individuálně pro každý pozemek.

Páteční rozvody jsou umístěny převážně podél ulice Vysokomýtské. Pro obsloužení celé lokality budou nově vybudovány nebo přeloženy tak, aby vedly v souběhu s novými komunikacemi v území. Přípojná místa budou umístěna při každém pozemku na hranici s veřejným prostranstvím.

Nadzemní vedení VN bude přeloženo do podzemního kabelového vedení umístěného v souběhu s ostatními rozvody, aby nedošlo k omezení využitelnosti pozemků a výstavby.

2.4) Regulační prvky pro prostorové a architektonické řešení

Samostatně stojící haly a doplňkové objekty

Vymezení ploch pro umístění staveb

Plochy pro umístění hlavních staveb je stanovena stavební čarou a případně stavební hranicí, umístění je patrné z výkresové části. Stavební čára je vymezena ve vzdálenosti minimálně 2 metry od hranice pozemků. Uliční čáry jsou definovány hranicí uličního profilu a soukromých pozemků. V případě požadavku stavebníka mohou být vymezeny oplocením.

Šířka uličního prostoru

Uliční profil hlavních komunikací je navržen v šířce 19 m (ulice Vysokomýtská) nebo 17 m. Jízdní pás je tvořen dvěma jízdními pruhy šířky 3,5 m, po obou stranách je lemovaný pásem zeleně šířky 2 m, resp. až 3 m. Tento pás umožňuje oboustrannou výsadbu stromů, vytvoření vsakovacích průlehů pro dešťovou vodu, umístění parkovacích míst pro podélné stání a lamp veřejného osvětlení. Na krajích je po jedné straně chodník šířky 2 m a po druhé straně chodník ke kterému může být přidružena cyklostezka, v tom případě je navržena šířka 3 m. Mezi chodníkem a přilehlým oplocením je další 1 m široký pás zeleně.

Ve vedlejších komunikacích může být profil zúžen na 12 m, v tom případě je zelený pás se stromořadím pouze po jedné straně a přiměřeně jsou zredukovány i ostatní prvky uličního profilu.

Vymezení hranic stavebních pozemků

Nová parcelace území je vyznačena v grafické části.

Nakládání s odpady

V řešeném území nejsou navrženy speciální plochy pro manipulaci s odpady. Místa pro komunální i separovaný odpad by měla být řešena přímo na jednotlivých pozemcích, s ohledem na dobrou dostupnost pro uživatele i svozovou techniku

Umístění vjezdů a vstupů na stavební pozemky

Vjezdy na jednotlivé nové pozemky budou umístěny tak, aby byla zajištěna jejich maximální využitelnost.

Poloha napojovacích bodů technické infrastruktury

Budou umístěny tak, aby byla zajištěna maximální využitelnost jednotlivých pozemků.

Návrh řešení zeleně

V plochách OV a VS je podíl zeleně na pozemku navržen na 15 %. Šířka uličních prostorů je navržena tak, aby v nich mohla být umístěna vzrostlá zeleň, zejména stromořadí, na hlavních komunikacích oboustranně a na vedlejších jednostranně. V severní části území jsou vymezeny dvě větší překryvné plochy zeleně. Ty jsou určeny k vytvoření suchých poldrů pro odvodnění území.

Vzhledem k měřítku území budou osazeny stromy dosahující velkého vzrůstu, k čemuž je také nutné jim poskytnout dostatek prostoru. Důležité je dodržet výšku nasazení koruny stromů nejméně 3,5 – 5 m, tak aby nedošlo k omezení využití prostoru v blízkosti stromů.

Větší zpevněné plochy je možné doplnit zelení, pokud to umožní jejich plánované využití – je možné navrhnout stromové rastry a stromořadí nebo trávo-bylinné pásy. Toto řešení je doporučeno například pro parkoviště, naopak není nutné uplatňovat v případě skladovacích a manipulačních ploch.

Regulace zastavitelných bloků

Koeficient zastavitelnosti, koeficient zeleně a výšková regulace jsou určeny pro každý z bloků zvlášť. Pro stabilizované areály je uveden skutečný stav, pro rozvojové plochy jsou uvedeny navrhované hodnoty.

BLOK I. - Stabilizovaný areál

- Max. výška objektu – 12 m
- Zastavěnost (koeficient zastavění) 95 % - 50 % hala, 45 % zpevněné plochy
- Koeficient zeleně (KZ) - 5 % zeleň

BLOK II. - Stabilizovaný areál

- Max. výška objektu – 12 m
- Zastavěnost (koeficient zastavění) 100 % - 40 % hala, 60 % zpevněné plochy

BLOK III. – Rozvojová plocha

- Max. výška objektu – 15 m
- Zastavěnost (koeficient zastavění) 85 %
- Koeficient zeleně (KZ) - 15 % zeleň
- Maximální velikost objektu 10 000 m²

BLOK IV. – Rozvojová plocha

- Max. výška objektu – 15 m
- Zastavěnost (koeficient zastavění) 85 %
- Koeficient zeleně (KZ) - 15 % zeleň
- Maximální velikost objektu 10 000 m²

BLOK V. – Rozvojová plocha

- Max. výška objektu – 15 m
- Zastavěnost (koeficient zastavění) 85 %
- Koeficient zeleně (KZ) - 15 % zeleň
- Maximální velikost objektu 8 000 m²

BLOK VI. – Rozvojová plocha – Občanská vybavenost

- Max. výška objektu – 12 m
- Zastavěnost (koeficient zastavění) 85 %



- Koeficient zeleně (KZ) - 15 % zeleň

BLOK VII. – Rozvojová plocha – Občanská vybavenost

- Max. výška objektu – 12 m
- Zastavěnost (koeficient zastavění) 85 %
- Koeficient zeleně (KZ) - 15 % zeleň

Doplňkové objekty

Na jednotlivých pozemcích je možné umisťovat doplňkové objekty související s hlavním provozem.

Tvar a sklon střech

Řešení tvaru střech ani orientace hřebenů nejsou určeny.

Oplocení v uliční frontě

Pro oplocení pozemků je možné použít pletivové oplocení do výšky 2,5 m. Není dovoleno realizovat neprůhledné systémové betonové oplocení vyšší než 1,2 m.

Etapizace

Není určeno.

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanačí a asanačních úprav

Do řešeného území zasahuje plocha veřejně prospěšné stavby uvedená v územním plánu jako VD2 – plocha pro realizaci propojení silnic II/315 a II/357. Navržená studie tuto plochu respektuje a s umístěním nové komunikace počítá.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Většina dotčených parcel je vedena ve fondu ZPF, se stávajícím využitím „trvalý travní porost“. Vynětí bude řešeno individuálně každým stavebníkem při vlastní výstavbě. Na jižní část řešeného území zasahuje ochranné pásmo lesa.

Fotovoltaika

V případě využití FVE nebo termických kolektorů je nutné je umístit na střechách nebo stěnách budov, nikoliv na volné nezastavěné ploše na terénu.

3) Doprava

3.1) Širší vztahy

Přímo skrz řešené území prochází ulice Vysokomýtská, která umožňuje napojení na silnici I/35, výhledově pak dálnici D35. V územním plánu je předpokládané budoucí propojení s ulicí Pardubickou, což zlepší dopravní dostupnost do dalších směrů. V těsné blízkosti území se nachází nádraží Choceň, kterým prochází 1. a 3. železniční koridor.

3.2) Návrh řešení

Páteřní komunikace je navržena ve stopě stávající ulice Vysokomýtské, na kterou bude nově napojeno propojení s ulicí Pardubickou. Tato komunikace je navržena v profilu 18,5 – 19 m, souběžná druhá hlavní komunikace je navržena v profilu 17 m. Dopravní dostupnost zbytku území je zajištěna obslužnými komunikacemi, navrženými v profilu 12 m.

Z důvodu předpokládané vyšší intenzity nákladní dopravy jsou jízdní pruhy navrženy v dostatečné šířce 3,5 m. Jízdní pás je po obou stranách lemovaný pásem zeleně šířky 2-3 m (umožňující vložení podélných parkovacích stání). Na krajích je po jedné straně chodník šířky 2 m a po druhé straně chodník ke kterému může být přidružena cyklostezka, v tom případě je navržena šířka 3 m. Mezi chodníkem a přilehlým oplocením je další 1 m široký pás zeleně.

Ve vedlejších komunikacích je profil zúžen sloučením chodníku a cyklostezky a parkováním pouze po jedné straně.

Návrh komunikační sítě zajišťuje dostatečnou obslužnost celého území nejen automobilovou, ale i pěší a cyklistickou dopravou.

Parkovací místa přímo v ulicích jsou záměrně navržena pouze v malém počtu. Dlouhodobé i krátkodobé odstavování vozidel by mělo být primárně řešeno přímo na jednotlivých pozemcích.

Odvodnění komunikací je řešeno do vsakovacích průleहů, které jsou součástí zelených pásů. Parkovací plochy mohou být řešeny s polopropustným nebo propustným povrchem, případně je možné použít vsakovací průlehy nebo jiné způsoby retenování a vsaku vod na pozemku, dle požadavků jednotlivých budoucích investorů. Manipulační a skladovací zpevněné plochy budou řešeny dle požadavků a možností jednotlivých investorů – obecně nepropustné plochy odvodněné do retencí a vsaků na vlastních pozemcích.

4) Vyhodnocení souladu územní studie s cíli územního plánování

Cílem této územní studie je prověření možnosti úpravy hranice funkčních ploch PV a OV v severní části území. Při ulici Vysokomýtská je hranice posunutá o 10 m západně, celková výměra převedená do plochy OV je 1100 m².

Územní studie respektuje všechny požadavky nadřazených územně plánovacích dokumentací. Dále bude sloužit jako podklad pro změnu územního plánu v souvislosti s navrženým posunem hranice ploch PV a OV.

Dalším cílem bylo určení přesnějších podmínek pro rozhodování v území – územní studií bylo navrženo dopravní uspořádání, způsob využití jednotlivých ploch, uliční a stavební čáry a intenzity využití ploch v jednotlivých blocích.

V Brně 22. 03. 2024

Vypracoval: Ing. arch. Stanislav Mokry