



ÚZEMNÍ STUDIE ÚS1

lokality Nad Pivovarem

**(plochy Z21a, Z33, Z34a, Z35, Z21b-II, Z22-II, Z25-II, Z26-II,
Z34b-II, N06, N20 ÚP)**

ČESKÁ SKALICE

KVĚTEN 2021

Objednatel: Město Česká Skalice
Královéhradecký kraj

Pořizovatel: Městský úřad Náchod
Odbor výstavby a územního plánování

Zhotovitel: SURPMO, a.s., 110 00 Praha 1
Opletalova 1626/36
IČ 01807935

Projektant – kolektiv zhotovitele: Projektové středisko Hradec Králové
500 03 Hradec Králové
Třída ČSA 219

Hlavní projektant

– odpovědný zástupce zhotovitele: Ing. arch. Alena Koutová
autorizovaný architekt – ČKA poř. č. 00750

Vedoucí Projektového střediska: Ing. arch. Miroslav Baťa



OBSAH ELABORÁTU

Textová část **4**

A.	Úvodní informace, seznam vstupních podkladů	5
B.	Vymezení a specifikace území	6
C.	Koncepce řešení	12
	Seznam použitých zkratk a symbolů	21

Grafická část **23**

Hlavní výkres – Varianta A	1 : 1 000
Hlavní výkres – Varianta B – výřez – příloha textové části	1 : 1 000
Výkres dopravní a technické infrastruktury – Varianta A	1 : 1 000
Výkres dopravní a technické infrastruktury – Varianta B – výřez – příloha textové části	1 : 1 000
Situace širších vztahů – příloha textové části	1 : 5 000
Schématický příčný řez místní komunikací – příloha textové části	1 : 100

TEXTOVÁ ČÁST



A. ÚVODNÍ INFORMACE, SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

Řešená lokalita je součástí území města Česká Skalice. Jedná se o soubor zastavitelných ploch vymezených Územním plánem Česká Skalice v okrajové části města s označením Z21a, Z33, Z34a, Z35, Z21b-II, Z22-II, Z25-II, Z26-II, Z34b-II, N06, N20. Řešená lokalita navazuje na zastavěné území – na stabilizované plochy obytné zástavby, severní hranice přechází do volné krajiny.

V Územním plánu Česká Skalice je řešená lokalita v členění dle jednotlivých zastavitelných ploch vymezena pro způsoby využití BI – bydlení – v rodinných domech, městské a příměstské, DM – dopravní infrastruktura – silniční místní, PV – veřejná prostranství a ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň.

Zastupitelstvo města Česká Skalice vydalo Územní plán Česká Skalice, ve kterém je rozhodování ve výše zmíněných plochách podmíněno zpracováním územní studie ÚS1., formou opatření obecné povahy na zasedání Zastupitelstva města Česká Skalice konaného dne 5.6.2017. Toto opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 22.6.2017.

Celková rozloha řešené lokality dle Územního plánu Česká Skalice s následným zpřesněním nad aktuálním mapovým dílem činí 14,39 ha. Dle katastru nemovitostí je tvořena ornou půdou a ostatní plochou.

Dle aktuálních terénních průzkumů je předmětná lokalita dosud využívána v souladu s aktuálními údaji katastru nemovitostí.

Vstupními podklady pro zpracování této územní studie byly:

- Zadání Územní studie ÚS1 lokality Z21a, Z33, Z34a, Z35, Z21b-II, Z22-II, Z25-II, Z26-II, Z34b-II, N06, N20 ÚP Česká Skalice, MěÚ Náchod a MěÚ Česká Skalice, prosinec 2020
- Územní plán Česká Skalice, URBAPLAN s.r.o., Komenského 266/3, 500 03 Hradec Králové, květen 2017
- Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Náchod, 5. úplná aktualizace, říjen 2020
- Katastrální mapa k.ú. Česká Skalice
- Ortofotomapa
- Průzkum území

V souladu s výše uvedeným Zadáním Územní studie ÚS1 lokality Z21a, Z33, Z34a, Z35, Z21b-II, Z22-II, Z25-II, Z26-II, Z34b-II, N06, N20 ÚP Česká Skalice (MěÚ Náchod a MěÚ Česká Skalice, prosinec 2020) je textová i grafická část této územní studie označena ÚS1, přestože v Územním plánu Česká Skalice je rozhodování v předmětné lokalitě podmíněno zpracováním územní studie ÚS1. V souladu s Územním plánem Česká Skalice je pro řešenou lokalitu použit název Nad Pivovarem.

Konečné řešení této územní studie vzniklo na základě konzultačních jednání k Autorskému originálu, který byl předložen k připomínkování orgánům Města Česká Skalice jako objednatel a Městského úřadu Náchod jako pořizovatele.

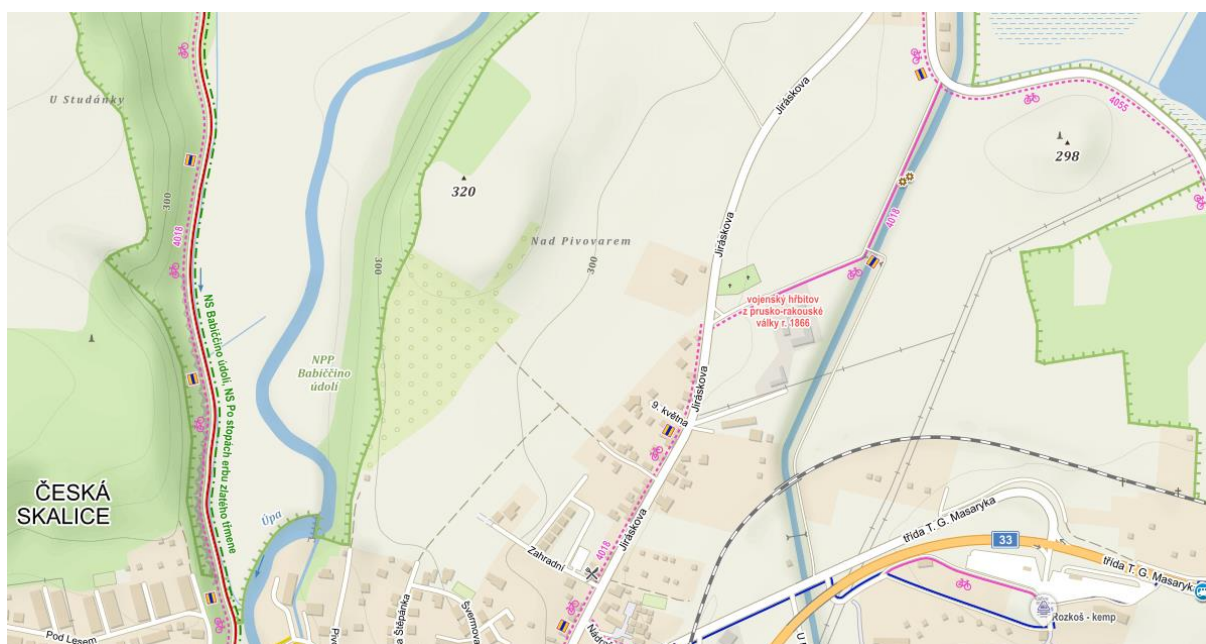
B. VYMEZENÍ A SPECIFIKACE ÚZEMÍ

ŠIRŠÍ VZTAHY, CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ



Řešená lokalita se nachází severovýchodně od centrální části města Česká Skalice v přímé vazbě na plochy zastavěného území téhož způsobu využití na jihu a východě. Severozápadní hranice řešené lokality přechází do volné krajiny.

Základní služby jsou ve městě Česká Skalice dostupné, další jsou situovány v Jaroměři a v Náchodě v dostupné vzdálenosti do 10 km. Ve městě funguje veřejná autobusová a vlaková doprava z výše zmíněných měst, z velké části je však využívána individuální automobilová doprava.



Dle topografie je lokalita situována na výškových kótách cca 304 až 298 m. n. m. s průměrným sklonem kolem 1,5° od severu k jihu v jižní části, resp. 304 až 292 m. n. m. s průměrným sklonem kolem 2,5° od západu k východu v severní části.

Řešená lokalita je vyznačena v grafické části dokumentace Situace širších vztahů – příloze textové části zpracované v měřítku 1 : 5 000.

ZÁKLADNÍ HODNOTY A LIMITY VYUŽITÍ

Přírodní hodnotou řešené lokality je současný krajinný ráz, jehož charakteristiky nesmí být výrazně narušeny, protože celá řešená lokalita je součástí OP NKP Babiččino údolí a zasahuje do OP NPP Babiččino údolí. Kulturní hodnoty se v řešené lokalitě a jejím nejbližším okolí nevyskytují. Z civilizačních hodnot se pro řešenou lokalitu uplatňuje zastavěné území v jejím nejbližším okolí. Charakter a strukturu jeho zástavby, výškovou hladinu a harmonické měřítko je nutno dle Územního plánu Česká Skalice respektovat, včetně dálkových výhledů a průhledů na krajinné horizonty.

Dopravní napojení řešené lokality je zajištěno napojením navržených místních komunikací na silnici III/3049 a současné místní komunikace. V navržených místních komunikacích a v zeleném pásu podél nich budou uloženy inženýrské sítě – vodovodní řad, kanalizace, STL plynovod, elektrické vedení NN, telekomunikační vedení, veřejné osvětlení.

Jižní část řešené lokality prochází současné vedení VTL plynovodu, jehož bezpečnostní i ochranné pásmo lokalitu omezuje. Tento limit využití území je zobrazen ve Výkrese dopravní a technické infrastruktury v měřítku 1 : 1 000.

V řešené lokalitě nebyly identifikovány problémy k řešení související s napojením jednotlivých pozemků na dopravní infrastrukturu – lokalita přímo navazuje na současnou silniční síť a místní komunikace.

Současná veřejná technická infrastruktura, na kterou je třeba navrženou veřejnou technickou infrastrukturu, v řešené lokalitě napojit, se nachází v dostupné vzdálenosti, sítě budou prodlouženy ke stavebním pozemkům v uličním prostoru současných a budoucích místních komunikací.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pro řešenou lokalitu jsou s ohledem na rozsah a charakter navrženého využití stěžejní tyto požadavky:

Podmínky pro využití plochy

jsou pro předmětné způsoby využití stanoveny takto:

Plochy bydlení – v rodinných domech, městské a příměstské (BI)

Jedná se o plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- zástavba nízkopodlažními bytovými domy s nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím
- související stavby lokálního občanského a technického vybavení
- technická infrastruktura a související dopravní infrastruktura
- sportovní a dětská hřiště
- veřejná prostranství, plochy zeleně, prvky drobné architektury a mobiliáře
- další stavby a zařízení (včetně pro podnikání), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Podmíněně přípustné využití:

- zástavba zastavitelných ploch Z21b, Z22, Z25, Z26, Z33, Z34a, Z34b, Z35
- Podmínka: Realizace navazující části podmiňujícího dopravního napojení Z23.



Nepřípustné využití:

- veškeré nové stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město
- veškeré stavby a zařízení, jejichž vlivy na životní prostředí a na dodržení zdravých životních podmínek přesahují hranici pozemku
- veškeré nové stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím a dále:
 - mobilní domy

Podmínky prostorového uspořádání:

- zástavba nebytového charakteru o zastavěné ploše do 200 m² a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, a zároveň výška střešní římsy nepřesáhne 7 m a hřeben střechy 12 m nad stávající (rostlý) terén v nejnižším místě stavebního pozemku

Dopravní infrastruktura – silniční místní – (DM)

Jedná se o plochy dopravní infrastruktury místní, které zahrnují pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, dopravního vybavení území a manipulační plochy.

Hlavní využití:

- silnice, místní a účelové komunikace
- komunikace pro pěší a cyklisty
- stavební součásti komunikací (např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, ...)

Přípustné využití:

- veřejné odstavné a parkovací plochy
- autobusové zastávky
- stavby pro technickou vybavenost mimo staveb pro odstraňování odpadů
- stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích
- garáže
- zeleň ochranná a izolační
- veřejná prostranství, prvky drobné architektury a mobiliáře
- stavby a činnosti pro revitalizační opatření v krajině, pro protipovodňová opatření

Podmíněně přípustné využití:

- novostavby a změny dokončených staveb v rámci území se zásadami zvýšené památkové ochrany

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení narušující krajinný ráz a dálkové pohledy na město

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Veřejná prostranství – (PV)

Jedná se o plochy pro zajištění významné funkce prostorotvorné a komunikační.

Hlavní využití:

- plochy veřejných prostranství (zejména náměstí)

Přípustné využití:

- technická infrastruktura a související dopravní infrastruktura
- komunikace pro pěší a cyklisty
- občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství
- plochy veřejné zeleně
- parkovací plochy pro uživatele a návštěvníky
- tržiště – prvky drobné architektury a mobiliáře
- dětská hřiště

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- není stanoveno

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)

Jedná se o plochy veřejné zeleně ve formě ucelených porostů, které v zástavbě plní funkci rekreační, estetickou, zdravotně hygienickou a krajinně ekologickou.

Hlavní využití:

- veřejná zeleň, park
- komunikace pro pěší a cyklisty

Přípustné využití:

- sportovní a dětská hřiště
- veřejná prostranství, prvky drobné architektury a mobiliáře
- účelové komunikace
- stavby a zařízení související se správou a údržbou
- liniové stavby pro technickou vybavenost, objekty lokální technické vybavenosti

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- není stanoveno

Podmínky prostorového uspořádání:

- zástavba budovami o zastavěné ploše do 16 m² včetně

Plochy systému sídelní zeleně (ZS)

Plochy sídelní zeleně v zastavěném nebo zastavitelném území, výjimečně i v nezastavěném území, které nejsou začleněny do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití:

- samostatně vymezené zahrady a ovocné sady
- samostatně vymezené plochy zeleně, občanské vybavenosti a výroby
- plochy veřejně přístupné zeleně ochranné a izolační

Přípustné využití:

- soukromá sportovní a dětská hřiště
- prvky drobné architektury a mobiliáře
- účelové, cyklo a pěší komunikace
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- vodní plochy a toky
- stavby související se správou a údržbou
- stavby, zařízení a jiná opatření, které lze v souladu s jeho charakterem umísťovat v nezastavěném území dle příslušného právního předpisu, vyjma nepřípustných

Podmíněně přípustné využití:

- plochy pro parkování osobních automobilů uživatelů
Podmínka: Pouze v zastavěném nebo zastavitelném území.
- soukromé bazény
Podmínka: Pouze v zastavěném nebo zastavitelném území.
- novostavby a změny dokončených staveb v rámci území se zásadami zvýšené památkové ochrany
Podmínka: Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny a musí být respektováno harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- zástavba budovami o zastavěné ploše do 25 m² včetně



- Všechny požadavky vyplývající z Územního plánu Česká Skalice jsou v ÚS1 splněny.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude respektovat požadavky a podmínky uvedené v Územním plánu Česká Skalice pro řešenou lokalitu.

Všechny pozemky rodinných domů budou dopravně napojeny přímo na místní komunikace, vnitřní komunikace budou průjezdné, není přípustné vytvářet obratiště.

Vymezit veřejná prostranství s funkcí hlavní dopravní infrastruktury silniční s obousměrnou komunikací, odpovídajícím parkovacím stáním v kombinaci se vzrostlou zelení a chodníky. Při dimenzování místních komunikací nutno respektovat normu ČSN v platném znění. Nové komunikace budou navrženy tak, aby umožnily příjezd požárních vozidel v souladu s příslušnými právními předpisy.

Vymezit veřejná prostranství s funkcí doplňkové vedlejší dopravní infrastruktury silniční (min. šíře 8 m) v souladu s právními předpisy.

Vymezit veřejná prostranství zeleně s rekreačně pobytovou funkcí.

Uliční profily budou navrženy podle požadavků stavebního zákona. Bude ověřena dopravní kapacita místních komunikací v navazujícím území až k jejich napojení na silniční síť, a případně budou doporučena opatření k zajištění optimální kapacity místní dopravní infrastruktury.

Dále bude navrženo a prověřeno možné umístění veřejné technické infrastruktury a její napojení na stávající inženýrské sítě, a případně budou doporučena opatření k zajištění jejich optimální kapacity.

Celé území bude koncipováno tak, aby byla možná výstavba po ucelených etapách a za respektování stanovení pořadí změn v území dle kapitoly 13. textové závazné části ÚP Česká Skalice a za předpokladu, aby stavební doprava měla co možná nejmenší dopad na zastavěné území.

V textové části bude návrh parcelace vyhodnocen přehlednou tabulkou, a to s vyčíslením ploch stávajících pozemků vs. pozemků nově navržených.

Řešením bude stanovena základní kompozice pro zastavění (odstupy od uličních čar, stanovení podmínek na architektonické řešení hlavních a vedlejších staveb např. způsob zastřešení apod.).

Způsob napojení nově navrhovaných komunikací na ul. Jiráskova v návrhu územní studie řešit tak, aby nebylo nutné odstraňovat stávající stavby, případně aby nedošlo k potřebě vyvlastňování (vytvořit tak eliminace kritických problémů ke zdárné realizaci).

Vytvořit řešení studie ve variantách.

Územní studie bude zpracována autorizovaným architektem s autorizací pro obor architektura nebo pro obor územního plánování nebo s autorizací se všeobecnou působností. Podle § 158 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), v platném znění, je zpracování územní studie vybranou činností ve výstavbě, kterou mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů.

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část. Bude zpracována v digitální podobě v podrobnosti nad katastrální mapou. Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

Textová část bude obsahovat:

- vymezení řešené lokality
- určení hodnot území (urbanistických, architektonických, historických apod.)
- urbanistickou koncepci lokality
- podmínky pro využití a uspořádání pozemků

- podmínky pro umístění staveb na pozemcích a podmínky pro jejich architektonické řešení při zohlednění ochrany hodnot území
- vyhodnocení návrhu parcelace (vyčíslení ploch stávajících pozemků vs. nově navržených)
- návrh dopravního řešení včetně bilance a řešení dopravy v klidu
- návrh řešení technické infrastruktury
- doporučení k případným opatřením směřujících k posílení kapacity veřejné infrastruktury, bude-li to nutné s ohledem k navrženým kapacitám využití řešení lokality
- podmínky pro napojení staveb na dopravní a technickou infrastrukturu
- posouzení krajinného rázu
- odůvodnění zvoleného řešení

Grafická část bude obsahovat nejméně:

- výkres širších vztahů 1:5 000 (1:2 500)
- hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci lokality a koncepci technické infrastruktury 1:1 000 (1:2 000)
- výkres obsahující plošné a prostorové regulativy lokality, vymezení pozemků a podmínky pro umístění staveb na nich 1:1 000 (1:2 000)

Všechny požadavky vyplývající ze Zadání územní studie jsou v ÚS1 splněny. Pouze obsah výkresů v měřítku 1:1 000 byl rozdělen do dvou výkresů, mírně odlišně s ohledem na potřebu zachování přehlednosti obou výkresů a jejich vypovídací schopnosti. Proto byla urbanistická koncepce zobrazena v Hlavním výkresu společně s plošnými a prostorovými regulativy, vymezením pozemků a podmínkami pro umístění staveb na nich, zatímco druhý výkres obsahuje koncepci veřejné dopravní a technické infrastruktury, včetně míst napojení.

C. KONCEPCE ŘEŠENÍ

NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ PRVKŮ REGULACE

Urbanistická koncepce řešení lokality vychází z urbanistické koncepce stanovené Územním plánem Česká Skalice a zpřesňuje ji s ohledem na měřítko řešení a aktuální představy o rozvoji této části města. Předmětná lokalita vytváří v severní části města přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou. Je situována v mírně svažitém území východním až jižním směrem s tím, že přístup do lokality je z jihu a východu. Ze severozápadu navazuje na již více svažité zemědělské plochy převážně trvalých travních porostů lemované v nejvyšších partiích lesním celkem, který tvoří okraj NPP a NKP Babiččino údolí. Celá lokalita je součástí ochranného pásma NKP Babiččino údolí a západním cípem zasahuje do ochranného pásma NPP Babiččino údolí. Jsou proto převážně v řadovém uspořádání vymezeny dostatečně velké pozemky pro umístění většinou jednopodlažních izolovaných rodinných domů. U rodinných domů se připouští ploché i sklonité zastřešení (sedlové či polovalbové) se stejným sklonem hlavních střešních rovin v rozmezí 35° až 45°. Pouze v lokalitě Z21a-I, Z21b-II a Z22-II se navrhuje jen sklonité zastřešení se stejným sklonem hlavních střešních rovin v rozmezí 35° až 45° s ohledem na ochranné pásmo NPP Babiččino údolí a současnou zástavbu v sousedních stabilizovaných plochách. V ploše Z35, která je z celé lokality nejnižší položená, se navrhuje v hlavní Variantě A realizovat bytové domy, avšak v souladu s podmínkami Územního plánu Česká Skalice nejvýše dvoupodlažní se sklonitým zastřešením se stejným sklonem hlavních střešních rovin v rozmezí 35° až 45°.

Pro zajištění optimálního oslunění bytů se doporučuje orientace delší stranou ve směru Sever – Jih. Takto orientované bytové domy se čtyřmi byty v podlaží, by v dané ploše mohly obsahovat až 48 bytových jednotek (tedy celkem 6 bytových domů v ploše). V případě využití podkroví vždy pro další 2 byty lze tedy v této ploše umístit až 60 b.j., a to i komfortních 4 + 1.



Ve variantě B se v této ploše navrhuje umístění nejvýše 16 RD, resp. staveb hlavních způsobu využití „Plochy bydlení – v rodinných domech, městské a příměstské (BI)“.

V ostatních plochách tvořících předmětnou lokalitu se variantní řešení nenavrhuje. Plochy jsou rozčleněny na budoucí zastavěné stavební pozemky při maximálním možném zohlednění vlastnických vztahů v území. Počty těchto pozemků odpovídají požadavku na nejvyšší možný počet rodinných domů v jednotlivých plochách (viz tabulka dále v textu). Tímto členěním dojde k optimálnímu využití ploch v rámci urbanistické ekonomie tedy k optimálnímu využití budoucí veřejné dopravní a technické infrastruktury budované v předmětné lokalitě. Navrhované využití jednotlivých pozemkových parcel v předmětné lokalitě (pro budoucí zastavěné stavební pozemky pro bydlení, pro zeleň soukromou a vyhrazenou či pro veřejnou infrastrukturu – dopravní infrastrukturu – silniční místní, veřejná prostranství nebo veřejná prostranství – veřejnou zeleň) je zřejmé z přílohy textové části (tabulky za textovou částí).

Etapizace využití jednotlivých ploch respektuje etapizaci výstavby stanovenou v Územním plánu Česká Skalice s tím, že plochy určené k využití v I. etapě mají v textové i grafické části uvedeno za číslem plochy „- I“ a plochy určené k využití v II. etapě „-II“.

Poslední v předmětné lokalitě by měla být využita plocha územní rezervy R06, do které jsou navrženy tři místa vstupu místních komunikací, kterými by do této plochy měla být napojena i veškerá veřejná technická infrastruktura. Jelikož však využití této plochy bude možné až po převedení změnou územního plánu do ploch zastavitelných (a to až po prověření její vhodnosti pro uvažované budoucí využití), nelze ji v této studii stanovené jako podklad pro rozhodování v území podrobněji řešit, protože v této ploše nelze o umístění staveb či o změně využití území rozhodovat.

Orientace stavby hlavní je navržena delší stranou rovnoběžně s místní komunikací, ze které je obsluhována, vzdálenost staveb hlavních se navrhuje min. 6 m od uličního prostoru (stavební čára je ve vzdálenosti 6 m od uliční čáry). Vzdálenost staveb hlavních od společné hranice je navržena min. vzdálenosti 3,5 m (tedy min. 7 m od sebe vzájemně).

Územní studie dále vymezuje plochy veřejných prostranství – zpevněné plochy a plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň včetně mobiliáře pro každodenní oddych, rekreaci a sportovní vyžití, převážně v bezpečnostním pásmu současného VTL plynovodu, který je nicméně Územním plánem Česká Skalice navržen k přeložení mimo předmětnou lokalitu.

	Plocha (m ²)
Veřejná prostranství – zpevněné plochy	2 100
Veřejná prostranství – veřejná zeleň (včetně mobiliáře pro každodenní oddych, rekreaci a sportovní vyžití)	16 086
Veřejná prostranství celkem	18 186

Funkční využití

Rozložení funkčních ploch, resp. pozemků s rozdílným způsobem využití, v řešené lokalitě je obsaženo v grafické příloze Hlavní výkres v měřítku 1 : 1 000. Navržené úpravy, resp. zpřesnění, vycházejí z potřeby zpřesnění ploch na aktuální mapový podklad katastrální mapy, zohlednění aktuálních informací o území obsažených v územně analytických a dalších podkladech a z potřeby vnitřní funkční diferenciaci lokality.

Převážná část řešené lokality je určena pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské a veřejná prostranství včetně zeleně.

Základní odstavná a garážovací kapacita musí být uspokojena vždy na vlastním pozemku, nezbytné plochy technického vybavení budou součástí uličního prostoru navržené místní komunikace pro obsluhu řešeného území. Veřejná zeleň a drobné sportovně rekreační plochy či dětské hřiště budou situovány v jižní části řešené lokality, v ploše veřejného prostranství, případně ve Variantě A v plochách zeleně obklopujících bytové domy.

V rámci řešené lokality jsou při maximálním možném zohlednění vlastnických vztahů v území navrženy budoucí zastavěné stavební pozemky tak, aby umožňovaly umístění stavby hlavní a staveb vedlejších – souvisejících a podmiňujících, optimálně ve vztahu k současné morfologii terénu.

Územní studie ve Variantě A navrhuje budoucí zastavěné stavební pozemky pro 61 izolovaných rodinných domů (resp. staveb hlavního či přípustného využití), kde se uvažuje s 2 osobami/RD a zároveň navrhuje plochu pro bytové domy (možnost umístění až 6 bytových domů po 8 až 10 bytových jednotkách velikosti až 4+1).

V případě varianty B jsou navrženy budoucí zastavěné stavební pozemky pro 77 izolovaných rodinných domů (resp. staveb hlavního či přípustného využití).

V rámci těchto pozemků je vždy vymezena část doporučená pro umístění stavby hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití a část doporučená pro umístění staveb vedlejších – podmiňujících hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití a souvisejících s ním, včetně garáže. V těchto částech pozemků pro vedlejší stavby, které se stavbou hlavní svým účelem nebo umístěním souvisejí a které zabezpečují užitelnost stavby hlavní nebo doplňují účel užívání stavby hlavní, budou stavby umístěny v souladu s obecně platnou právní úpravou řešící vzájemné odstupy staveb či odstupy staveb od hranic pozemků.

Prostorové uspořádání

V grafické příloze Hlavní výkres v měřítku 1 : 1 000 jsou navrženy základní regulační prvky, nezbytné pro organizaci výstavby:

Uliční čára – hranice mezi soukromými, resp. veřejně nepřístupnými pozemky a veřejným prostranstvím – je dána hranicí pozemků ve vlastnictví veřejného sektoru, které se v souladu se zákonem o obcích považují za veřejně přístupné, s pozemky ve vlastnictví soukromém (či veřejného sektoru, avšak veřejně nepřístupnými), případně oplocením, oddělovacím soukromé pozemky (či veřejného sektoru, avšak veřejně nepřístupné) od veřejně přístupných pozemků (případně i v soukromém vlastnictví).

Stavební čára – vymezuje hranici části pozemku, kterou lze zastavět nadzemní částí stavby hlavní – např. vlastní stavby pro bydlení. Před tuto čáru smějí v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, balkónů, arkýřů, rizalitů apod. Vytváří prostor předzahrádek a místo pro případné odstavení a parkování automobilů před areálem hlavní stavby, případně uvnitř areálu. Umístění staveb vedlejších – podmiňujících hlavní či přípustné využití a (nebo) souvisejících s ním, podléhá požadavkům obecně platných právních předpisů.

Stavební čára otevřená znamená, že stavba hlavní k ní nemusí přiléhat, ale nesmí ji překročit do zbývající části navrženého pozemku směrem k čáře uliční.

Výměra

Plošný rozsah navržených budoucích tzv. „zastavěných stavebních pozemků“ (viz § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona) je uveden v následující tabulce:

Stavební pozemek č.	Celková rozloha (m ²)
21a-I/1	1 446
21a-I/2	2 012
21b-II/1	2 008



Stavební pozemek č.	Celková rozloha (m ²)
21b-II/2	2 042
21b-II/3	2 113
22-II/1	1 248
22-II/2	1 012
22-II/3	1 138
22-II/4	1 205
22-II/5	1 312
22-II/6	1 246
22-II/7	1 293
22-II/8	1 284
22-II/9	1 113
22-II/10	1 252
22-II/11	1 316
22-II/12	1 098
22-II/13	843
22-II/14	918
22-II/15	1 063
22-II/16	1 242
22-II/17	1 226
22-II/18	1 199
22-II/19	991
22-II/20	973
25-II/1	1 193
25-II/2	880
25-II/3	874
25-II/4	975
25-II/5	888
25-II/6	985
25-II/7	1 268
25-II/8	1 118
25-II/9	1 072
26-II/1	741
26-II/2	495
26-II/3	1 014
26-II/4	888
26-II/5	917
26-II/6	798
26-II/7	741
26-II/8	786
26-II/9	807
26-II/10	783
26-II/11	839
26-II/12	1 138
33-I/1	831
33-I/2	1 413
33-I/3	783
33-I/4	785
33-I/5	1 199
33-I/6	795
33-I/7	633

Stavební pozemek č.	Celková rozloha (m ²)
33-I/8	1 209
34a-I/1	1 490
34a-II/2	1 010
34b-II/1	955
34b-II/2	846
34b-II/3	877
34b-II/4	695
34b-II/5	794
35-I/1 (bytové domy)	12 019
VARIANTA B (pouze RD v ploše Z35)	
35-II/1	931
35-II/2	1 111
35-II/3	870
35-II/4	828
35-II/5	874
35-II/6	849
35-II/7	772
35-II/8	880
35-II/9	926
35-II/10	1 037
35-II/11	1 105
35-II/12	1 177
35-II/13	1 417
35-II/14	1 096
35-II/15	948
35-II/16	1 026
Celková plocha budoucích zastavěných stavebních pozemků – Varianta A	RD 66 124 + BD 12 019
Celková plocha budoucích zastavěných stavebních pozemků – Varianta B	81.971

Řešení spočívá především v umístění izolovaných staveb hlavních na každém z navržených stavebních pozemků.

Podsklepení staveb se připouští, avšak bez zvýšeného přízemí. Za podsklepení se považuje ve smyslu ČSN 73 4301 Obytné budovy podzemní podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.

Oplocení parcel z veřejného prostranství se doporučuje provést v jednotném stylu, zachovat materiálové, výškové popř. i barevné řešení. Výška oplocení v uliční čáře se doporučuje do 1 500 mm a je dána umístěním HUP, plynoměru, elektroměru, dopisní schránky a v neposlední řadě i popelnice.

Oplocení mezi parcelami a oplocení zadních částí parcel může být různé, např. z drátěného pletiva, dřevěné. Pro oplocení mezi zahradami a volnou krajinou je vhodné využít volně rostoucí zelené ploty, nežádoucí jsou plně neprůhledné ploty jak do uličního prostoru, tak do volné krajiny.

S ohledem na morfologii terénu nebudou v předmětné lokalitě realizovány žádné překážky bránící v bezbariérovém pohybu budoucích uživatelů. Bezbariérová řešení je třeba realizovat v místech křížení chodníků s vozovkou, a to na základě konkrétních detailních projektů.

NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Základní koncepce veřejné infrastruktury tohoto charakteru je zobrazena ve Výkresu dopravní a technické infrastruktury v měřítku 1 : 1 000.

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Koncepce dopravní infrastruktury respektuje koncepci stanovenou v Územním plánu Česká Skalice a zpřesňuje ji pro předpokládané potřeby řešení lokality, jak je zřejmé z grafické přílohy Výkres dopravní a technické infrastruktury v měřítku 1 : 1 000. Veřejně prospěšná stavba „WD2. Místní komunikace pro zástavbu Nad Pivovarem“ je tedy respektována, stejně jako veřejně prospěšná stavba „WD7. Pěší propojení částí Česká Skalice a Zlích podél III/3049“.

Řešená lokalita navazuje na současnou obytnou zástavbu a je dopravně napojena na stávající uliční síť, a to na ulice Pivovarská, Zděnka Štěpánka a Zahradní. Nově je lokalita napojena i na ulici Jiráskova (silnice III/3049), a to u vojenského hřbitova a při severovýchodním okraji města.

Vzhledem k tomu, že se jedná o lokalitu čistě obytné zástavby, jsou veškeré obslužné komunikace navrhovány jako dopravně zklidněné ve funkční třídě D. Šířkové uspořádání je u obousměrných komunikací uvažováno v šířce 4,5 m, při šířce prostoru místní komunikace 8,0 m, pouze u dvou jednosměrných komunikací, které člení zastavitelnou plochu Z22-II (BI) pak v šíři 3,0 m s šířkou prostoru místní komunikace 6,5 m. U varianty A, při lokalitě Z35-I/1 je navržen uliční prostor 12,0 m. Tento návrh šířky uličních prostorů v minimálních hodnotách dle obecně platné právní úpravy vychází z předpokladu maximálního využití zastavitelných ploch BI vymezených Územním plánem Česká Skalice pro bydlení či přípustné občanské vybavení. Jelikož se vzhledem k uspořádání území a širším vazbám řešení lokality ani v budoucnu nepředpokládá posun žádné z navrhovaných místních komunikací do vyšší funkční třídy, je toto prostorové uspořádání považováno za vyhovující. S ohledem na možné zhoršení místních klimatických podmínek, další zvýšení dopravního komfortu a zkvalitnění bezpečnosti provozu na místních komunikacích v předmětné lokalitě se nicméně doporučuje v budoucnu v době projekční přípravy jednotlivých uličních úseků dle aktuálních podmínek navrhnout šířku uličních prostorů 10,0 – 12,0 m u obousměrných komunikací, resp. alespoň 8 m u jednosměrných komunikací.

Z těchto navržených komunikací jsou navrženy samostatné sjezdy na jednotlivé navržené pozemky.

Pozemní komunikace včetně odstavňových pásů se navrhují s živičným povrchem vozovky a betonovými obrubníky, chodníky se navrhují z betonové zámkové dlažby s bezbariérovými prvky pro nevidomé.

Odstavování vozidel vlastníků nemovitostí v řešené lokalitě se předpokládá výhradně v rámci navržených stavebních pozemků. Krátkodobé parkování je možné i v rámci prostoru místních komunikací, avšak pouze na plochách navržených sjezdů z místních komunikací, které jsou dimenzovány jak pro sjezd z místní komunikace na budoucí zastavěný stavební pozemek, tak pro krátkodobé parkování jednoho osobního automobilu neomezující využití tohoto sjezdu. U varianty A jsou odstavňová stání obyvatel bytových domů v ploše Z35-I/1 navrhována v ploše pro bytové domy a v pásu veřejného prostranství – veřejné zeleně podél místní komunikace, a to v kapacitě odpovídající počtu 1,5 násobku bytových jednotek. Vše bude řešeno podrobnější projektovou dokumentací.

Nemotorová (hlavně pěší a cyklistická) doprava je vzhledem k minimálnímu dopravnímu zatížení a navrženému charakteru komunikací (funkční třída D) vedena v prostoru navrhovaných místních komunikací. Doporučuje se nicméně realizovat podél obousměrných místních komunikací jednostranný chodník šířky 1,5 m (viz vzorový příčný řez v příloze) pro zvýšení bezpečnosti obyvatel území a provozu na místních komunikacích realizovaných v předmětné lokalitě.

V severním cípu je podél silnice III/3049 navrženo vedení chodníku pro zvýšení bezpečnosti pěšího provozu, a tím i silničního provozu mezi částmi Česká Skalice a Zlích, který je v Územním plánu Česká Skalice vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Ve variantě A není nutné při lokalitě Z35-I/1 rozšiřovat komunikace na 6,0 m (stačí 4,5 m). Doporučuje se neřešit v této variantě odstavná stání garážemi, ale pouze stáními na terénu. V rámci projektové přípravy se s ohledem na morfologii terénu a hydrologické poměry v území nicméně navrhuje prověřit možnost realizace odstavných stání v podzemním podlaží bytových domů.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce veřejné technické infrastruktury respektuje koncepci stanovenou Územním plánem města Česká Skalice a zpřesňuje ji pro předpokládané potřeby řešené lokality. Orientační bilance jsou propočteny pouze pro zástavbu rodinnými domy (Varianta B), protože zvýšení počtu obyvatel řešené lokality ve Variantě A (bytové domy v ploše Z35-I) je závislé na navazujícím podrobnějším projektovém řešení. Orientačně lze pro zvýšení bilancí ve Variantě A použít koeficient 1,4.

Vedení současných tras technické infrastruktury a návrhů jejího prodloužení je obsaženo v grafické příloze Výkres veřejné dopravní a technické infrastruktury v měřítku 1 : 1 000.

Zásobování pitnou vodou

Řešené území je možné napojit na skupinový vodovod Česká Skalice, jež je zásoben pitnou vodou z vodojemu Skaličan (650 m³, d.v. 285,6 m n. m.), který je napojen na skupinový vodovod Teplice nad Metují – Náchod – Bohuslavice. Do řešeného území zasahují ochranná pásma vodních zdrojů, které navržená koncepce respektuje.

Celá lokalita bude napojena na současný vodovodní řad převážně z ul. Jiráskova. Návrh koncepce zásobování vodou zohledňuje etapizaci výstavby v dané lokalitě, avšak v nejvyšší možné míře zachovává princip zaokružování vodovodního řadu z důvodu zajištění vhodné dodávky pitné vody do jednotlivých spotřebišť bez vzniku rázů či nízkého tlaku při dodávce pitné vody v řadu u vzdálenějších spotřebišť či při zvýšeném odběru ve špičkách. Na vodovodní řad budou osazeny požární hydranty ve vzdálenosti max. 500 m z důvodu zajištění požární bezpečnosti v dané lokalitě.

Orientační bilance potřeby pitné vody pro RD:

nárůst počtu obyvatel: 77 RD, 154 obyvatel

nárůst průměrné denní potřeby: $Q_p = 154 \times 120 \text{ l/ob.den} = 18,48 \text{ m}^3/\text{d}$

nárůst maximální denní potřeby: $Q_{\text{dmax}} = 18,48 \times 1,5 = 27,72 \text{ m}^3/\text{d}$

Předpokládá se navýšení spotřeby vody o 27,72 m³/d .

Nárůst potřeby pitné vody v obou etapách (I. a II.) plně pokryje stávající kapacita vodovodního systému České Skalice.

Požární zabezpečení

Zásobování území řešeného ÚS1 požární vodou bude zajištěno stejně jako zásobování ploch v přilehlých částech ZÚ dle ČSN 730810, ČSN 730873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou a ČSN 752411 Zdroje požární vody. Přístupové místní komunikace budou splňovat požadavky na vjezd požárních vozidel v souladu s ČSN 730802, ČSN 730804 a § 2 odst. d) vyhlášky č. 246/2001 Sb. a č. 23/2008 Sb. Zabezpečení řešeného území požární vodou bude zajištěno pomocí nadzemních požárních hydrantů osazených na vodovodní síti, v případě výpadku vodovodu z nedaleké vodní nádrže.

Zneškodňování odpadních vod

Splašková kanalizace

Zneškodňování odpadních vod z budoucích zastavěných stavebních pozemků v ploše bude systémové, dle Územního plánu Česká Skalice a PRVK Královéhradeckého kraje napojené na systém odkanalizování města Česká Skalice a jeho prostřednictvím na splaškovou kanalizaci s vyústěním na centrální ČOV.

Návrh koncepce splaškové kanalizace vychází z návrhů obsažených v platné ÚPD s vazbou na etapizaci výstavby a zohlednění morfologie stávajícího terénu.

Převážná část nově navržené splaškové kanalizace využívá napojovacích bodů vycházejících z ulice Jiráskova, obdobně jako vodovod. Pouze lokality Z21a-I a Z33-I jsou napojeny na stávající jednotnou kanalizaci v ul. Pivovarská, ul. Zdeňka Štěpánka a ul. Zahradní. Koncepce je pojata převážně v souběhu s vedením nově navrženého vodovodního řádu, tak aby byla zajištěna kontinuita a ekonomická výhodnost při realizaci obslužné dopravní infrastruktury. Obdobně jako návrh zásobování pitnou vodou, návrh splaškové kanalizace reaguje na etapizaci výstavby.

Pouze lokalitu Z21b-II není z morfologického hlediska možné napojit na stávající či nově vybudovaný kanalizační systém, proto lze tuto lokalitu – zejména objekt 21b-I/1 zajistit možností individuálního zneškodňování odpadních vod s možností přepadu do nedaleké vodoteče (Úpy).

Nárůst množství splaškových vod, v obou etapách (I. a II.) bude zneškodňován napojením na současnou centrální ČOV.

Dešťová kanalizace

Zneškodňování dešťových vod z řešené lokality bude s ohledem na stanovenou intenzitu využití a intenzitu zeleně, navrženou touto studií v souladu s aktuální právní úpravou (§ 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů) a Územním plánem Česká Skalice, realizováno vsakováním v rámci navržených budoucích zastavěných stavebních pozemků.

Návrh koncepce dešťové kanalizace pro odvedení dešťových vod z veřejných prostranství a komunikací v nejvyšší možné míře využívá napojovacích bodů stanovených v platné ÚPD. Veřejně prospěšná stavba WT6. Dešťová kanalizace z lokality „Nad Pivovarem“ do přívaděče Úpy je tedy respektována.

Dále zohledňuje stávající morfologii terénu, tak aby navržená koncepce byla přijatelná z ekonomického hlediska a maximálně zajistila odvod srážkových vod z navržené obslužné dopravní infrastruktury do stávající dešťové kanalizace, případně zaústění srážkových vod do zasakovacích objektů či stávající vzrostlé zeleně. Pouze v lokalitě Z33-I bude nutné v rámci vybudování obslužné komunikace navrhnout zasakovací objekt v uličním prostoru z důvodu morfologie terénu.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování řešené lokality elektrickou energií bude realizováno napojením navrhovaných kabelových NN rozvodů na současnou rozvodnou elektrickou síť.

Napojení bude trasováno v zeleném pruhu v prostoru podél navržených místních komunikací pro obsluhu řešené lokality.

Orientační bilance potřeby elektrické energie (v případě varianty RD):

nárůst počtu RD – 77

nárůst soudobého el. příkonu – $77 \times 2,3 \text{ kW} = 177,1 \text{ kW}$

nárůst nesoudobého el. příkonu – $177,1 \text{ kW} \times 1,3 = 230,23 \text{ kW}$

Tento nárůst lze pokrýt z výkonové rezervy současné TS.

Zásobování plynem

Zásobování řešené lokality plynem bude realizováno prodloužením stávajících středotlakých plynovodních řadů.

Napojení bude trasováno v zeleném pruhu v prostoru podél navržených místních komunikací pro obsluhu řešené lokality.

Orientační bilance potřeby plynu

nárůst počtu RD – 77

předpoklad využití plynu pro vaření, přípravu TUV a vytápění – 90%

nárůst spotřeby – $77 \times 0,9 \times (120 + 600 + 3\,000) \text{ m}^3 = 257,796 \text{ m}^3/\text{rok}$

Tento nárůst lze pokrýt napojením na současný STL plynovod.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení se navrhuje realizovat podél navržených místních komunikací pro obsluhu řešené lokality v rámci uličního prostoru, resp. přilehlých zelených pruhů veřejného prostranství (bez grafického vyjádření).

Telekomunikace

Stávající telekomunikační sítě budou prodlouženy, napojení bude trasováno v zeleném pruhu v prostoru podél navržených místních komunikací pro obsluhu řešené lokality.

Odpady

Tuhý domovní odpad – směsný i tříděný, produkováný domácnostmi, bude likvidován způsobem v místě obvyklým – svozem na určenou skládku či odvozem do sběrných míst tříděného odpadu, zajišťovaným městem.

V plochách veřejného prostranství jsou navrženy plochy pro kontejnery na tříděný komunální odpad ve vyhovujících docházkových vzdálenostech pro všechny obyvatele předmětné lokality.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

S ohledem na rozsah řešeného území se vymezují veřejná prostranství s cílem zajištění každodenního oddechu a rekreace budoucích obyvatel. Základní koncepce veřejné infrastruktury tohoto charakteru je zobrazena v Hlavním výkresu v měřítku 1 : 1 000.

Oba navrhované typy veřejných prostranství tvoří ucelený systém, který se doporučuje realizovat jednotnými postupy, aby byla zajištěna kontinuita řešené lokality.

Navržená plocha veřejného prostranství v centru jižní části řešené lokality je určena pro příležitostné shromažďování obyvatel území v tomto prostoru navazujícím na plochy veřejné zeleně s relaxační funkcí.

Navržené plochy veřejné zeleně jsou vhodné pouze pro nižší stromovou a keřovou zeleň. V rámci těchto ploch je navržena i pěší trasa pro možnou relaxaci a doporučuje se v nich umístění různých sportovních a oddychových zařízení pro všechny věkové kategorie obyvatel. Ty je třeba řešit podrobnějšími projekty v době přípravy ploch k využití v souladu s požadavky v té době platnými dle aktuálních potřeb obyvatel. Parky i uliční prostory budou vybaveny potřebným mobiliářem jak pro bezpečnost a čistotu prostředí. Doporučeným materiálem pro realizaci popsaného mobiliáře je dřevo či kov v kombinaci se dřevem s přírodní úpravou (lazurováno).

K výsadbě by tak byly vhodné druhy stromů s nižším vzrůstem např. *Acer campestre* (Javor babyka), *Carpinus betulus* (Habr obecný). Keře by měly být pokud možno autochtonní provenience, včetně možných kultivarů, nejen s ohledem na NPP Babiččino údolí v sousedství, ale především s ohledem na výchovný efekt na budoucí generace obyvatel území.

Ostatní plochy by měly být alespoň soliterně osázeny zelení, včetně kultivarů.

POSOUZENÍ KRAJINNÉHO RÁZU

Z hlediska změny krajinného rázu nebude mít realizace navrženého řešení využití lokality významný negativní vliv na krajinný ráz města a jeho okolí, ani na jeho dominanty. Řešení neobsahuje žádné výrazné výškové, ani plošné stavby, které by dochovanému krajinnému rázu výrazně proměnily a zasahovaly do dominant města a okolních krajinných dominant.

Z pohledu ochrany krajinného rázu se doporučuje upřednostňovat na pozemcích hraničících s nezastavěným územím sklonité – sedlové či polovalbové střechy, protože lokalita vytváří okraj sídla s přechodem do volné krajiny směrem k venkovské zástavbě Zlíče, navíc v ochranném pásmu NKP Babiččino údolí a částečně v ochranném pásmu NPP Babiččino údolí. Při vhodné orientaci, která je doporučena, je nicméně možné na tyto střechy instalovat systémy využívající sluneční energii.

Barevnost střešní krytiny všech staveb se navrhuje v odstínech od cihlově červené přes hnědou až k černé. Je požadováno vyloučení světlých barev (okrově žlutá apod.) a odstínů barvy zelené.

DOPORUČENÍ VE VZTAHU K ÚZEMNÍMU PLÁNU

Zpracování této územní studie je dle Územního plánu Česká Skalice podmínkou pro rozhodování v území předmětné lokality. Při jejím zpracování byly však zjištěny aktuální lokální souvislosti, které by bylo do budoucna vhodné v Územním plánu Česká Skalice zohlednit. Jedná se o:

- změnu trasy místní komunikace v severní polovině lokality podél plochy Z26-II (BI), včetně jejího napojení na silnici III/3049 tak, aby tato komunikace v budoucnu sloužila i k obsluze současné plochy územní rezervy R06, tedy přemístění z jihovýchodní stany plochy Z26-II (BI), na její severozápadní stranu,
- vypuštění úseku místní komunikace v jižním cípu lokality podél jihovýchodní strany plochy Z33-I (BI), protože plnohodnotná náhrada již byla realizována v sousední zastavitelné ploše Z32 (BI),

- úpravu rozsahu (rozšíření jihovýchodním směrem do prostoru plochy v současnosti vymezené v Územním plánu Česká Skalice) zastavitelných ploch Z25-II a Z26-II (obě BI) a s tím související úpravu maximálního počtu rodinných domů v ploše Z25 (z 9 na 10).

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

a.s.	akciová společnost
b.j.	bytová jednotka
ČKA	Česká komora architektů
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	česká státní norma
k.ú.	katastrální území
MěÚ	městský úřad
NKP	Národní kulturní památka
NN	nízké napětí
NPP	Národní přírodní rezervace
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
PRVK	plán rozvoje vodovodů a kanalizací
RD	rodinný dům
STL	středotlaký plynovod
TS	transformovna
TUV	teplá užitková voda
ÚPD	územně plánovací dokumentace
VTL	vysokotlaký
ZÚ	zastavěné území

Současný pozemek p.č.	Navržené rozdělení
1057/1	veřejné prostranství místní komunikace
1147/7	veřejné prostranství
1202/3	veřejné prostranství místní komunikace
1203	R06
1204	veřejné prostranství místní komunikace 21b-II/1, 21b-II/2, 21b-II/3
1205/43	veřejné prostranství místní komunikace 21a-I/1, 21a-I/2, 21b-II/1, 21b-II/2, 21b-II/3, 22-II/1, 22-II/2, 22-II/3
1205/44	veřejné prostranství místní komunikace 22-II/1, 22-II/2, 22-II/3, 22-II/4, 22-II/5, 22-II/6, 22-II/7, 22-II/8, 22-II/9, 22-II/12
1205/46	veřejné prostranství místní komunikace 22-II/8, 22-II/9, 22-II/10, 22-II/11, 22-II/12
1205/47	22-II/13, 22-II/14, 22-II/15, 22-II/16
1205/48	veřejné prostranství místní komunikace 22-II/17, 22-II/18, 22-II/19, 22-II/20
1205/49	veřejné prostranství místní komunikace
1205/50	veřejné prostranství místní komunikace 34a-I/1, 34b-II/1, 34b-II/2
1205/51	veřejné prostranství 34a-I/1, 34b-II/1, 34b-II/2
1205/52	místní komunikace 34-b-II/5
1205/53	veřejné prostranství místní komunikace 33-I/5, 33-I/6, 33-I/7, 33-I/8
1205/54	veřejné prostranství místní komunikace
1205/58	veřejné prostranství místní komunikace
1205/64	21a-I/2
1205/65	veřejné prostranství místní komunikace
1205/67	veřejné prostranství 22-II/1, 22-II/2, 22-II/6
1205/71	veřejné prostranství 34a-I/2
1205/74	veřejné prostranství
1205/76	místní komunikace 34b-II/3
1205/77	veřejné prostranství

Současný pozemek p.č.	Navržené rozdělení
1205/78	veřejné prostranství místní komunikace 33-I/3 34a-I/1
1205/79	33-I/1, 33-I/2, 33-I/3
1205/80	33-I/2, 33-I/4
1205/81	veřejné prostranství místní komunikace
1205/82	veřejné prostranství
1205/83	místní komunikace 34b-II/4
1205/86	stabilizovaná plocha bydlení
1205/87	stabilizovaná plocha bydlení
1206/23	R06
1206/24	veřejné prostranství místní komunikace 26-II/5, 26-II/6, 26-II/7 R06
1206/25	veřejné prostranství místní komunikace 26-II/3, 26-II/4 R06
1206/26	veřejné prostranství místní komunikace 26-II/1, 26-II/2 R06
1206/27	veřejné prostranství místní komunikace 25-II/8, 25-II/9 R06
1206/28	veřejné prostranství místní komunikace 25-II/8, 25-II/9 R06
1206/29	veřejné prostranství místní komunikace 25-II/7 R06
1206/30	veřejné prostranství místní komunikace 25-II/2, 25-II/3, 25-II/4, 25-II/5, 25-II/6
1206/31	veřejné prostranství místní komunikace 25-II/1 R06
1206/32	veřejné prostranství místní komunikace 25-II/1 R06
1206/33	zeleň soukromá a vyhrazená 26-II/12 R06

Současný pozemek p.č.	Navržené rozdělení
1206/34	veřejné prostranství místní komunikace 26-II/8, 26-II/9, 26-II/10, 26-II/11
1206/35	veřejné prostranství místní komunikace 26-II/8, 26-II/9, 26-II/10, 26-II/11
1206/36	veřejné prostranství místní komunikace
1206/37	VARIANTA A veřejné prostranství místní komunikace 35-I/1
	VARIANTA B veřejné prostranství místní komunikace 35-I/1, 35-I/2, 35-I/3, 35-I/4, 35-I/5, 35-I/6, 35-I/7, 35-I/8, 35-I/9, 35-I/10, 35-I/11, 35-I/12, 35-I/13, 35-I/14, 35-I/15, 35-I/16
1206/38	VARIANTA A veřejné prostranství místní komunikace 35-I/1
	VARIANTA B veřejné prostranství místní komunikace 35-I/1, 35-I/2, 35-I/3, 35-I/4, 35-I/5, 35-I/6, 35-I/7, 35-I/8
1206/39	místní komunikace
1206/47	R06
1206/40	veřejné prostranství
1206/41	veřejné prostranství
1206/42	veřejné prostranství místní komunikace
1945/4	veřejné prostranství místní komunikace 33-I/5, 33-I/6
1945/5	veřejné prostranství místní komunikace
1945/6	veřejné prostranství místní komunikace
1945/7	veřejné prostranství místní komunikace
1945/8	veřejné prostranství místní komunikace
1945/9	veřejné prostranství místní komunikace
1945/10	veřejné prostranství místní komunikace

GRAFICKÁ ČÁST





HLAVNÍ PROJEKTANT – ODPOVĚDNÝ ZÁSTUPCE ZHOTOVITELE		PROJEKTANT	ZHOTOVITEL
Ing. arch. Alena Koutová, ČKA č. 00750		kolektiv zhotovitele	IČ 01807935
OBJEDNATEL/ POŘIZOVATEL	KRAJ	MĚSTO	Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1
Město Česká Skalice/ Městský úřad Náchod	Královéhradecký	Česká Skalice	Projektové středisko Hradec Králové Třída ČSA 219, 500 03 Hradec Králové
Územní studie ÚS1 Nad Pivovarem ČESKÁ SKALICE			ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO 03647112
			ÚČELOVÝ STUPEŇ ÚS
			FORMÁT A4
			PROFESE URB
			DATUM 05/2021
Textová část			MĚŘÍTKO
			ČÍSLO

