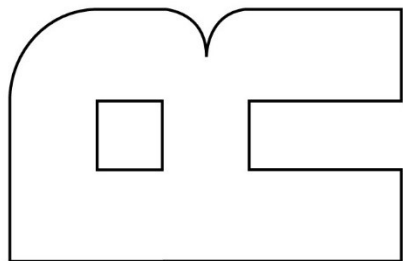
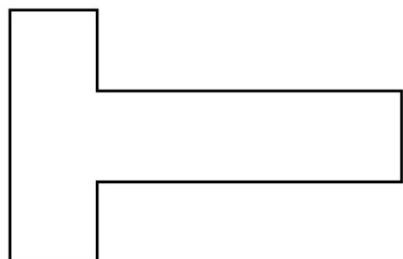
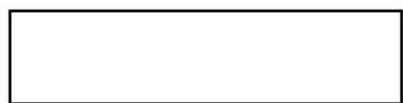
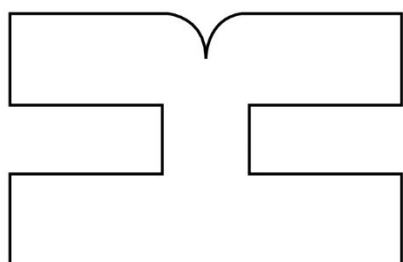
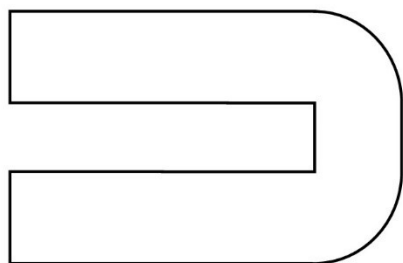


Revize č.1

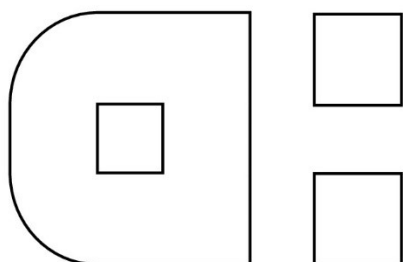
Územní studie ÚS 1

Volnočasový areál Kácov

k.ú. Kácov



Odůvodnění revize



ARTIKUL architekti s.r.o.
Přístavní 1221/15, Holešovice, 170 00 Praha 7

10/2022

(zpracována stanoviska k datu 18.10.2022)

Záznam o schválení možnosti využití	
Územně plánovací podklad	Územní studie ÚS 1 Volnočasový areál Kácov – revize č. 1
Vzato na vědomí zastupitelstvem	Městys Kácov
dne	
Pořizovatel	Městský úřad Kutná Hora, oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
Jméno a příjmení	Mgr. Věra Klimentová
funkce	vedoucí oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	
Otisk úředního razítka	

Žadatel:

Městys Kácov

Zastoupený starostkou: Mgr. Soňa Křenová
Jirsíkova 157, 285 09 Kácov**Pořizovatel:**

Městský úřad Kutná Hora

Oddělení regionálního rozvoje a územního
plánování

Vedoucí: Mgr. Věra Klimentová

Václavské nám. 182, (1. patro),
284 01 Kutná Hora**Investor:**

Sázava Parkland, a.s.

Táborská 27/63, 140 00 Praha 4

Zpracovatel revize č. 1 územní studie:

- Vedoucí projektant

- ARTIKUL architekti s.r.o.
- Přístavní 1221/15, Holešovice, 170 00 Praha 7
- Ing. arch. Jakub Vlček
- Autorizovaný architekt ČKA 04 637
- jakub@artikul.eu
- +420 775 911 782

- Krajinný ráz, projev v krajině

- Ing. arch. Magdalena Baramová
- magdalena.baramova@fsv.cvut.cz
- +420 721 354 197

- Koncepce dopravního řešení

- Ing. Miroslav Ondrák
- +420 605 424 070

- Koncepce požárně bezpečnostního řešení

- Ing. Jakub Grenár
- +420 605 443 600

- Zaměření území a geodetické podklady:

- Miroslav Beneš
- miroslav.benes@gplus-kamenice.cz
- G+ s.r.o.
- Sadová 625, 251 68 Kamenice

Zpracovatelé platné územní studie US1:

- Vedoucí projektant a urbanistická koncepce:
 - Ing. arch. Jaroslav Sixta
 - C.H.S. Praha s.r.o.
 - Osadní 311/12, 170 00 Praha 7
- Koncepce golfového hřiště a zeleně :
 - Ing. Libor Jirásek
 - MA (Hons) Land. Arch.
 - Michal Terech
 - Golfer s.r.o.
 - Kolová 194, Karlovy Vary
- Urbanistická a architektonická koncepce staveb golfu:
 - Prof. Ing. arch Martin Rajniš
 - Atelier e-Mrak
 - U Lužického semináře 10
 - 118 00 Praha 1
- Koncepce uspořádání krajiny a ÚSES:
 - Ing. Milena Morávková
 - Nevanova 1069/37, 163 00 Praha 6
- Lesní hospodářství a koncepce nové vegetace:
 - Ing. Jana Raušová
 - Lesprojekt Stará Boleslav s.r.o.
 - Šárochova 1328
 - 250 02 Stará Boleslav
- Doprava:
 - Ing. Jan Špilar
 - VIA Projektový dopravní atelier
 - Belgická 23, 120 00 Praha 2
- Technická infrastruktura:
 - Ing. Vladimír Palivec
 - ALFA – projekt spol. s r.o.
 - K Panelárně 172
 - 362 32 Otovic

Obsah

1. Úvod	6
2. Požadavky vyplývající z nadřazené dokumentace	6
3. Požadavky vyplývající ze stávající územní studie ÚS1 v řešených lokalitách	10
4. Požadavky a podmínky dotčených orgánů, stanoviska, podněty	12
5. Nesoulad nové urbanistické koncepce a stávající územní studie ÚS1	13
6. Navrhované úpravy a nové regulativy revize US1	15
7. Revidované podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:	17
8. Údaje o počtu listů revize územní studie a výkresů grafické části	18
9. Vymezení pojmů	18

1. Úvod

Tato dokumentace je první revizí stávající územní studie ÚS 1 – k.ú. Kácov: Volnočasový areál Kácov (Sixta, 2012)¹.

Revize řeší pouze území lokalit: (vymezeno ve výkresové části)

lokalita č. 1 – dle ÚS č.1 označena BI1, v územním plánu zastavitelná plocha Z26

lokalita č. 2- dle ÚS č. 1 označena BI2, v územním plánu zastavitelná plocha Z33

lokalita č. 3 – část plochy dle ÚS č. 1 označené BI3, v územním plánu část zastavitelné plochy Z31;
jmenovitě pozemky parcelními čísly: 1911/4, 2572/2, 2572/3, 2572/4, 2572/5, 2572/5, 2572/6, 2572/7

V území byla již realizována významná část plánované urbanistické koncepce volnočasového areálu. Na základě zkušenosti s utvářením tohoto území je zpracovávána tato revize územní studie ÚS1. Revize vznikla po detailním rozpracování architektonického návrhu zástavby rodinných domů ve třech lokalitách již vymezených platnou územní studií. Nové urbanistické řešení nezvyšuje intenzitu zastavění vymezených lokalit, pouze upravuje některé regulativy a uspořádání veřejných prostranství dané platnou územní studií ÚS1. Cílem revize je umožnit rozvolněnou zástavbu, která nesleduje uzavřenou uliční čáru a umožní tak citlivější zasazení staveb v kontextu rozhraní venkovského sídla a volné krajiny. Nově navržené objemové a materiálové řešení staveb (ploché zelené střechy a dřevěné fasádní obklady) také směřuje k méně výraznému uplatňování staveb v dálkových pohledech od severu. Snahu o harmonické začlenění nové zástavby na okraji sídla podporuje i rozmístění skupin vysokých vrstlých stromů v nových uličních prostorech a na veřejných prostranstvích. Revize návrhu dále upravuje uspořádání veřejných prostranství, která v platné územní studii neodpovídají složité konfiguraci stávajícího terénu ani požadovaným pěším vazbám.

2. Požadavky vyplývající z nadřazené dokumentace

a) Územní plán

Pro území je platný územní plán Kácov (Žaluda, 2021)²

Územní plán stanovuje tyto priority urbanistické koncepce pro zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavby:

- a posilovat polyfunkční využívání urbanizovaného území (integrace vzájemně se nerušících funkcí)
- b chránit a rozvíjet veřejná prostranství, veřejnou zeleň a jejich vzájemné prolínání
- c posilovat funkční a prostorovou provázanost jednotlivých sídel se socioekonomickým těžištěm řešeného území – samotným Kácovem
- d zasazovat se o rekultivaci/transformaci zanedbaných, neefektivně využívaných nemovitostí
- e zachovat specifickou urbanistickou strukturu návesních vsí u sídel Zderadiny, Hrochovy Zderadiny a Zlív
- f respektovat věž kostela Narození Panny Marie jako důležitou dominantu v území a významný orientační bod
- g respektovat založené urbanistické/ kompoziční osy a navazovat na ně

¹ SIXTA, Jaroslav. *Územní studie ÚS 1 V/2012: Volnočasový areál Kácov*. Městys Kácov: C.H.S. Praha s.r.o., 2012.

² ŽALUDA, Eduard. *Územní plán Kácov: VIII/2021*. Městys Kácov: ŽALUDA, projektová kancelář, 2021.

- h podpořit vstup urbanizovaného prostoru do nezastavěného území pomocí stezek pro pěší a cyklodopravu
 - i umožnit realizaci sídelní zeleně ve všech plochách s rozdílným způsobem využití
- Pro lokalitu č.1 (BI1)
 - o Jsou územním plánem stanoveny:
 - **zastavitelná plocha Z26**, jež je plochou s rozdílným způsobem využití
 - **BI – bydlení** – v rodinných domech – městské a příměstské
a v níž jsou stanoveny tyto podmínky pro rozhodování:
 - o **plocha, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracovanou územní studií**
 - o prověřit možnosti dopravního napojení na zastavitelnou plochu Z22 a koridor KD1
 - o v částech zasahujících do stávající silnice III/3369 umožnit výstavbu za podmínky, že bude realizována její přeložka (KD1)
 - **zastavitelná plocha Z25**, jež je plochou s rozdílným způsobem využití
 - **DS – dopravní infrastruktura – silniční**
a v níž jsou stanoveny tyto podmínky pro rozhodování:
 - o **plocha, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracovanou územní studií**
 - **koridor pro dopravní infrastrukturu KD1 s podmínkami využití:**
 - umožnit realizaci staveb, zařízení a opatření silniční dopravy pro přeložku silnice III/3369
 - neumožňovat realizaci staveb, zařízení a opatření, které by ztížily realizaci přeložky silnice III/3369
 - zohlednit při realizaci existující golfový areál
 - **koridor golfového areálu KGH pro nějž jsou stanoveny tyto podmínky:**
 - umožnit realizaci hracích ploch golfového hřiště a souvisejících opatření, zejména:
 - o modelace terénu, umělých překážek a herních prvků pro golf
 - o vodní plochy, toky a zeleň
 - o PUPFL
 - o dětské hřiště a sportovní plochy
 - o pobytové louky
 - o závlahový a odvodňovací systém
 - o dopravní a technická infrastruktura zvyšující využitelnost území (maximální zastavěná plocha případné stavby: 25 m², maximální výška: jedno nadzemní podlaží)
 - součástí koridoru je též plocha s rozdílným způsobem využití NSzp – smíšené nezastavěného území – zemědělské, přírodní
- Pro lokalitu č.2 (BI2)
 - o Jsou územním plánem stanoveny:
 - **zastavitelná plocha Z33**, jež je plochou s rozdílným způsobem využití
 - **SV – smíšené obytné – venkovské**
a v níž jsou stanoveny tyto podmínky pro rozhodování:
 - o **plocha, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracovanou územní studií**
 - **zastavitelná plocha Z34** jež je plochou s rozdílným způsobem využití:

- **PV – veřejná prostranství**
 - využít zastavitelnou plochu pro realizaci páteřní uliční sítě
- plocha z rozdílným způsobem využití NSzp
- Pro lokalitu č.3 (BI3)
 - Jsou územním plánem stanoveny:
 - **zastavitelná plocha Z31**, jež je plochou s rozdílným způsobem využití
 - **SV – smíšené obytné – venkovské**
 - a v níž jsou stanoveny tyto podmínky pro rozhodování:
 - **plocha, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracovanou územní studií**

Pro výše jmenované plochy rozdílného využití stanovuje územní plán tyto zásady a hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití.

- **BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské**
 - využití:

hlavní využití:

a bydlení v rodinných domech a přímo související stavby, zařízení a činnosti

přípustné využití:

- b občanské vybavení veřejného charakteru
- c rodinná rekreace
- d veřejná prostranství
- e veřejná dopravní a technická infrastruktura
- f vodní plochy, toky a zeleň

podmíněně přípustné využití:

- g ostatní dopravní a technická infrastruktura za podmínky zvýšení využitelnosti území z hlediska hlavního využití
- h obchodní prodej, ubytování, stravování, služby za podmínky, že nebudou mít negativní vliv na okolí, že příslušná stavba bude vycházet z půdorysů, hmot a měřítek zástavby okolní a že velikost prodejní plochy nepřesáhne 500 m²

nepřípustné využití:

- i jiné využití než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

podmínky prostorového uspořádání:

- j respektovat odstavec (6) urbanistické koncepce
- k koeficient zastavění: 0,5
- l výšková regulace zástavby: dvě nadzemní podlaží + podkroví
- m rozmezí nejvhodnější výměry pro vymezení stavebních pozemků: 600 až 1800 m²

- **SV – smíšené obytné – venkovské**
 - využití:

hlavní využití:

a není stanoveno

přípustné využití:

- b bydlení v rodinných domech včetně chovatelského a pěstitelského zázemí a přímo související stavby, zařízení a činnosti
- c občanské vybavení veřejného charakteru
- d rodinná rekreace
- e veřejná prostranství

- f veřejná dopravní a technická infrastruktura
 - g vodní plochy, toky a zeleň
 - podmíněně přípustné využití:
 - h ostatní dopravní a technická infrastruktura za podmínky zvýšení využitelnosti území z hlediska přípustného využití
 - i obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, výroba a skladování za podmínky, že nebudou mít negativní vliv na okolí a že příslušná stavba bude vycházet z půdorysů, hmot a měřítek zástavby okolní
 - nepřípustné využití:
 - j jiné využití než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné
 - podmínky prostorového uspořádání:
 - k respektovat odstavec (6) urbanistické koncepce
 - l koeficient zastavění: 0,4
 - m výšková regulace zástavby: dvě nadzemní podlaží + podkroví
 - n rozmezí nejvhodnější výměry pro vymezování stavebních pozemků: 800 až 2700 m²
- PV – veřejná prostranství
 - zásady:
 - a chránit a rozvíjet prostorotvorný aspekt veřejných prostranství
 - b umožnit na veřejných prostranstvích realizaci staveb a zařízení sloučitelných s účelem veřejných prostranství, zejména staveb a zařízení zvyšujících jejich využitelnost, staveb a zařízení pro veřejnou nepobytovou rekreaci a staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury
 - c zpřístupnit veřejná prostranství obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví
 - d považovat za nedílnou součást veřejných prostranství i plochy sídelní zeleně
 - využití:
 - hlavní využití:
 - a prostory veřejně přístupné bez omezení a přímo související stavby, zařízení a činnosti
 - přípustné využití:
 - b veřejná dopravní a technická infrastruktura
 - c vodní plochy, toky a zeleň
 - podmíněně přípustné využití:
 - d není stanoveno
 - nepřípustné využití:
 - e jiné využití než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné
 - podmínky prostorového uspořádání:
 - f respektovat odstavec (6) urbanistické koncepce
 - g koeficient zastavění: 0,1
- DS – dopravní infrastruktura – silniční
 - zásady:
 - a respektovat stabilizovaný silniční systém
 - b obnovovat a rozvíjet cestní síť v krajině
 - c prověřit v zastavitelných plochách v rámci navazujících řízení možnost přístupu automobilem a potřebu parkovacích a odstavných ploch
 - d nesnižovat v rámci realizace dopravních staveb funkčnost ÚSES a fyzickou ani biologickou propustnost

- využití
 - hlavní využití:
 - a dopravní infrastruktura silniční a přímo související stavby, zařízení a činnosti
 - přípustné využití:
 - b komunikace pro pěší a cyklisty
 - c veřejná technická infrastruktura
 - d veřejná dopravní infrastruktura železniční
 - e veřejná prostranství
 - f vodní plochy, toky a zeleň
 - podmíněně přípustné využití:
 - g není stanoveno
 - nepřípustné využití:
 - h jiné využití než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné
 - podmínky prostorového uspořádání:
 - i respektovat odstavce (28) a (29) koncepce uspořádání krajiny
 - j respektovat odstavec (6) urbanistické koncepce
- NSzp – plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské, přírodní
- využití
 - a zemědělský půdní fond
 - přípustné využití:
 - b zemědělské pozemky
 - c vodní plochy, toky a zeleň
 - d veřejná dopravní a technická infrastruktura
 - podmíněně přípustné využití:
 - e snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude omezeno přípustné využití
 - f lesní pozemky za podmínky, že se jedná o stávající lesní pozemek nebo že se jedná o opatření k ochraně zemědělských pozemků
 - nepřípustné využití:
 - g jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné a než je stanoveno v odstavci (29)
 - podmínky prostorového uspořádání:
 - h respektovat odstavec (28) koncepce uspořádání krajiny

b) Vyšší stupně ÚPD – ZÚR Kraje, Politika územního rozvoje

Z vyšších stupňů ÚPD nevyplývají pro lokalitu další požadavky či limity.

3. Požadavky vyplývající ze stávající územní studie ÚS1 v řešených lokalitách

V plochách řešených lokalit je dle platného územního plánu (Žaluda, 2021) je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracovanou územní studií (Sixta, 2012)³

³ SIXTA, Jaroslav. Územní studie ÚS 1 V/2012: Volnočasový areál Kácov. Městys Kácov: C.H.S. Praha s.r.o, 2012.

Územní studie pro lokalitu stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

○ BI – PLOCHY PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – městské a příměstské

hlavní využití:

bydlení v soliterních rodinných domech s možným částečným nebytovým využitím pro umístění administrativy a nevýrobních služeb bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem

- veřejná prostranství a veřejná zeleň

přípustné využití:

- veřejně přístupné sportovní plochy, veřejná prostranství a veřejnou zeleň je možné rozšířit na úkor obytné zástavby
- rehabilitační zařízení, sociální služby, penzion vždy o velikosti RD dle podmínek prostorového uspořádání
- ordinace lékaře v RD
- mikroškolky pro děti předškolního věku
- komunikace pěší a vozidlové
- vedení inženýrských sítí
- technické stavby na inženýrských sítích
- liniová zeleň
- Maximální celkový rozsah přípustného využití je do 25 % rozsahu každé lokality zvlášť.

nepřípustné:

- nepovolují se žádné hospodářské objekty, sklady, výrobní služby a výroba (i nerušící), zemědělské stavby a průmyslové objekty
- nepovolovat chov drobného zvířectva
- nepovolují se objekty a zařízení veřejného stravování a občerstvení

podmínky prostorového uspořádání

- v lokalitách je povolen pouze typ soliterní zástavby rodinnými domy (event. objekty této velikosti dle přípustného využití)
- nepovoluje se zástavba řadová, ani dvojdomy

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 1 000 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9 m v nejvyšším bodě šikmých, sedlových, valbových nebo polovalbových střech o spádu 25° – 45°
- 7 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 25 % plochy parcely

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 60 % plochy parcely

MOŽNOST OPLOCOVÁNÍ:

- ano, do výšky 1,8 m; pevná neprůhledná část může být pouze do max. výšky 1,0 m

- PARKOVÁNÍ:
 - musí být na pozemku RD, minimálně dvě parkovací místa pro residenty a jedno stání pro návštěvníky
- STAVEBNÍ ČÁRA OD ULICE:
 - 6 m od hranice parcely

Upřesňující podmínky pro některé lokality:

- v lokalitách BI 2, BI 3, BI 4 nesmí být rovné střechy, ale jen šikmé dle výše uvedených podmínek
- v lokalitě BI 4 nesmí být zástavba do 25 m od lesa
- v lokalitě BI 4 musí být vzdáleno oplocení pozemku min. 5 m od hranice lesa
- v lokalitě BI 1 musí být provedeno veřejné prostranství zároveň s komunikací (kolaudace musí být podmínkou pro kolaudaci komunikace a inženýrských sítí)
- v lokalitách BI 1, BI 2, BI 3 poblíž komunikace 3/3369 je nutné prokázat v rámci územního řízení splnění hygienických limitů hluku z provozu komunikace v chráněných vnitřních a venkovních prostorech; nebudou hrazeny případné náklady na protihluková opatření
- pokud bude nutné v lokalitách BI 1, BI 2, BI 3 provést protihluková opatření, neplatí v tomto případě ustanovení o možnostech oplocení

4. Požadavky a podmínky dotčených orgánů, stanoviska, podněty

Jsou splněny podmínky dotčených orgánů, a zapracována stanoviska.

Byl zohledněn podnět od vlastníka parcely č. 2571/1.

Pro další stupně dokumentace je třeba splnit tyto podmínky a zohledňovat následující:

1. Povodí Vltavy,

jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, má ke studii „ÚS 1 – Volnočasový areál Kácov – revize č. 1“ následující podmínku:

Kanalizace v nově zastavitelných plochách bude provedena jako oddílná pro budoucí bezproblémové přepojení na kanalizaci vedoucí centrální ČOV, srážkové vody budou v případě vhodných hydrogeologických podmínek přednostně zasakovány na vlastních pozemcích, případně akumulovány v jímkách a následně využívány pro zálivku.

2. VHS – Vodohospodářská společnost Vrchlice – Maleč, a. s.,

sděluje toto:

Vodovod – napojení lokalit bude možné rozšířením vodovodního řádu „1-1“ – PE 75 („1“ – PE 125). Kanalizace – v zájmovém území se kanalizace v naší správě nenachází.

5. Nesoulad nové urbanistické koncepce a stávající územní studie ÚS1

Při návrhu zastavovací studie pro lokality Z26 [B11], Z33 [B12] a Z31 [B13] byla prověřena územní studie ÚS 1 (Sixta, 2012) v kontextu priorit urbanistické koncepce stanovených v novém územním plánu (Žaluda, 2021).

V případě plnění bodů odstavce (6) urbanistické koncepce územního plánu (Žaluda, 2021):

„a chránit a rozvíjet veřejná prostranství, veřejnou zeleň a jejich vzájemné prolínání“

„e zachovat specifickou urbanistickou strukturu návesních vsí u sídel Zderadiny, Hrochovy Zderadiny a Zliv“

se považuje za vhodné návrh v detailu řešených lokalit upravit.

Pro ochranu a zachování urbanistické struktury vsi Zliv a krajinného rázu byl vypracován podklad hodnotící zásahy do krajinného rázu, urbanistické struktury a předpoklady pro zachování jejich hodnot. (Baramová, 2022)⁴.

Závěry vytýkají stávajícímu řešení daným územní studií cizorodost kompozice, riziko působení hmot v jedné celkové cloně a kontrastní přechod hrany zástavby do krajiny.

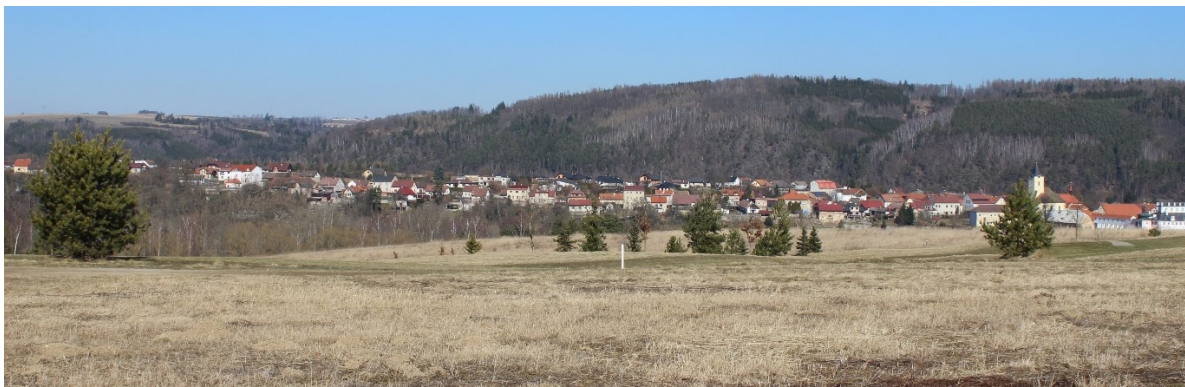
„Lineární parcelace lokalit navíc vnáší do prostředí cizorodou kompozici. Pro citlivé zasazení do obrazu sídla je tedy nutné vytvořit pozvolný přechod mezi původním jádrem vsi, novou zástavbou a volnou krajinou.“

Stávající jádro vsi je pohledově skryto za humny. Nová zástavba však bude ze severních dálkových pohledů exponována a nová humna zde nelze vytvořit. Je třeba aby domy netvořili souvislou vizuální bariéru.



⁴ BARAMOVÁ, Magdalena. *Krajinný ráz – Kácov, zástavba rodinnými domy*. Praha: 2022; kontakt: magdalena.baramova@fsv.cvut.cz.

„Pohled z interiéru města (Jirsíkova č. 73) od severu. Jádro Zlivi takřka není vidět díky humnům, nová zástavba tak bude v panoramatu dominovat (s výjimkou prvorepublikové vily a domu na obzoru zcela vpravo) zdroj: google streetview“



Pohled na Městys Kácov. Pohled z lokality č. 3 přes lokalitu č. 1. Zdroj: archiv zpracovatele



Pohled na lokality 1, 2 a 3 z centra golfového areálu. Zdroj: archiv zpracovatele

V obrazu Zlivi se hmoty a orientace střech uplatňují nepravidelně. Vedle urbanistické struktury vsi s pravidelnou čtyřhrannou návší, uspořádání hmot a záhumenního pásu, jsou výraznými rysy území dochovaná struktura ploch krajiny a nelesní liniová zeleň mezí.

Hmota zeleně nemusí být neprostupná – stačí, aby narušila optickou jednoduitost a pravidelnost domů v řadě. Podobné opatření je ostatně již navrženo i ve stávající ÚS, kde linie zeleně přirozeně navazují na mezní pásy východně od lokality 2 (viz VKP 12 na koordinační situaci ÚS, lokalita Pod Klenky), jež lze považovat jak za kulturně-historickou hodnotu, tak i za přírodní.

Nejedná se však o zeleň alejovou, ale o nepravidelná uskupení v podobách menších skupin stromů či keřů a solitéry. Není vhodné vytvářet plné zelené bariéry, jež by popíraly strukturu ploch krajiny.

„Klíčové je měřítko staveb, jejich rozmístění na parcelách při pohledu od severu od Kácova a především práce s liniovou vegetací.“

Platná územní studie řeší zástavbu těchto lokalit značně rigidním způsobem, v nepoměru vůči řešenému měřítku stanovuje regulativy, jež nejsou citlivé ke kontextu lokality, krajinnému rázu i vůči stávajícím hodnotám území.

V lokalitě č. 1 je navrženo územní studií centrální veřejné prostranství ve výrazně svažité terénní konfiguraci. Plocha je v této pozici vzhledem k terénním poměrům nerealizovatelná. Prostranství je vyčleněno a uzavřeno mezi část parcel rodinných domů. Navržená pozice je neúčelná, nenavazuje na pěší síť a nevyužívá kontextuálních hodnot lokality.

Považuje se za vhodné revidovat územní studii tak, aby umožňovala rozvolněné umístění staveb na parcelách, pohledově méně výrazné prvky střešní krajiny, parcelaci odpovídající více terénnímu charakteru a prolnutí veřejného prostranství v krajinu a síť veřejných prostor.

6. Navrhované úpravy a nové regulativy revize US1

Regulativy jsou upraveny tak, aby mohla vzniknout rozvolněná zástavba, která nesleduje uzavřenou uliční čáru a umožní tak citlivější zasazení staveb v kontextu rozhraní venkovského sídla a volné krajiny. Díky zrušení požadavku striktní uliční čáry nevznikne kontrastní pás lineární souvislé zástavby na hranici obce a zástavba tak nebude působit jako výrazná souvislá bariéra hmot navržená platnou US1.

Je doporučeno volné uspořádání hmot v zeleni podporující prolínání zástavby s volnou krajinou.

Z důvodu omezení výrazného uplatňování nových staveb v dálkových pohledech ze severu se navrhuje odlišné objemové a materiálové řešení (ploché zelené střechy a dřevěné fasádní obklady). Pohledově výrazné stejně orientované plochy šikmých střech požadované platnou územní studií se nepovažují za vhodné. V nejvíce exponovaných severních pohledech se šikmé střechy stávající Zliví výrazově neuplatňují.

Z tohoto důvodu se regulace územní studie upravuje tak, že podmínka:

- v lokalitách BI 2, BI 3, BI 4 nesmí být rovné střechy, ale jen šikmé dle výše uvedených podmínek

upřesňující požadavky na plochy BI bude zrušena. Zastřešení objektů plochými, sedlovými, valbovými a polovalbovými střechami je z pohledu územní studie rovnocenné. Bude vyžadována výška maximálně 2.NP. Regulativy územní studie budou takto též sjednoceny s požadavky územního plánu vztahujícími se k obci Zliv. Ochrana hodnot urbanistické struktury obce Zliv bude nadále zajišťována požadavkem územního plánu (Žaluda, 2021) respektovat odstavec (6) urbanistické koncepce. Pro působení volného přechodu do krajiny se doporučuje užívat méně dominantní materiálové řešení přírodě blízkých stavebních materiálů: kámen, dřevo a sklo.

Úprava navrhuje vymezené centrální veřejné prostranství v lokalitě 1 nahradit několika menšími vzájemně propojenými veřejnými prostranstvími, které logicky navazují na požadované pěší propojení a křížení cest. Na západě lokality je nově vymezeno veřejné prostranství, které vytváří přechod nové zástavby a krajiny golfového areálu. Hlavní pěší osa lokality je dále doplněna o zelený záliv a zakončena na východě veřejným prostranstvím, jímž prochází hlavní pěší spojení „Kácov - Zliv“. Požadovaná výměra daná legislativou je zachována a navýšena.⁵

⁵ ČESKO. § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – znění od 5. 10. 2021. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2022 [cit. 22. 6. 2022]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501/zneni-20211005#p7-2>

Revize územní studie závazně vymezuje hranice veřejných prostranství a hranice uličních prostorů. Doporučuje dělení pozemků. Od vnitřního dělení parcelace rodinných domů se lze odchýlit za předpokladu, že budou zachovány parcely větší než 1000 m² a jejich vazba na uliční síť.

Nová výsadba bude realizována v podobě různorodých skupin vzrostlých stromů a keřů druhově blízkých k vegetaci v území se přirozeně vyskytující. Doplněna bude dle potřeby solitéry. Koncepčně bude respektovat charakter remízků, pruhů luk, volných uskupení stromů a keřů.

Je zvyšována pěší prostupnost územím. Území bude nově propojeno v cestní síť. Koncepce zprostupnění jsou vyznačena na výkresu revize urbanistické koncepce - návrh.

Dopravní řešení – dopravní obsluhu a napojení lokalit 1, 2 a 3 budou zajišťovat:

- obslužné komunikace ke skupině BI 1 (DS 4a a DS 4b)
- obslužná komunikace ke skupině BI 2 (DS 6)
- obslužná komunikace ke skupině BI 3 (DS 5)

Nově navržené komunikace obousměrné s výhybnami, obratišti a s minimální šířkou vozovky 3 m. Jedná se o vnitroareálové komunikace se smíšeným provozem (ve smyslu funkční skupiny – D1).

Komunikace DS 5 a DS 6 jsou přímo napojeny na silnici III/3369.

Komunikace DS 4a a DS 4b jsou napojeny na hlavní vnitroareálovou komunikaci golfového areálu, jež je napojena na silnici III/3369.

Povrch komunikací bude zpevněný, vozovky živičné, výhybny a obratiště dlážděné. Malé plochy pro jednotlivá stání vozidel mohou být dlážděny prvky vegetační dlažby či šterkovými plochami.

Řešení technické infrastruktury se revizí územní studie nemění.

7. Revidované podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

Územní studie neměnní základní funkční využití pozemků stanovené v územním plánu. Územní studie pouze dále upřesňuje zásady prostorového uspořádání závazně stanovené územním plánem. Takto stanovené podmínky jsou určeny pouze pro územní studii vymezené řešené území.

Pro plochy

BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské

a pro plochy

SV – smíšené obytné – venkovské

jsou stanoveny následující podmínky:

Upřesňující podmínky prostorového uspořádání

- v lokalitách je povolen pouze typ solitérní zástavby rodinnými domy (event. objekty této velikosti dle přípustného využití)
- nepovoluje se zástavba řadová, ani dvojdomy

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 1 000 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:⁶

- 9 m v nejvyšším bodě šikmých, sedlových, valbových nebo polovalbových střech o spádu 25° – 45°
- 8 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- koeficient zastavění 0,4

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 40 % plochy parcely

MOŽNOST OPLOCOVÁNÍ:

- ano, do výšky 1,8 m; pevná neprůhledná část může být pouze do max. výšky 1,0 m

PARKOVÁNÍ:

- odstavná stání musí být na pozemku RD, minimálně dvě odstavná místa pro residenty
- musí být zajištěna parkovací stání pro návštěvníky v min. počtu dle normových hodnot pro obytné okrsky⁷, stání na pozemcích RD či v uličním prostoru

⁶ Výška objektu: Vzhledem ke konfiguraci terénu je pro stanovení výškové regulace stanoven referenční bod srovnávací roviny. Bod je stanoven výškovou hodnotou prahu vstupních dveří do objektů. Výška objektu se měří od referenčního bodu.

⁷ $P_o = 1 \text{ stání} / 20 \text{ obyvatel}$. Výpočet dle vzorce: $N = P_o \cdot k_a \cdot k_p$. Tabulka 34. ČSN 73 6110. *Projektování místních komunikací*. Opr.1. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2012, s. 98. Třídící znak 73 6110.

- STAVEBNÍ ČÁRA OD ULICE:
 - volná, určená pro hlavní stavbu⁸
 - 6 m od hranice parcely
- VEDLEJŠÍ OBJEKTY
 - přístřešek garážového stání je možno realizovat na hranici společných pozemků

Upřesňující podmínky pro některé lokality:

- v lokalitách BI 2 a BI 3 je maximální výška zástavby stanovena na 2.NP
- v lokalitě BI 1 lze pro návštěvnická stání využít kapacity již vybudovaného parkoviště zastavitelné plochy Z25 ozn. ÚP (Žaluda, 2021)
- v lokalitě BI 2 se předpokládá realizace návštěvnických stání na pozemcích RD
- v lokalitě BI 3 se předpokládá realizace návštěvnických stání v uličním profilu
- v lokalitě BI 4 nesmí být zástavba do 25 m od lesa
- v lokalitě BI 4 musí být vzdáleno oplocení pozemku min. 5 m od hranice lesa
- v lokalitě BI 1 musí být provedeno veřejné prostranství zároveň s komunikací
- v lokalitách BI 1, BI 2, BI 3 poblíž komunikace III/3369 je nutné prokázat v rámci územního řízení splnění hygienických limitů hluku z provozu komunikace v chráněných vnitřních a venkovních prostorech; nebudou hrazeny případné náklady na protihluková opatření
- pokud bude nutné v lokalitách BI 1, BI 2, BI 3 provést protihluková opatření, neplatí v tomto případě ustanovení o možnostech oplocení

8. Údaje o počtu listů revize územní studie a výkresů grafické části

○ A) Textová část	18 stran
▪ Příloha č.1	
○ B) Grafická část	
▪ R.1 Urbanistická koncepce - stav	měřítko 1 : 2 000
▪ R.2 Regulativy - stav	měřítko 1 : 2 000
▪ R.3 Urbanistická koncepce - návrh	měřítko 1 : 2 000
▪ R.4 Regulativy - návrh	měřítko 1 : 2 000

9. Vymezení pojmů

Výška objektu – Vzhledem ke konfiguraci terénu je pro stanovení výškové regulace stanoven referenční bod srovnávací roviny. Bod je stanoven výškovou hodnotou prahu vstupních dveří do objektů. Výška objektu se měří od referenčního bodu.

Stavební čára volná – V celé délce přerušitelné zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství jehož zástavba smí ustupovat

⁸ Stavební čára volná: V celé délce přerušitelné zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství jehož zástavba smí ustupovat. Regulovány jsou pouze hlavní stavby, tj. rodinné domy.