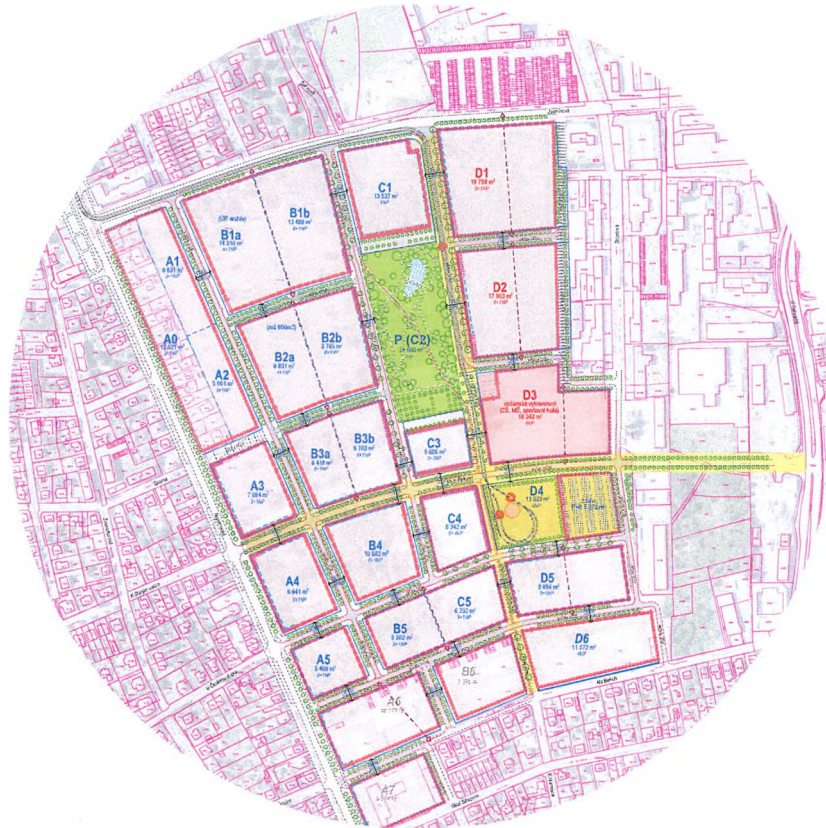


# Plzeň - Kasárna Slovany

## územní studie

lokality 2-9 Kasárna Slovany



*zadavatel:*

Magistrát Města Plzně, odbor stavebně správní, Škroupova 4, Plzeň

zadáni č.j. MMP/505179/23 ze dne 13.11.2023

*zpracovatel:*

**M1 s.r.o.**

Musilkova 302/1

150 00 Praha 5

*vedoucí úkolu:*

ČKA A0 č. 02 857

*zodpovědná osoba:*

ČKA A1-05 101

*architekt zakázky:*

datum: 17.05.2024

vydání: čístopis

## OBSAH:

### TEXTOVÁ ČÁST

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE
  - 1.1. Identifikační údaje územní studie
  - 1.2. Důvody pro vytvoření studie a její cíle, požadavky územního plánu a zadání studie
  - 1.3. Použité podklady
2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY
  - 2.1. Funkční využití podle platné územně plánovací dokumentace, majetkové vztahy
  - 2.2. Charakter území, širší vztahy
3. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
  - 3.1. Limity územně analytických podkladů
  - 3.2. Limity územního plánu
  - 3.3. Další limity
4. KONCEPCE ŘEŠENÍ, PROSTOROVÁ REGULACE, PODMÍNKY PRO ZÁSTAVBU
  - 4.1. Konceptce řešení
  - 4.2. Základní regulace v území, použité prvky – pojmy, regulace
  - 4.3. Regulace stavebních bloků
5. DOPRAVA
  - 5.1. Současný stav
  - 5.2. Navržené řešení
6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
  - 6.1. Vodovod
  - 6.2. Kanalizace
  - 6.3. Elektrická energie
  - 6.4. Zemní plyn
  - 6.5. Teplo
  - 6.6. Elektronické komunikace
7. ZELEŇ, ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND
  - 7.1. Zeleň
  - 7.2. Zemědělský půdní fond
8. OBČANSKÁ VYBAVENOST
  - 8.1. Zařízení předškolního vzdělávání
  - 8.2. Základní škola

### GRAFICKÁ ČÁST

- 1.1. VYMEZENÍ ÚZEMÍ
- 1.2. ŠIRŠÍ VZTAHY
- 1.3. STÁVAJÍCÍ PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN – HLAVNÍ VÝKRES
- 1.4. STÁVAJÍCÍ PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN – VÝKRES DOPRAVY
  - 2.1. VÝKRES MAJETKOVÝCH VZTAHŮ
  - 2.2. VÝKRES LIMIT VYUŽITÍ ÚZEMÍ – PROBLÉMOVÝ VÝKRES
  - 2.3. NÁVRH KONCEPCE URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ, PROSTOROVÁ REGULACE
    - 2.4.1. VÝKRES DOPRAVY A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
    - 2.4.2. KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ – NÁVRH PRODLOUŽENÍ TRAMVAJOVÉ TRATI
    - 2.4.3. KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ – NÁVRH CYKLISTICKÝCH TRAS V ÚZEMÍ
    - 2.4.4. KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ – ULIČNÍ PROFILY – UP1 Městská třída
    - 2.4.5. KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ – ULIČNÍ PROFILY – UP1c Městská třída u školy
    - 2.4.6. KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ – ULIČNÍ PROFILY – UP2 Režidenční ulice
    - 2.4.7. KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ – ULIČNÍ PROFILY – UP3 Obytná zóna
    - 2.4.8. KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ – ULIČNÍ PROFILY – UP4 Městská třída u parku
    - 2.4.9. KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ – ULIČNÍ PROFILY – UP5a Městská třída s tramvají
    - 2.4.10. KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ – ULIČNÍ PROFILY – UP5b Městská třída s tramvají u školy
    - 2.4.11. KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ – KOORDINACE SÍŤI- ČSN 736005
  - 2.5.1. KOORDINAČNÍ VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
  - 2.5.2. KONCEPCE INFRASTRUKTURY – VODOVOD
  - 2.5.3. KONCEPCE INFRASTRUKTURY – KANALIZACE
  - 2.5.4. KONCEPCE INFRASTRUKTURY – HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVOU VODOU
  - 2.5.5. KONCEPCE INFRASTRUKTURY – ROZVODY ELEKTRICKÉ ENERGIE
  - 2.5.6. KONCEPCE INFRASTRUKTURY – CENTRÁLNÍ ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM, ROZVODY PLYNU
- 3.1. KATASTR NEMOVITOSTÍ - STÁVAJÍCÍ STAV
- 3.2. KATASTR NEMOVITOSTÍ - NÁVRH
- 3.3. ETAPIZACE VÝSTAVBY V ÚZEMÍ
- 3.4. BILANCE NÁVRHU

Přílohy:

**Příloha č. 1:** Vizualizace

**Příloha č. 2:** Koncept krajinnářských úprav

**Příloha č. 3:** Projednání s DOSS

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### 1.1. Identifikační údaje územní studie

#### a) Název:

Územní studie  
Plzeň – Kasárna Slovany  
Lokalita 2\_9

#### b) Zadání:

Zadání územní studie pro Lokalitu 2\_9 Kasárna Slovany:

Sp. zn. SZ MMP/505179/23/RAT

č.j.: MMP/505179/23

vydal: dne 13.11.2023

Magistrát Města Plzně

Odbor stavebně správní

vyřizuje:

#### c) Objednatel (investor):

APB-PLZEŇ a.s.

Losiná 303

332 04 Losiná

IČO: 27066410

DIČ: CZ27066410

Objednávka: NA01/2023/262 ze dne 2.8.2023

Vyřizuje:

#### d) Zpracovatel:

M1 s.r.o.

IČO: 07310056

DIČ: CZ-07310056

Musílkova 302/1

150 00 Praha 5

statutární zástupce:

jednatel

Zodpovědná osoba – autorizovaný architekt

ČKA 05101

Autorský team:

– vedoucí teamu, autorizovaná osoba se všeobecnou působností a pro krajinnářskou architekturu ČKA 02 857

, tel: +

– koncepční architekt, autorizovaný urbanista ČKA 05101

tel:

– architekt zakázky

– krajinnářské řešení

Vodohospodářské řešení – výpočet kapacity:

, autorizovaný technik ČKAIT 0101867

Koordinace tras vodohospodářské infrastruktury a inženýrských sítí:

autorizovaný technik pro vodohospodářské stavby ČKAIT 0001154

Spolupráce na koncepci dopravy:

Atelier PROMIKA s.r.o.

Na Pankráci 1062/58

140 00 Praha 4

HGIG průzkum (03/2024):

Odborná způsobilost v inženýrské geologii a hydrogeologii, č. autorizace 2102/2009

datum: 17.5.2024

vydání: čístopis

### 1.2. Důvody pro vytvoření studie a její cíle, požadavky územního plánu a zadání studie

Pro řešené území byla pořízena v roce 2017 územní studie, jejímž zpracovatelem byl ÚKR – Útvar koncepce a rozvoje města Plzně, autorizovaný architekt: ing. arch. Irena Králová. Po šesti letech od její registrace vznikla po dohodě s majitelem převážné části dotčených pozemků a zástupci Města Plzeň potřeba původní studii aktualizovat. Územní studie je podle Územního plánu Plzeň podmínkou pro rozhodování v území. Nová územní studie bude vložena do evidence územně plánovací dokumentace a nahradí dosud platnou studii z roku 2017.

Cílem aktualizované územní studie je zpřesnit původně navrženou strukturu zástavby, prověřit možný charakter zástavby jednotlivých částí lokality, stanovit základní kostru zástavby a vymezit veřejná prostranství, umístit dopravní a technickou infrastrukturu, definovat paletu funkčního využití a základní prostorové regulace tak, aby vznikla plnohodnotná živá městská část s kvalitní rezidenční zástavbou doplněnou občanskou vybaveností, s dobrou dopravní dostupností jak individuální, tak hromadnou dopravou. Na základě vypracovaného 3D modelu území je ilustrována možná typologie a tvarové řešení zástavby včetně jejího měřítka.

Návrh reflektuje charakter okolní zástavby a pestrou škálou typů městské zástavby plynule navazuje jak na individuální rezidenční zástavbu na jihu a západě, tak na rozvolněnou zástavbu bytových domů při severní hranici vymezeného území. V centru lokality je navržena parková plocha s výměrou 2 ha podle podmínky územního plánu, dále jsou zpřesněny pozice koridoru DK-15 a plochy DI-10, jejich upřesněná poloha bude podkladem pro připravovanou změnu územního plánu. V území bylo vydání územní rozhodnutí na umístění oblastního archivu, které návrh respektuje, přesto je ve studii navrženo i využití a regulativy pro případ nerealizace archivu..

Území s názvem **2\_9 Kasárna Slovany** je vymezeno Územním plánem Plzeň jako přestavbová plocha se smíšenou obytnou funkcí. Území se nachází v městském obvodu Plzeň 2 – Slovany, v katastrálním území Hradiště u Plzně.

Cílem studie je navrhnout celkovou urbanistickou – architektonickou koncepci území s důrazem na:

- Založení nové struktury zástavby a její harmonické propojení s charakterem navazujícím zástavby
- Stanovení struktury a charakteru veřejných prostranství s důrazem na maximální propustnost území a umožnění budoucího propojení s navazující rozvojovou lokalitou hraničící na východ s řešeným územím
- Prostorovou regulaci a charakter zástavby, včetně architektonického rázu staveb
- Stanovit základní řešení dopravní a technické infrastruktury včetně řešení likvidace dešťových vod

### 1.3. Použité podklady

- Politika územního rozvoje ČR
- Zásady rozvoje Plzeňského kraje
- Digitální technická mapa
- Územní plán Plzeň
- Územní studie Plzeň, Kasárna Slovany (2017)
- Územně analytické podklady Plzeň
- Územní studie krajiny SO ORP Plzeň
- Digitalizovaná katastrální mapa
- Podněty a připomínky z projednání na ÚKR Plzeň
- konzultace s objednatelem
- konzultace se zástupci správců a vlastníků inženýrských sítí v území

## 2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází v jižní části města Plzně v katastrálním území Hradiště u Plzně 722341. Ze správního hlediska je součástí Městského obvodu Plzeň 2 – Slovany. Rozloha činí 39,3 ha.

### 2.1. Funkční využití podle platné územně plánovací dokumentace, majetkové vztahy

#### 2.1.1. Podmínky z územního plánu

Územní plán Plzeň vymezuje území jako přestavbovou transformační plochu 2\_9 Kasárna Slovany s rozdílným způsobem využití „Plochy smíšené obytné“. Území se nachází v městském obvodu Plzeň 2 – Slovany. Podmínky územního plánu pro tuto plochu jsou uvedeny v kapitole prostorové regulace. Dále jsou definovány typy urbanistické struktury

Základní principy urbanistické koncepce (kap. 3.1.), které musí být při rozhodování dodrženy:

- důsledné uplatňování principů kompaktního města;
- využití potenciálu místa doplněním a intenzifikací urbanistické struktury;
- vymezení ohnisek využití potenciálu území celoměstského, okrskového nebo lokálního významu;
- posílení významu centra města a zamezení jeho další „periferizace“ doplněním
- narušené urbanistické struktury a jejím úměrným zahuštěním – intenzifikací – volbou kompaktních forem zástavby;
- rozvolňování zástavby a snižování její hustoty směrem od centra města k jeho okrajům volbou vhodných urbanistických struktur především v závislosti na charakteru krajinného zázemí;
- zdůraznění pozitivních rysů urbanistické struktury a základních kompozičních principů města jako celku i jeho jednotlivých částí; zvýraznění kompozičních os hlavních sektorů – částí města, tedy městských tříd, většinou původních císařských silnic směřujících radiálně do středu města;
- důraz na zachování a rozvoj pěší prostupnosti zástavby zejména ve vazbě na krajinné zázemí města;

Dále jsou v definovány podmínky pro veřejná prostranství (kap. 4.4.1.), dle charakteru jsou tato vybraná veřejná prostranství rozdělena do dvou kategorií:

- veřejná prostranství, kterými jsou zejména komunikace, náměstí, ulice, chodníky, nadchody a podchody, nábřeží;
- Podle charakteru lze na veřejném prostranství umísťovat pouze prvky městského mobiliáře (např. lavičky, pítka, restaurační předzahrádky, odpadkové koše, osvětlení, výtvarné artefakty atd.) včetně některých drobných objektů: např. stánků.
- Na veřejném prostranství lze dále umísťovat nezbytně nutné prvky technické a dopravní infrastruktury.
- veřejná prostranství s převahou parkových ploch, kterými jsou zejména náměstí a návsi s parkovou úpravou a další významné plochy urbanistické zeleně;
- Územní plán vymezuje veřejná prostranství s převahou parkových ploch jako nezastavitelné veřejně přístupné plochy s převahou ucelených sadovnických úprav, které v zástavbě plní funkci především rekreační a estetickou, a které utvářejí nebo doplňují dané prostředí. Tyto plochy je třeba chránit a dále rozvíjet.
- Podle charakteru lze na veřejném prostranství umísťovat pouze prvky městského mobiliáře (např. lavičky, pítka, restaurační předzahrádky, odpadkové koše, osvětlení, výtvarné artefakty atd.) včetně některých drobných objektů, např. stánků – viz kapitolu 4. 4. 1.
- Plochy urbanistické zeleně (PUZ) vymezené v Územním plánu Plzeň jsou nezastavitelné. Tyto plochy představují plochy stávající kvalitní zeleně či plochy navržené k plnění funkce zeleně. Jedná se zpravidla o

veřejně přístupné plochy zeleně (parčík, vnitroblok nebo jiná plocha související se souborem obytných domů) obsahující především vegetační prvky (trávník, stromy, keře, květinové záhony). Kromě vegetace mohou PUZ obsahovat i související sadovnické úpravy – např. cesty, zpevněné plochy i lávky pro pěší a dále vybavení pro odpočinek a rekreaci obyvatel (například lavičky, dětské herní prvky, pískoviště, cvičební prvky, sportovní hřiště, stojany na kola, odpadkové koše a nádoby aj.). Součástí PUZ může být i technická a dopravní infrastruktura,

Výměra řešeného území je v územním plánu 39,3 ha, z důvodu nutných dopravních návazností ve východní části je řešené území mírně upraveno až na plochu 40,3 ha. Podrobněji ve výkrese č.1 „Vymezení území“.

### 2.1.2. Územně analytické podklady

V území, případně na jeho hranici se nachází důležitý oborový záměr výstavby vodovodu, limitem je ochranné pásmo vodního zdroje, archeologické naleziště a trasy radioreléových bodů, na ploše je vyznačen možný hygienický problém HP -10 „hrozící nebezpečí ze starých ekologických zátěží“

### 2.1.3. Podmínky z územní studie krajiny

Územní studie krajiny SO ORP Plzeň dotčenou plochu zařazuje do:

KrO 3 – Slovany – Východní předměstí, ObKRC - Slovanská plošina, MKR C5, pro který vydává tato doporučení:

- Výškově omezit možnosti zástavby při západním okraji území bývalých kasáren z hlediska pohledů přes údolí Úhlavy.
- Zvyšovat podíl prvků a ploch sídlení zeleně ve vnitřním městě.
- Snižovat množství srážkových vod odváděných kanalizací a zlepšit podmínky pro jejich přímé vsakování do půdního prostředí.

### 2.1.4. Majetkové vztahy

Převážná část území je v majetku společnosti Slovany pozemky s.r.o., západní stabilizovaná část pozemků s rodinnými domy při hranici s ulicí Nepomucká je v majetku soukromých osob, stejně jako jižní část území se soukromými garážemi. Při severní hranici je pozemek v majetku České republiky s právem hospodaření pro Státní oblastní archiv v Plzni. Zbýlé větší areálové plochy jsou v majetku právnických osob. Město Plzeň vlastní menší části úzkých pozemků, pozůstatků původních historických cest a navazující části stávajících komunikací při severní a západní hranici vymezeného území. Majetkoprávní vztahy v území jsou podrobněji vyznačeny ve výkresové části studie (výkres č. 6 „Majetkoprávní vztahy v území“)

### Výpis pozemků řešeného území

| Výpis pozemků, vlastněných objednatelům studie |                  |                    |                |                       |
|--|------------------|--------------------|----------------|-----------------------|
| Parc.č.  | k.ú.             | Způsob využití     | Druh pozemku   | Výměra/m <sup>2</sup> |
| Slovany pozemky s.r.o., LV 3287                |                  |                    |                |                       |
| 883/1  | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 92 908                |
| 883/217  | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 839                   |
| 883/252  | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 12                    |
| 883/299  | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 30 640                |
| 883/300  | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 24 549                |
| 883/301  | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 28 849                |
| 883/302  | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 6 511                 |
| 883/303  | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 13 227                |
| 883/304  | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 12 450                |
| 883/305  | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 63 519                |

|   |                  |                    |                |                |
|---|------------------|--------------------|----------------|----------------|
| 883/309   | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 1 424          |
| 883/310   | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 1 444          |
| 883/311   | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 6 960          |
| 883/312   | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 5 987          |
| 883/313   | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 103            |
| 883/314   | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 497            |
| 883/315   | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 6 940          |
| 1302/4  | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 22             |
| Slovany develop s.r.o., LV 3279   |                  |                    |                |                |
| 883/253   | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 6954           |
| 883/306   | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 5789           |
| 883/307   | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 3348           |
| 883/308   | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 237            |
|   |                  |                    |                | <b>313 209</b> |
| <b>Výpis pozemků, vlastněných státem nebo městem</b>  |                  |                    |                |                |
| Česká republika, ve správě Státní oblastní archiv v Plzni, Sedláčkova 22/44, 30100 Plzeň, LV 1607 |                  |                    |                |                |
| 883/203   | Hradiště u Plzně | manipulační plocha | ostatní plocha | 11581          |
| Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 30100 Plzeň, LV 1                   |                  |                    |                |                |
| 1287  | Hradiště u Plzně | ostatní komunikace | ostatní plocha | 526            |
| 1289  | Hradiště u Plzně | ostatní komunikace | ostatní plocha | 203            |
| 1291  | Hradiště u Plzně | ostatní komunikace | ostatní plocha | 366            |
|   |                  |                    |                | <b>12 676</b>  |

### 2.2. Charakter území, širší vztahy

Řešené území se nachází širším centru Plzně. Okolní zástavba má velmi různorodý charakter, od vilových čtvrtí po menší bytové domy a panelové sídliště. Z východní části na lokalitu navazuje industriální zástavba objektů lehké výroby, které se postupně začínají transformovat a revitalizovat (areál Světovar). Převážná část řešeného území je plocha původně využívaná kasáren, vystavěnými za 2. světové války Němci a opuštěná po roce 1992. V roce 2008 proběhla kompletní demolice objektů a v současné době je areál využíván pro deponie zeminy stávajícím vlastníkem – skupinou APB

Městská část Slovany tvoří spolu s Východním předměstím kapkovitý městský útvar z jedné strany sevřený historickou silnicí na Nepomuk a Písek (ulice Nepomucká) a z druhé strany uzavřena železniční dráhou, ta spolu s dálničním přivaděčem kolem ulice Koterovská tvoří nepropustnou bariéru v území. Řešené území dotvoří poslední nezastavěnou část a jeho výstavba bude pravděpodobně výrazným akcelerátorem změn i v sousedním skladovém území v severovýchodní části. Lokalita je prakticky rovinná s mírným vyvýšením ve svém středu – těžišti a tvoří tím zároveň rozvodí mezi řekami Úhlava a Úslava. Nově navrhovaná komunikace vedoucí napříč lokalitou bude mít také příznačný název „Mezi řekami“. Území má vzhledem k nižší občanské vybavenosti v rámci širší lokality potenciál vytvoření subcentra. Zároveň je to lokalita s dobrou dostupností okolních rekreačních přírodních lokalit.



Letecký snímek původních kasáren

Historický snímek sídliště Slováky (severně od řešeného území)



Demolice kasáren v roce 2008



Pivovar Světovar, historická fotografie



Ulice Nepomucká – historický snímek



Stávající charakter území, navážky a náletové dřeviny, území se mírně svažuje na východ i západ k vodotečím



Pohled severozápadně od hranice se Skladovou ulicí



Pohled jihovýchodně směr na Starý Plzeň

Současná podoba lokality je oplocený nepropustný brownfield s navážkami a množstvím náletové zeleně. Z původních stromových výsadeb se zachovalo několik stromořadí v západní části lokality, jedná se o starší listnatou výsadbu, u níž bude proveden, v rámci jednotlivých etap výstavby, dendrologický průzkum a hodnotná zeleň bude v maximální možné míře zachována. Území má charakter mírného návrší s atraktivními rozhledy do okolní krajiny, zejména východozápadním směrem.

Geologické podmínky dle průzkumu z 03/2024 jsou rovnoměrné, základové poměry jsou vhodné. Z hlediska možnosti vsakování hodnotí HG průzkum lokalitu jako nepříznivou.



Pohled jižně na navazující území a výhledový horizont



Charakter stávající vzrostlé zeleně – lípy a duby z původních výsadeb, ostatní druhy náletové dřeviny



### 3. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

#### 3.1 Limity územně analytických podkladů:

- Archeologická lokalita
- Ochranné pásmo zdroje pitné vody 3. stupně
- Trasy radioreléových bodů
- Hrozící nebezpečí ze starých ekologických zátěží, jev HP - 10

#### 3.2 Limity územního plánu:

- VPS komunikace Mezi řekami
- VPS koridor tramvaje
- VPS točna tramvajové linky s parkingem P+R
- Pěší a cyklo propojení ulic Šeříková a K Hornovce
- Požadovaná plocha urbanistické zeleně min. 2 ha

#### 3.3 Další limity

- Ochrana stávající hodnotné zeleně v území
- Nепrostupnost navazujícího skladového území
- Hygienické parametry při komunikacích
- Podzemní vedení VN 22k V z ulice V Hlíníku do lokality kasárna Slovany (TE-6) - navržená trasa
- Satelitní digitální ústředna (TT-1)
- Trasa vodovodu VS Ostrá Hůrka (TV-2)

## 4. KONCEPCE ŘEŠENÍ, PROSTOROVÁ REGULACE, PODMÍNKY PRO ZÁSTAVBU

#### 4.1. Koncept řešení

Navrhovaná koncepce navazuje na urbanistickou studii, kterou v roce 2017 zpracoval Útvar koncepce a rozvoje města Plzeň. Základní principy, jako charakter blokové obytné zástavby, východozápadní dopravní propojení nebo integrace prodloužení tramvajové trati, do rozvojového území studie přejímá a dále rozvíjí.

Návrh chápe rozvojové území jako přirozené doplnění obytné zástavby jihovýchodní části města, předěl mezi izolovanou blokovou zástavbou na severu a individuální obytnou na jižním okraji území. Území má rozlohu téměř 40 ha a je nutné jej pojmout jako samostatnou část města a zároveň předjímat i předpokládaný rozvoj navazujících ploch, který s sebou přetvoření dosavadního brownfieldu přinese. Návrh oproti původní studii zástavbu výrazně zkapacitňuje, navržené plochy pro bydlení mají kapacitu až 7.000 obyvatel ve více než 3.000 bytech o výměře 1+kk (20 %), 2+1, 3+1 (70 %) a velkometrážních bytech s výměrou více než 100 m<sup>2</sup> (10 %).

Viz. tabulka kapacit území příloha 3.3.

Nová rozvíjející část bude navazující území nepochybně ovlivňovat, přinese nová omezení, ale také nové hodnoty a impulzy k rozvoji okolí. Návrh respektuje stávající výstavbu v jižní části území, vydané územní rozhodnutí na severu i sousedící skladové plochy na východě, zároveň ale předjímat jejich případný rozvoj a ukazuje případný potenciál. Pro další rozvoj širšího území bude zásadní vybudování, případně znovuoobnovení navazující dopravní sítě, která místy zcela chybí (skladové území), případně byla nevhodnou zástavbou přerušena (plochy autoprodějn). Návrh je plnohodnotnou městskou čtvrtí s převahou funkce bydlení, nehledá experimentální novou městskou strukturu, ale soudobými prostředky navazuje na klasický koncept obytného městského bloku, který přináší vyvážený poměr pilířů trvale udržitelného rozvoje města.

#### 4.1.2. Základní principy tvorby nové čtvrti

Navrhovaná městská čtvrt má tyto základní atributy:

a) **rezidenční:** hlavní náplní čtvrti bude bydlení různých forem a standardů – od rodinných domů, přes menší bytové domy rezidenčního charakteru, až po bytové domy městského charakteru s obchodním parterem. Větší část obytných bloků má být budována soukromým investorem a menší část městem. Městské bydlení podle zadání ze strany samosprávy má mít dostupný charakter, zatímco soukromá výstavba bude pokrývat celé spektrum a mix rezidenčních standardů, tak aby bydlení ve čtvrti bylo pestré a sociálně různorodé.

b) **modrozelená**: obytná zástavba, nové ulice i administrativní a občanská vybavenost budou prostoupeny zelení. Mikroklima měst je v posledních dekádách poznamenáno vrůstající teplotou, ve městech se řeší fenomén "heat islands". Nová čtvrť bude založena tak, aby pomocí zeleně a hospodaření s dešťovou vodou byl tento fenomén co nejvíce omezen. **Zeleň** by se měla stát poznávacím znamením nové čtvrti. Vzorové stromy a vegetace různých forem by měly obklopotvat obytné budovy i ulice, dávat v horkém létě nové čtvrti stín a vláhu, zajistit symbiózu lidmi vytvořeného prostředí a přírody (ptactvo, hmyz). V této symbióze je také podstatné **hospodaření s dešťovou vodou**. Čím více dešťové vody se vsákne do terénu, tím lépe bude prosperovat vegetace a tím příjemnější klima bude nová čtvrť mít. Všechny stavební bloky budou obsahovat ve vnějšku blokových zahradách i v předzahradkách akumulaci a vsakovací vodní díla. Rovněž zpevněné plochy v ulicích budou odvodněny do vsakovacích vodních děl, která budou podporovat zavlažování uliční vegetace.

Uprostřed nové čtvrti jako hlavní veřejný prostor bude zřízen **centrální PARK**. Park jako plíce čtvrti, místo odpočinku, kus přírody ve městě, prostor pro rodiny i jednotlivce, žáky školy i školek. V severní části parku, kam se svažuje rostlý terén je navrženo jezírko či biotop, dotované dešťovou vodou ze střech přilehlých bloků. Vodní plocha by měla přispět ke stabilitě mikroklimatu i k větší biodiverzitě fauny i flory ve čtvrti. Významným prvkem pro teplotní a ekologickou stabilitu čtvrti pak budou také **vegetační střechy**.

c) **polyfunkční**: kromě bydlení bude nová čtvrť obsahovat také obchodní vybavenost a služby, školskou vybavenost, sportovní halu a hřiště a v neposlední řadě pracovní příležitosti v administrativních budovách a službách. Díky této polyfunkčnosti bude čtvrť kasárna Slovany živá po celý den od rána až do večera i o víkendu. Zároveň bude po celý den dostatečně vytižena dopravní infrastruktura. Čtvrť by měla v základních potřebách být soběstačná a nevyžadovat dojíždění do jiných částí města pro zajištění běžných každodenních úkonů. Tento model nazývaný „město krátkých vzdáleností“ je nejpřirozenější a ekologicky nejefektivnější formou tvorby sídel.

Základní **urbanistickou koncepcí** návrhu je **vejřivité uspořádání vertikálních komunikací** doplněné horizontálními komunikacemi Mezi Řekami. Navrhovaný městský park je umístěn v těžišti území a navazuje na něj zklidněné náměstí před budovou základní školy – **rezidenční centrum**. Dopravní uzel s točnou tramvají a parkovištěm P+R obklopené převážně veřejnými a administrativními budovami tvoří **dopravní – obchodní centrum**. Základní principy vycházejí z potřeby reagovat na navazující stabilizované lokality, jejich síť, a charakter veřejných prostranství. Návrh se snaží maximalizovat **prostupnost řešené lokality** a vytváří tak hustou síť veřejných prostranství s rozdílným charakterem a dopravním režimem. Důraz je kladen mimo jiné na charakter ulice Mezi Řekami, která by měla být hlavním dopravním propojením mezi důležitými dopravními městskými tepnami (ulice Nepomucká, ulice U Seřadiště – Koterovská). Je navržena jako **obchodní bulvár – městská třída** s uzavřenou zástavbou okolních bloků. Důraz je kladen i na severojižní propojení pro pěší a cyklo dopravu mezi ulicemi K Hornovce a ulicí Šeříková.

Součástí návrhu je i zapracování návrhu na prodloužení tramvajové trati, které navazuje na původní studii ÚKR z roku 2017. Trasa tramvajové trati je vedena na severu Jasmínovou ulicí, dále podél nově navrženého městského parku, kříží ulici Mezi Řekami a je zakončena na dopravní točně, která je oproti původní studii umístěna na jih od ulice Mezi Řekami. Původní plocha určená územním plánem pro dopravu je v nové studii využita pro umístění základní školy, školky a sportovní haly. Škola i navazující obchodně dopravní uzel kolem tramvajové smyčky mají výhodnou polohu na okraji řešeného území s dobrou dopravní dostupností z ulice U Seřadiště. Bude tak minimalizována hluková a dopravní zátěž zbývající rezidenční zástavby. Poloha základní školy zároveň blíže sousedí s navrženým městským parkem a klidnějším parkovým náměstím a spoluvytváří tak klidnější rezidenční centrum lokality. Alternativně je možné vedení tramvajové trati i ulicí Nepomucká s následným zabočením do ulice Mezi Řekami, uliční prostor Mezi Řekami umístění vedení tramvajové trati umožňuje.



Ortofoto řešeného území z roku 1956 a 2013, které bylo východiskem pro návrh uliční osnovy.

Základní principy vycházejí z potřeby reagovat na navazující stabilizované lokality, jejich síť, a charakter veřejných prostranství. Návrh se snaží maximalizovat **prostupnost řešené lokality** a vytváří tak hustou síť veřejných prostranství s rozdílným charakterem a dopravním režimem. Důraz je kladen mimo jiné na charakter ulice Mezi Řekami, která by měla být hlavním dopravním propojením mezi důležitými dopravními městskými tepnami (ulice Nepomucká, ulice U Seřadiště – Koterovská). Je navržena jako **obchodní bulvár – městská třída** s uzavřenou zástavbou okolních bloků. Důraz je kladen i na severojižní propojení pro pěší a cyklo dopravu mezi ulicemi K Hornovce a ulicí Šeříková.

Součástí návrhu je i zapracování návrhu na prodloužení tramvajové trati, které navazuje na původní studii ÚKR z roku 2017. Trasa tramvajové trati je vedena na severu Jasmínovou ulicí, dále podél nově navrženého městského parku, kříží ulici Mezi Řekami a je zakončena na dopravní točně, která je oproti původní studii umístěna na jih od ulice Mezi Řekami. Původní plocha určená územním plánem pro dopravu je v nové studii využita pro umístění základní školy, školky a sportovní haly. Škola i navazující obchodně dopravní uzel kolem tramvajové smyčky mají výhodnou polohu na okraji řešeného území s dobrou dopravní dostupností z ulice U Seřadiště. Bude tak minimalizována hluková a dopravní zátěž zbývající rezidenční zástavby. Poloha základní školy zároveň blíže sousedí s navrženým městským parkem a klidnějším parkovým náměstím a spoluvytváří tak klidnější rezidenční centrum lokality. Alternativně je možné vedení tramvajové trati i ulicí Nepomucká s následným zabočením do ulice Mezi Řekami, uliční prostor Mezi Řekami umístění vedení tramvajové trati umožňuje.

Navržené **obytné bloky** jsou diferencovány charakterem, výškou a kompaktností zástavby, Z hlediska výšky zástavby je navržena postupná gradace od jihozápadní vilkové zástavby (2-3 NP) směrem do dopravního centra lokality, kde je v bloku D4 navržena lokální výšková dominantka až 10 NP. Zástavba lemující městský park bude mít proměnlivou výšku max. 6 -7 NP. Jednotlivé vnitrobloky jsou navržena jako částečně veřejně přístupné

s drobnými parky nebo hřišti uprostřed vnitroblokové zeleně. Důraz je kladen na prostupnost pěší a cyklo dopravy.

Část rezidenčních obytných bloků okolo komunikace V1 je navržena jako součást **zelené rezidenční ulice s předzahrádkami**, jedná se zejména o zástavbu při západní hranici řešeného území. Zástavba bude mít charakter rodinných domů, viladomů nebo vyšších řadových bytových domů typu "townhouse" se zahradami, na rozdíl od kompaktnější a kapacitnější blokové zástavby v severovýchodní části. Cílem je, v rámci tak velkého území, nabídnout rozmanitý standart a charakter bydlení. Návrh nabízí možnost umístit v rámci jednoduchého, čitelného urbanistického rastru pestrou paletu veřejných prostranství, vnitrobloků a charakterově diferenciovaných typu zástavby.

V rámci řešené lokality je vymezen blok D, který umožňuje umístění **základní školy, školy a sportovní haly**. Na ploše pozemku je možné dále umístit víceúčelové hřiště a zahradu pro mateřskou školu. Požadavek na vymezení plochy pro obě školská zařízení vychází ze zadání územní studie. Sportovní halu je možné využívat pro potřeby základní školy a zároveň pro veřejnost v odpoledních hodinách. Případné propojení se základní školou by zároveň mělo umožňovat pěší propojení mezi halou a pozemkem základní školy. Škola je navržena pro potřeby nových rezidentů (7-8% obyvatel, tj. cca 500 žáků), ale její kapacita 540 žáků by měla být dostačující i pro další žáky z širších navazujících lokalit.

V území je dále navržena plocha pro **další mateřskou školku** v rámci bloku B2a, buď jako samostatná stavba nebo jako součást objektu pro bydlení. Důvodem je předpokládána etapovitost výstavby a potřeby nových rezidentů před vybudováním většího komplexu základní školy a školky.

V centru řešeného území je navržen park s rozlohou min. 2 ha. Park je obklopen rezidenční zástavbou, z části s ním sousedí i základní škola. Převažující část parteru obytných budov po obvodu parku je navržena jako obchodní. Na východním okraji je vedena tramvajová trať, na jihu na park navazuje náměstí před základní školou. Lemující komunikace jsou navrženy jako dopravně zklidněné. Samotný park je navržen jako přírodní městský park s možností umístění menších sportovišť a drobných staveb potřebného zázemí. Celý park bude veřejně přístupný, se sítí pěších komunikací, diagonálně je navržena cyklostezka. Součástí parku bude i vodní plocha, která bude využívána jako retenční nádrž dešťových vod z okolních obytných budov. Vybavení parku bude doplněno o veřejné osvětlení, prvky dětských hřišť, sportovní prvky, vysokou a nízkou zeleň. Na základě dendrologického průzkumu budou do návrhu integrovány vhodné vzrostlé stávající dřeviny. Nové vegetační úpravy budou akcentovat domácí typy dřevin.

#### 4.1.3. Způsob využití (funkční využití)

- **Plochy smíšené obytné**

Hlavní využití:

- Stavby a zařízení pro bydlení

Přípustné využití:

- Stavby a zařízení pro ubytování, školství, výzkum a vývoj, administrativu, volnočasové aktivity, sport, zdravotnictví, sociální, kulturní a církevní účely (**územní studie upřesňuje, že případně záměry nesmí nad míru obvyklou narušovat rezidenční charakter řešeného území**)
- Stavby a zařízení pro obchodní účely a služby svým rozsahem odpovídající charakteru lokality a urbanistické struktury zástavby (**územní studie zpřesňuje, že přípustné je umístění pouze v obchodním parteru bytových nebo polyfunkčních budov s výjimkou bloku D4**)

- Stavby a zařízení pro umístění inovativních, znalostně intenzivních firem, svým rozsahem a způsobem činnosti odpovídající charakteru lokality a urbanistické struktury zástavby
- Stavby a zařízení pro výrobu 1. kategorie a pro služby svým rozsahem a způsobem činnosti odpovídající charakteru lokality a urbanistické struktury zástavby
- Stavby a zařízení pro nakládání s odpady 1. kategorie
- Veřejná prostranství
- Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- Opatření pro ekologickou stabilizaci území (např. přírodě blízké vodní plochy a toky, prvky krajinné zeleně apod.)

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu 2. a 3. kategorie, sklady a skladovací plochy s výjimkou využití stávajících objektů (např. stodoly původních hospodářských usedlostí) a dále s výjimkou lokalit vyjmenovaných v přípustném využití a dále s výjimkou staveb a zařízení souvisejících s možností plnohodnotného využití staveb hlavních nebo přípustných
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady 2. – 4. kategorie
- fotovoltaické elektrárny na terénu, solární a větrné parky, větrné turbíny
- veškeré další činnosti, stavby a zařízení neodpovídající hlavnímu a přípustnému využití a charakteru lokality

Umístění konkrétní činnosti, stavby a zařízení **musí být v souladu s koncepcí rozvoje lokality a ochrany a rozvoje hodnot lokality parkovací vícepodlažní objekty.**

#### 4.2. Základní regulace v území, použité prvky – pojmy, regulace

##### 4.2.1. Hranice veřejného prostranství /uliční čára

Uliční čára tvoří rozhraní mezi navrhovaným veřejným prostranstvím a navrhovanými stavebními bloky, které mohou být dále členěny na další části a jednotlivé stavební pozemky.

Uliční čáry při frekventovaných komunikacích, případně sousedící s parkem (ulice Nepomucká, Mezi Řekami, Jasmínová, Větev V2, Větev V3) mají uliční i stavební čáru totožnou, zástavba bude mít obchodní parter a ulice budou mít charakter **městské třídy**.

Bloky směrem do ulice s označením „V1“ budou mít jednotné předzahrádky a budou ustoupeny o 5 m od čáry uliční. Stavební pozemky budou na hranici veřejného prostranství oploceny. Charakter veřejného prostranství je navržen jako **zelená rezidenční ulice**. Stejný princip se dále opakuje i v některých kraších uličních sekcích. Cílem je dosáhnout v souladu s Územní studií krajiny SO ORP Plzeň maximalizace prvků a ploch zeleně ve vnitřním městě a umožnit maximalizaci zasakování srážkových vod na pozemcích nejen vnitrobloků, ale i směrem k uličnímu prostranství a tím pomáhat vytvořit kvalitní městské mikroklima.

##### 4.2.2. Stavební blok

Stavební blok je ucelená část územní ohraničená uličním prostranstvím a vymezený uliční čarou. Stavební bloky mohou mít další vnitřní dělení na sekce. Každý blok je charakterizován v kartě bloku v kapitole „Regulace bloku“. Každý blok je definován z hlediska **stability, způsobu využití, urbanistické struktury a typologii zástavby**.

**Stabilitou** je definován způsob stabilizace nebo případné transformace území (zastavitelné, stabilizované, transformační nebo nezastavitelné – park).

**Způsob využití** vychází z definic územního plánu Plzeň, všechny bloky vyjma parku jsem navrženy pro využití smíšené obytné.

Urbanistická struktura definuje způsob uspořádání v jednotlivých blocích podle definic územního plánu Plzeň, možná je i jejich vzájemná kombinace, pokud je to výslovně uvedeno:

- bloková izolovaná/volná (pro rezidenční zástavbu)
- bloková souvislá (pro rezidenční zástavbu převážně s navrženými předzahrádkami)
- kompaktní bloková (pro městskou zástavbu na uliční čáře převážně kolem parku a ulice Mezi Řekami)
- Areálová volná (pro bloky D3 a D4, určené dopravním a školským stavbám)

Typologie zástavby zpřesňuje způsob využití včetně % zastavění, % zeleně a výšky lišící se podle jednotlivých typů. Jednotlivé typy využití vychází z definic územního plánu Plzeň. V území je možné umísťovat stavby rodinných domů izolovaných, dvojdomů nebo řadových, bytové domy, polyfunkční stavby, stavby veřejné vybavenosti pro sport, školství, zdravotnictví, apod.

Uspořádání zástavby v bloku je vždy nutné řešit jako celek, řešení dopravy v klidu, umístění % zastavění a zeleně včetně likvidace dešťových vod je nutné koordinovat pro celý záměr zastavění bloku.

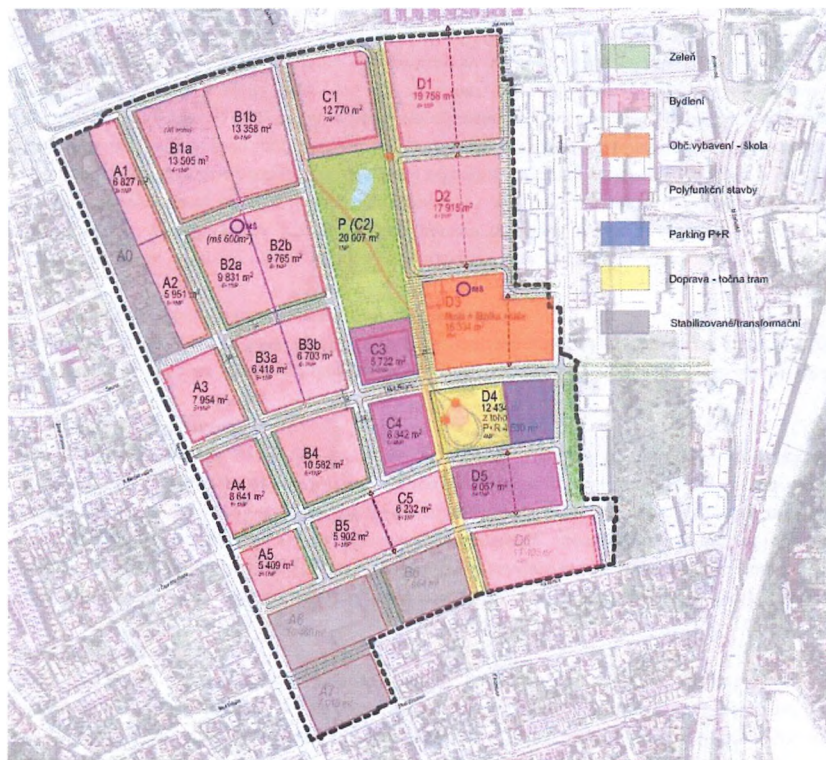


Schéma převažujícího funkčního využití v jednotlivých blocích

#### 4.2.3. Procento zastavění

je uvedeno v kartách jednotlivých bloků a může se lišit i v rámci bloku podle případného funkčního využití. Zastavěnou plochu definuje stavebního zákona jako plochu ohraničenou pravoúhlými průměty vnějšího lince

obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloobkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími lici svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zastavěnost platí vždy pro všechny stavby na pozemku, včetně staveb doplňkových.

Zastavěnost se v rámci území pohybuje v rozmezí 30 % - 60 % a je uvedena pro nadzemní podlaží, podzemní podlaží nejsou regulována. Maximální zastavěná plocha hlavního objektu není stanovena, tak aby v rámci bloků mohly vznikat parkovací podnože. Charakter staveb je regulován rozdělením bloků na jednotlivé pozemky, případně dělením fasád do sekcí s maximální délkou, tak aby nevznikaly dlouhé uliční fronty s monotónním charakterem.

Zastavěnou plochu podzemní stavby je možné v odůvodněných případech započítat do zpevněných ploch, ale nikoli do plochy zeleně. Regulace má za cíl maximalizovat plochy schopné vsakování, ale umožnit zároveň umístit parkování v klidu pod terén.

#### 4.2.4. Procento zeleně

Procento zeleně udává minimální plochu zeleně na rostlém terénu schopném vsakování. U obytné zástavby je minimum 50 % - 25 %. Pro stavby polyfunkční v centru lokality je minimum 20 %. Je doporučeno umístění zeleně na konstrukcích v rámci fasád. Bloky zejména podél komunikace V1 mají navržené předzahrádky s šíří 5 m, pro kterou platí podmínka 50% ozelenění. Je předepsáno 30% ozelenění plochých střeš tak, aby min. 30 % z toho tvořila intenzivní zeleň. Části ozeleněných střeš není možné kombinovat s umístěním FVT panelů.

#### 4.2.5. Výška zástavby

Maximální výška zástavby je stanovena jako počet nadzemních podlaží. Jako běžné podlaží je uvažovaná konstrukční výška 3-4 m v závislosti na typu zástavby. Poslední podlaží je až na výjimky navrženo jako podkrovní nebo jako ustupující podlaží.

**Ustupující podlaží** – je ustoupené vždy minimálně z jedné strany od veřejného prostranství (po celé délce uliční fronty) a má plochu maximálně 80 % posledního běžného podlaží. Případné odchylky budou posuzovány individuálně. Výška ustoupeného podlaží vychází z výšky běžného podlaží.

**Podkrovní** – je převážně vymezené konstrukcí šikmé střešy, v němž maximálně polovina délky obvodových stěn přesahuje výšku 2,0 m od úrovně podlahy. Maximální sklon střešy je 45°.

Počet podzemních podlaží není omezen.

**Výšková dominanta** – je umožněna v bloku D4. Nad částí běžného podlaží v označeném rohu je možno lokálně až 10 NP. Výměra podlaží v dominantě bude max. 25% výměry běžného podlaží.

**Proměnlivá výška bloků D1 a D2** – směrem do veřejného prostranství (k parku) je fasáda předepsána jako výškově různorodá tak, aby bylo dosaženo výškové proměnlivosti a bylo možné ve vyšších částech umístit okna po celém obvodu „obytné věže“. Regulace je maximální a minimální počet podlaží v jednotlivé sekci fasády.

Pro stavbu školy je uvažováno s maximálně 4 NP. V případě sportovní haly není výška stanovena. Výška zástavby je pro nejrozsáhlejší bloky D1 a D2 stanovena jako proměnlivá, tak by nevznikla jednolitá výška uliční fronty směrem k parku. Charakter zástavby by měl být formou hlubších obytných věží, spojených obchodním parterem a parkovací podnoží. Obdobně výškově různorodá může být zástavba bloku C3, regulace by měla umožnit tvarově expresivnější formu bloku jako „domu sochy“. V bloku D4 je možnost zvýraznění nároží lokální výškovou dominantou až 10 NP (pozn. Případná realizace je podmíněna vhodných technickým řešením výtlačku vody).

Výšky jsou navrženy s cílem vytvoření přiměřené hustoty osídlení, tak aby kapacita byla dostatečná pro umístění základní školy a prodloužené tramvajové trati, ale zároveň aby měřítko navržené zástavby byl harmonickým

přechodem od individuální rezidenční zástavby po kompaktní blokovou zástavbou. Jako výškově dominantní jsou navrženy bloky C1 a C4, taky aby bylo dosaženo pestrosti výšek a v rámci území bylo dosaženo charakteristických výškových bodů a orientačních panorám.

Výška zástavby je popsána podrobně v jednotlivých stavebních blocích, a to jak v grafické, tak v textové části územní studie.

#### 4.2.6. Tvar střech/zelené střechy/FVE

Tvar střech není předepsán. V případě plochých střech je požadováno 30% jako střecha vegetační, z této plochy zeleně by mělo být min. 30% s aplikací zeleně intenzivní s mocností substrátu min. 0,3 m, zbytek může tvořit extenzivní zeleně. V případě šikmých střech je jejich regulován definicí podkrovní v kapitole „Výška zástavby“.

Umístění fotovoltaických panelů je možné pouze na střešních konstrukcích, je přípustné na šikmé i ploché střeše, za podmínky, že nejsou významně pohledově uplatněny z běžného horizontu veřejně přístupného prostranství. Sklon FV panelů na šikmé střeše musí být shodný se sklonem střechy. Umístění FV panelů na částech zelených střech není možné.

#### 4.2.7. Předzahrádky/oplocení

V prostoru mezi uliční a stavební čarou jsou u některých bloků navrženy předzahrádky v šířce 5 m, které jsou součástí konceptu zelených ulic. Tento prostor je určen především pro umístění zeleně, tak aby spoluvytvářel příznivé mikroklima ulic a zároveň umožňoval částečné vsakování dešťových vod ze střech navazujících objektů. Tyto plochy musí být z 50 % ozeleněny, je možné zde umístit zpevněné plochy, případně otevřená parkovací stání, naopak parkovací přístřešky a pergoly jsou nepřipustné. Prostor musí být na hranici s veřejným prostranstvím oplocen. Výška je max. 1,4 m a oplocení musí být poloprůhledné, vyjma případné podezdívky.

#### 4.2.8. Průchod a vnitrobloky

V blocích, kde je navržen „průchod“ musí být vytvořen veřejně přístupný vstup blokem v šířce minimálně 4 m. Umístění průchodu je možné na základě konkrétní projektové dokumentace řešit variantně v alternativní poloze. Cílem je umožnit větší pěší a cyklo prostupnost územím, vytvořit pestrou paletu drobných veřejných prostranství, přinést i do nově navržené čtvrti kvalitu rostlých historických měst s jejich průchody, pasážemi a dvorky. Každý vnitroblok B1, B2, B3, B5/C5, D1, D2, D3, D5 musí být kromě pěší komunikace doplněn menším veřejným prostranstvím s např. malým hřištěm, zelení nebo jinou vhodnou parkovou úpravou, doporučený je vodní prvek např. ve formě pítka.

#### 4.2.9. Uliční parter podél významnějších veřejných prostranství

Ve vyznačených částech podél veřejných prostranství jsou v případě parteru umístěovaných budov stanoveny podmínky pro vytvoření bezbariérového parteru, umožňujícího komerční využití se samostatnými vstupy pro nebytové prostory. Parter je podle závaznosti funkčního využití rozdělen na tyto dva typy:

- **Aktivní parter** má předepsané minimum konstrukční výšky 4 m, přičemž úroveň 1.NP je umístěna max. 0,5 m nad úroveň přílehlajícího veřejného prostranství, musí umožňovat transformaci na komerční parter.
- **Komerční parter** má předepsané minimum konstrukční výšky 4 m, přičemž úroveň 1.NP je umístěna max. 0,5 m nad úroveň přílehlajícího veřejného prostranství. Zároveň je funkční využití 1.NP směrem k veřejnému prostranství vyhrazeno pro obchod, služby a veřejnou vybavenost. Řešení fasád formou výkladců.

#### 4.2.10. Stavební čáry

Stavební čáru definuje stavební zákon jako rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Stavební čára může být uzavřená, která stanoví rozhraní souvisle zastavěné, v celé délce stavby, nebo otevřená, která stanoví rozhraní přerušované stavebními mezerami.

Pro účely této studie stavební čáry definované takto:

**Stavební čára uzavřená** (v legendě jako plná čára)

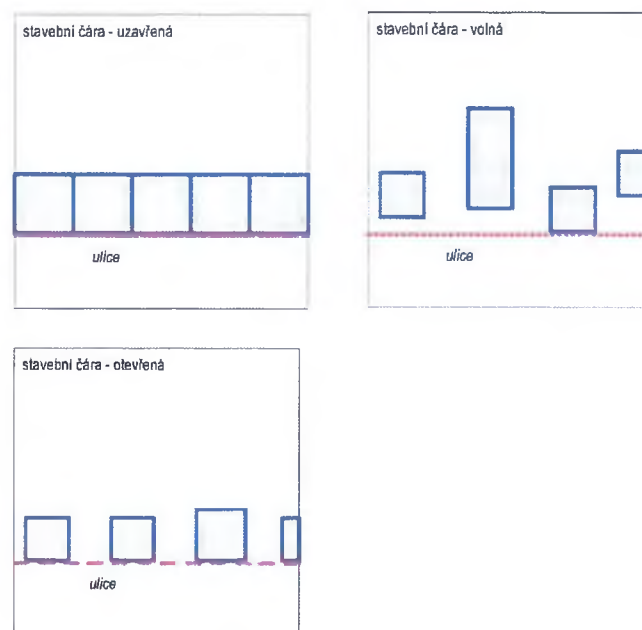
- musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná
- zástavba nesmí nikde ustupovat

**Stavební čára otevřená** (v legendě čárkovaná čára)

- Může, ale nemusí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná
- zástavba může lokálně ustoupit,

**Stavební čára volná** (v legendě tečkovaná čára)

- zástavba může libovolně ustupovat, ale nesmí čáru překračovat
- hlavní fasáda musí být rovnoběžná s touto čarou



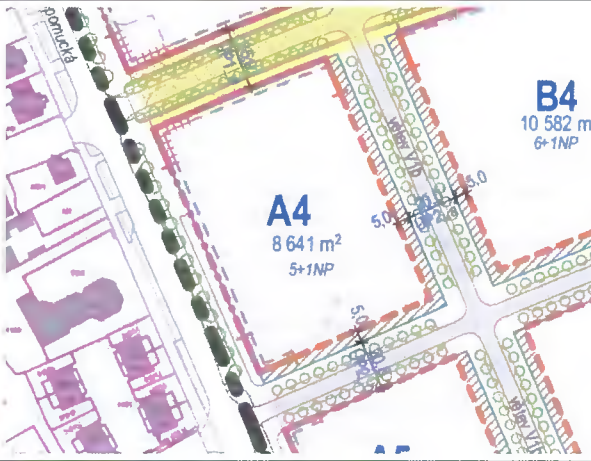
### 4.3. Regulace stavebních bloků


|  |   |
|--|---|
| <p><b>BLOK A0</b><br/>12.621 m<sup>2</sup></p> |   |
| Způsob využití/stabilita                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/stabilizovaná</li> </ul>  |
| Typologie zástavby<br>Procento zastavění       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rodinné domy:             <ul style="list-style-type: none"> <li>– samostatně stojící: max. 30 %, horní hranice 250 m<sup>2</sup></li> <li>– dvojdomy/ řadové: 40 %, horní hranice 150 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▪ bytové domy. 30%</li> <li><i>Pozn.: stanovené horní hranice platí pro stavbu hlavní</i></li> </ul> |
| Výška zástavby                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rodinné domy: max. 2 NP + 1 ustupující podlaží</li> <li>▪ Bytové domy: max. 3NP + 1 ustupující podlaží</li> <li><i>Ustupující podlaží má max. 80% zastavěné plochy běžného podlaží, ustupuje min. směrem od ulice, v případě uličního nároží ze stran obou ulic</i></li> </ul>   |
| Procento zeleně                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Min. 40 %</li> <li>▪ ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň (neplatí pro rodinné domy)</li> </ul>  |
| Další podmínky                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ v rámci bloku je možné kombinovat jednotlivé typy rodinných domů</li> <li>▪ na pozemcích je možno umísťovat doplňkové stavby;</li> <li>▪ doprava v klidu bude řešena na stavebním pozemku</li> <li>▪ v každém rodinném domě max. 3 byty</li> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> </ul>              |

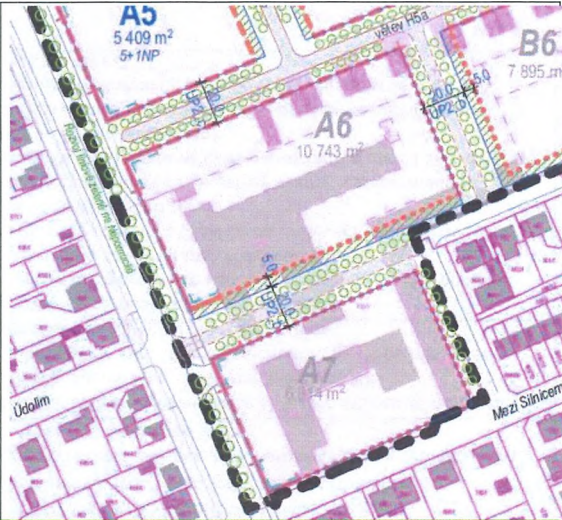
|   |   |
|---|---|
| <p><b>BLOK A1</b><br/>6.831 m<sup>2</sup></p> |   |
| Způsob využití/stabilita                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>   |
| Typologie zástavby<br>Procento zastavění      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rodinné domy:             <ul style="list-style-type: none"> <li>– samostatně stojící: max. 30 %, horní hranice 250 m<sup>2</sup></li> <li>– dvojdomy/ řadové: 40 %, horní hranice 150 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▪ bytové domy. 30%</li> <li><i>Pozn.: stanovené horní hranice platí pro stavbu hlavní</i></li> </ul>   |
| Výška zástavby                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rodinné domy: max. 2 NP + 1 ustupující podlaží</li> <li>▪ Bytové domy: max. 3NP + 1 ustupující podlaží</li> <li><i>Ustupující podlaží má max. 80% zastavěné plochy běžného podlaží, ustupuje min. směrem od ulice, v případě uličního nároží ze stran obou ulic</i></li> </ul>   |
| Procento zeleně                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Min. 50 %</li> <li>▪ ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30 % intenzivní zeleň (neplatí pro rodinné domy)</li> </ul>   |
| Další podmínky                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ v rámci bloku je možné kombinovat jednotlivé typy rodinných domů</li> <li>▪ na pozemcích je možno umísťovat doplňkové stavby;</li> <li>▪ doprava v klidu bude řešena na stavebním pozemku</li> <li>▪ v každém rodinném domě max. 3 byty</li> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> <li>▪ plocha mezi stavební a uliční čarou „Větev V1“ je nezastavitelná, plocha min. 50% bude využita pro zeleň</li> <li>▪ charakter ulice je zelený obytný, s předzahrádkami, oplocením směrem do veřejného prostranství max. 1,4 m</li> <li>▪ zástavba podél navržené tramvajové trati musí být řešena s ohledem na případnou hlukovou zátěž</li> </ul> |


|  |   |
|--|---|
| <b>BLOK A2</b><br>5.951 m <sup>2</sup>   |   |
| Způsob využití/stabilita                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>   |
| Typologie zástavby<br>Procento zastavění | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rodinné domy:             <ul style="list-style-type: none"> <li>– samostatně stojící: max. 30 %, horní hranice 250 m<sup>2</sup></li> <li>– dvojdomy/ řadové: 40 %, horní hranice 150 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▪ bytové domy, 30%</li> <li>▪ Pozn.: stanovené horní hranice platí pro stavbu hlavní</li> </ul>  |
| Výška zástavby                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rodinné domy: max. 2 NP + 1 ustupující podlaží</li> <li>▪ Bytové domy: max. 3NP + 1 ustupující podlaží</li> <li>▪ Ustupující podlaží má max. 80% zastavěné plochy běžného podlaží, ustupuje min. směrem od ulice, v případě uličního nároží ze stran obou ulic</li> </ul>  |
| Procento zeleně                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Min. 50 %</li> <li>▪ ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň (neplatí pro rodinné domy)</li> </ul>  |
| Další podmínky                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ v rámci bloku je možné kombinovat jednotlivé typy rodinných domů</li> <li>▪ na pozemcích je možno umísťovat doplňkové stavby;</li> <li>▪ doprava v klidu bude řešena na stavebním pozemku</li> <li>▪ v každém rodinném domě max. 3 byty</li> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> <li>▪ plocha mezi stavební a uliční čarou „Větev V1“ je nezastavitelná, plocha min. 50 % bude využita pro zeleň</li> <li>▪ charakter ulice „Větev 1“ je zelený obytný, s předzahrádkami, oplocením směrem do veřejného prostranství max. 1,5 m, dešťové vody využity k zálivce zeleně</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
| <b>BLOK A3</b><br>7.954 m <sup>2</sup> |   |
| Způsob využití/stabilita               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>   |
| Typologie zástavby                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bytové domy</li> <li>▪ ubytování</li> <li>▪ občanské vybavení, administrativa</li> <li>▪ obchod a služby</li> </ul>  |
| Procento zastavění                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 45 %</li> </ul>   |
| Výška zástavby                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 5 NP + 1 ustupující podlaží</li> <li>▪ Ustupující podlaží má max. 80% zastavěné plochy běžného podlaží, ustupuje min. směrem od ulice</li> </ul>  |
| Procento zeleně                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ min. 40 %</li> <li>▪ ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň</li> </ul>   |
| Další podmínky                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ v případě umístění bytových domů při „Nepomucké ulici“ a ulici „Mezi Řekami“ budou tyto řešeny s ohledem na hlukovou zátěž z této komunikace;</li> <li>▪ doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> <li>▪ plocha mezi stavební a uliční čarou „Větev V1“ je nezastavitelná, min. 50 % využito pro zeleň</li> <li>▪ charakter ulice „Větev 1“ je zelený obytný, s předzahrádkami, oplocením směrem do veřejného prostranství max. 1,5 m, dešťové vody využity k zálivce zeleně</li> <li>▪ v rámci bloku je navržena územní rezerva pro umístění satelitní a digitální ústředny RSÚ</li> <li>▪ na nároží bloku na křižení ulic Nepomucká/ Mezi Řekami lze stavební čáru tvarovat dovnitř bloku tak, aby na nároží mohl vzniknout menší veřejný prostor</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>BLOK A4</b><br/>8.641 m<sup>2</sup></p> |   |
| Způsob využití/stabilita                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>   |
| Typologie zástavby                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bytové domy</li> <li>▪ ubytování</li> <li>▪ občanské vybavení, administrativa</li> <li>▪ obchod a služby</li> </ul>  |
| Procento zastavění                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 45 %</li> </ul>   |
| Výška zástavby                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 5 NP + 1 ustupující podlaží</li> <li>▪ <i>Ustupující podlaží má max. 80% zastavěné plochy běžného podlaží, ustupuje min. směrem od ulice</i></li> </ul>   |
| Procento zeleně                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ min. 40 %</li> <li>▪ ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň</li> </ul>   |
| Další podmínky                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ v případě umístění bytových domů při „Nepomucké ulici“ a ulici „Mezi Řekami“ budou tyto řešeny s ohledem na hlukovou zátěž z této komunikace;</li> <li>▪ doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> <li>▪ plocha mezi stavební a uliční čarou „Větev V1“ je nezastavitelná, min. 50 % využito pro zeleň</li> <li>▪ charakter ulice „Větev 1“ je zelený obytný, s předzahrádkami, oplocením směrem do veřejného prostranství max. 1,5 m, dešťové vody využity k zálivce zeleně</li> <li>▪ v rámci bloku je navržena územní rezerva pro retenční nádrž kanalizace</li> <li>▪ na nároží bloku na křižení ulic Nepomucká/ Mezi Řekami lze stavební čáru tvarovat dovnitř bloku tak, aby na nároží mohl vzniknout menší veřejný prostor</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>BLOK A5</b><br/>5.409 m<sup>2</sup></p> |   |
| Způsob využití/stabilita                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>  |
| Typologie zástavby                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bytové domy</li> <li>▪ ubytování</li> <li>▪ obchod, služby, administrativa</li> <li>▪ občanské vybavení</li> </ul>  |
| Procento zastavění                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 40 %</li> </ul>  |
| Výška zástavby                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 5 + 1 NP</li> <li>▪ <i>Ustupující podlaží má max. 80% zastavěné plochy běžného podlaží, ustupuje min. směrem od ulice</i></li> </ul>   |
| Procento zeleně                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ min. 40 %</li> <li>▪ ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň</li> </ul>  |
| Další podmínky                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ v případě umístění bytových domů při „Nepomucké ulici“ a ulici „Mezi Řekami“ budou tyto řešeny s ohledem na hlukovou zátěž z této komunikace;</li> <li>▪ doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> <li>▪ plocha mezi stavební a uliční čarou „Větev V1“ je nezastavitelná, min. 50 % využito pro zeleň</li> <li>▪ charakter ulice „Větev 1“ je zelený obytný, s předzahrádkami, oplocením směrem do veřejného prostranství max. 1,5 m, dešťové vody využity k zálivce zeleně</li> </ul> |

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>BLOK A6</b><br>10.743 m <sup>2</sup>  | <b>BLOK A7</b><br>6.814 m <sup>2</sup>  |  |
| Způsob využití/stabilita                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Smíšené obytné/transformační</li> </ul>  |  |
| Typologie zástavby<br>Procento zastavění | <ul style="list-style-type: none"> <li>obchod, služby, administrativa</li> <li>občanské vybavení</li> </ul>   | max. 40 %  |
| Výška zástavby                           | do dořešení a konsolidace vlastnických vztahů max. 2 NP   |  |
| Procento zeleně                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>min. 40 %</li> <li>ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň</li> </ul>   |  |
| Další podmínky                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>v případě umístění bytových domů při „Nepomucké ulici“ a ulici „Mezi Řekami“ budou tyto řešeny s ohledem na hlukovou zátěž z této komunikace;</li> <li>doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> <li>skrz blok A6 bude zajištěna propustnost pro pěší a cyklisty tak aby bylo možné plynule propojit Větev V1b a ulici V polích</li> </ul> |  |

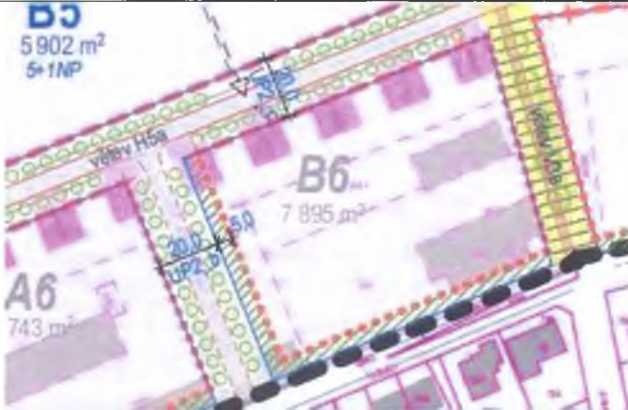
|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>BLOK B1a</b><br>14.310 m <sup>2</sup><br><i>Část s výměrou 10.370 m<sup>2</sup> je plocha s vydaným ÚR na záměr stavby Státního oblastního archivu (Plzeň)</i> | <b>BLOK B1b</b><br>13.489 m <sup>2</sup>   |                 |
| Způsob využití/stabilita  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>  |  |
| Urbanistická struktura  | <ul style="list-style-type: none"> <li>bloková, s možností doplnění struktury rodinných domů uvnitř vnitrobloku, na rozhraní B1a B1b bude umístěna veřejná komunikace s omezeným dopravním režimem (min. propustná pro cyklo a pěší)</li> </ul>  |  |
| Typologie zástavby<br>Procento zastavění  | <ul style="list-style-type: none"> <li>bytové domy</li> <li>rodinné domy, přípustné pouze uvnitř vnitrobloku</li> <li>obchod, služby, administrativa, občanské vybavení</li> <li>polyfunkční objekty: min. 80% bydlení</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Blok B1a: max. 35 %</li> <li>Blok B1b: max. 45 %</li> </ul> |
| Výška zástavby  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Blok B1a: max. 4+1 NP (poslední podlaží ustupující)</li> <li>Blok B1b: max. 6+1 NP (poslední podlaží ustupující)</li> <li>Ustupující podlaží má max. 80% zastavěné plochy běžného podlaží, ustupuje min. směrem od ulice</li> </ul>   |  |
| Procento zeleně   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Blok B1a: bytové i rodinné domy 40 %</li> <li>Blok B1b: bytové domy 30 %, rodinné domy 40 %</li> <li>ploché střechy: min. 30 % vegetační střechy, z toho min. 30 % intenzivní zeleň (neplatí pro rodinné domy)</li> </ul>   |  |
| Další podmínky  | <ul style="list-style-type: none"> <li>doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>plocha mezi stavební a uliční čarou „Větev V1“ je nezastavitelná, min. 50 % využito pro zeleň</li> <li>v rámci bloku je navržena územní rezerva pro retenční nádrž kanalizace</li> <li>součástí bloku bude umístění pěší komunikace napříč blokem severojižním směrem a menšího veřejného prostranství s min. výměrou 300 m<sup>2</sup></li> <li>podmínky pro blok B1a se nevztahují na platné územní rozhodnutí na pozemku parc. č. 883/203, k. ú. Hradiště u Plzně pro objekt Státního oblastního archivu</li> <li>zástavba podél navržené tramvajové trati musí být řešena s ohledem na případnou hlukovou zátěž</li> </ul> |  |


|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>BLOK B2a</b><br>9.831 m <sup>2</sup><br><br><i>Část s výměrou 600 m<sup>2</sup> je plocha pro umístění mateřské školy</i> | <b>BLOK B2b</b><br>9.765 m <sup>2</sup>  |  |
| Způsob využití/stabilita   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>  |  |
| Urbanistická struktura   | <ul style="list-style-type: none"> <li>bloková, s možností doplnění struktury rodinných domů uvnitř vnitrobloku, na rozhraní B2a B2b bude umístěna veřejná komunikace s omezeným dopravním režimem (min. prostupná pro cyklo a pěší)</li> </ul>  |  |
| Typologie zástavby<br>Procento zastavění   | <ul style="list-style-type: none"> <li>bytové domy</li> <li>rodinné domy, přípustné pouze uvnitř vnitrobloku</li> <li>obchod, služby, administrativa, občanské vybavení</li> <li>mateřská škola: může mít vlastní objekt</li> <li>polyfunkční objekty: min. 80 % bydlení</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Blok B2a: max. 45 % (pro MŠ – není % stanoveno)</li> <li>Blok B2b: max. 45 %</li> </ul> |
| Výška zástavby   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Blok B2a: max. 4+1 NP (poslední podlaží ustupující)</li> <li>Blok B2b: max. 6+1 NP (poslední podlaží ustupující)</li> <li><i>Ustupující podlaží má max. 80 % zastavěné plochy běžného podlaží, ustupuje min. směrem od ulice</i></li> </ul>   |  |
| Procento zeleně  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Blok B2a: bytové i rodinné domy 40 % (pro MŠ není % stanoveno)</li> <li>Blok B2b: bytové domy 30 %, rodinné domy 40%</li> <li>ploché střechy: min. 30 % vegetační střechy, z toho min. 30 % intenzivní zeleň (neplatí pro rodinné domy)</li> </ul>  |  |
| Další podmínky   | <ul style="list-style-type: none"> <li>doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku, případně v rámci bloku C2 – P ve společném vodním díle</li> <li>plocha mezi stavební a uliční čarou „Větev V1“ je nezastavitelná, min. 50 % využito pro zeleň</li> <li>charakter ulice „Větev 1“ je zelený obytný, s předzahrádkami, oplocením směrem do veřejného prostranství max. 1,5 m, dešťové vody využity k závlivce zeleně</li> <li>součástí bloku bude umístění pěší komunikace napříč blokem severojižním směrem a menšího veřejného prostranství s min. výměrou 300 m<sup>2</sup></li> </ul> |  |


|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>BLOK B3a</b><br>6.418 m <sup>2</sup> | <b>BLOK B3b</b><br>6.703 m <sup>2</sup>   |  |
| Způsob využití/stabilita                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>   |  |
| Urbanistická struktura                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>bloková, na rozhraní B3a B3b bude umístěna veřejná komunikace s omezeným dopravním režimem (min. prostupná pro cyklo a pěší)</li> </ul>  |  |
| Typologie zástavby                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>bytové domy</li> <li>obchod, služby: umístění v obchodním parteru bytových domů</li> <li>polyfunkční objekty: min. 70 % bydlení</li> </ul>   |  |
| Procento zastavění                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>max. 45 %</li> </ul>   |  |
| Výška zástavby                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Blok B3a: max. 5+1 NP (poslední podlaží ustupující)</li> <li>Blok B3b: max. 6+1 NP (poslední podlaží ustupující)</li> </ul>  |  |
| Procento zeleně                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>min. 30 %</li> <li>ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň</li> </ul>   |  |
| Další podmínky                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>v případě umístění bytových domů při „Nepomucké ulici“ a ulici „Mezi Řekami“ budou tyto řešeny s ohledem na hlukovou zátěž z této komunikace;</li> <li>řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku, případně v rámci bloku C2 – P ve společném vodním díle</li> <li>plocha mezi stavební a uliční čarou „Větev V1“ je nezastavitelná, min. 50 % využito pro zeleň</li> <li>charakter ulice „Větev 1“ je zelený obytný, s předzahrádkami, oplocením směrem do veřejného prostranství max. 1,5 m, dešťové vody využity k závlivce zeleně</li> <li>součástí bloku bude umístění pěší komunikace napříč blokem severojižním směrem a menšího veřejného prostranství s min. výměrou 300 m<sup>2</sup></li> </ul> |  |

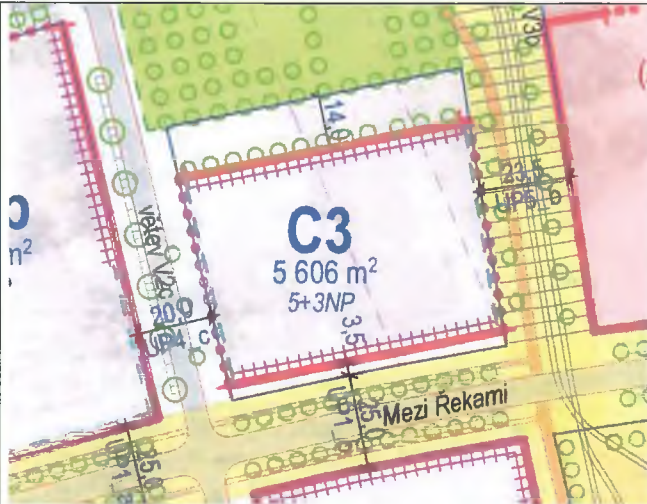
|   |  |
|---|--|
| <b>BLOK B4</b><br>10.582 m <sup>2</sup> |  |
| Způsob využití/stabilita                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>  |
| Typologie zástavby                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bytové domy</li> <li>▪ obchod, služby: umístění v obchodním parteru bytových domů</li> <li>▪ polyfunkční objekty: min. 70 % bydlení</li> </ul>  |
| Procento zastavění                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 40 %</li> </ul>  |
| Výška zástavby                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 6 + 1 NP (poslední podlaží ustupující)</li> </ul>  |
| Procento zeleně                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ min. 35 %</li> <li>▪ ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň</li> </ul>  |
| Další podmínky                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>▪ v případě umístění bytových domů při „Nepomucké ulici“ a ulici „Mezi Řekami“ budou tyto řešeny s ohledem na hlukovou zátěž z této komunikace;</li> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> <li>▪ plocha mezi stavební a uliční čárou „Větev V1“ je nezastavitelná, min. 50 % využito pro zeleň</li> <li>▪ charakter ulice „Větev 1“ je zelený obytný, s předzahrádkami, oplocením směrem do veřejného prostranství max. 1,5 m, dešťové vody využity k zálivce zeleně</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
| <b>BLOK B5</b><br>5.902 m <sup>2</sup> |  |
| Způsob využití/stabilita               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>  |
| Typologie zástavby                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bytové domy</li> <li>▪ rodinné domy</li> </ul>  |
| Procento zastavění                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 45 %</li> </ul>  |
| Výška zástavby                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 5 +1 NP (poslední podlaží ustupující)</li> </ul>   |
| Procento zeleně                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ min. 30 %</li> <li>▪ ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň (neplatí pro rodinné domy)</li> </ul>   |
| Další podmínky                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> <li>▪ plocha mezi stavební a uliční čárou „Větev V1“ je nezastavitelná, min. 50 % využito pro zeleň</li> <li>▪ charakter ulice „Větev 1“ je zelený obytný, s předzahrádkami, oplocením směrem do veřejného prostranství max. 1,5 m, dešťové vody využity k zálivce zeleně</li> <li>▪ součástí rozhraní bloků B5 a C5 bude umístění pěší komunikace napříč blokem severojižním směrem a menšího veřejného prostranství s min. výměrou 300 m<sup>2</sup></li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>BLOK B6</b><br/>7.895 m<sup>2</sup></p> |   |
| Způsob využití/stabilita                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/transformační</li> </ul>  |
| Typologie zástavby                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bytové domy</li> <li>▪ rodinné domy</li> </ul>   |
| Procento zastavění                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 40 %</li> </ul>   |
| Výška zástavby                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>do dořešení a konsolidace vlastnických vztahů max. 2 NP</i></li> </ul>  |
| Procento zeleně                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ min. 40 %</li> <li>▪ ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň (neplatí pro rodinné domy)</li> </ul>  |
| Další podmínky                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> <li>▪ plocha mezi stavební a uliční čarou „Větev V1“ je nezastavitelná, min. 50 % využito pro zeleň</li> <li>▪ charakter ulice „Větev 1“ je zelený obytný, s předzahrádkami, oplocením směrem do veřejného prostranství max. 1,5 m, dešťové vody využity k zálivce zeleně</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>BLOK C1</b><br/>13.527 m<sup>2</sup></p> |   |
| Způsob využití/stabilita                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>  |
| Typologie zástavby                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bytové domy</li> <li>▪ obchod, služby atd: umístění v obchodním parteru bytových domů</li> <li>▪ polyfunkční objekty: min. 70% bydlení</li> </ul>   |
| Procento zastavění                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 45 %</li> </ul>  |
| Výška zástavby                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 7 + 1 NP</li> <li>▪ Poslední podlaží ustupující ze všech stran ve směru od veřejného prostranství</li> </ul>   |
| Procento zeleně                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ min. 30 %</li> <li>▪ ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň</li> </ul>  |
| Další podmínky                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> <li>▪ zástavba podél navržené tramvajové trati musí být řešena s ohledem na případnou hlukovou zátěž</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
| <b>SEKTOR C2</b><br><b>P (park)</b><br><b>20.000 m<sup>2</sup></b> |    |
| Způsob využití/stabilita   | <ul style="list-style-type: none"> <li>plocha urbanistické zeleně /nezastavitelná</li> </ul>   |
| Charakter  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Veřejné prostranství s převážně nezpevněným povrchem určené pro parkovou či sadovou úpravu doplněné menší vodní, sloužící každodenní rekreaci</li> </ul>  |
| Funkční využití  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vodní plocha slouží jako retenční nádrž dešťové vody</li> <li>Dětské hřiště, menší sportoviště včetně zázemí</li> <li>Přípustné jsou stavby menšího občerstvení, zázemí dětských hřišť (wc, sklad sportovního náčiní), zázemí pro údržbu parku (sklad nářadí, zahradnické techniky), stavby nezbytné technické infrastruktury</li> <li>stavby drobné architektury (sochy, kašny) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, lampy) za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a přístupnost plochy.</li> </ul> |
| Procento zastavění   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maximální zastavěná plocha přípustných objektů 80 m<sup>2</sup></li> <li>dětská nebo sportovní hřiště (vč. případného bezpečnostního oplocení neomezující trvalý volný vstup a užívání veřejnosti) do 1000 m<sup>2</sup> užitné plochy</li> <li>pod jižní částí parku je možné umístit podzemní parking s max. zastavěnou plochou 2.500 m<sup>2</sup>, umožňující zároveň umístění mlátového náměstí se stromořadím</li> </ul>  |
| Výška zástavby   | <ul style="list-style-type: none"> <li>max. 1 NP</li> </ul>  |
| Další podmínky   | <ul style="list-style-type: none"> <li>součástí bloku je územní rezerva pro TI (kapacitní retenční nádrž) – konkrétní záměr bude posuzován samostatně</li> <li>Možné jsou v rámci parku výraznější terénní úpravy</li> <li>Součástí bloku je pěší a cyklistické propojení čtvrtového významu, propojující větve V3a a V3b</li> <li>v návaznosti na ulici H2C ve zpevněné ploše vést kabel VN</li> <li>navržená síť cest bude reflektovat umístění zastávek MHD</li> </ul>  |

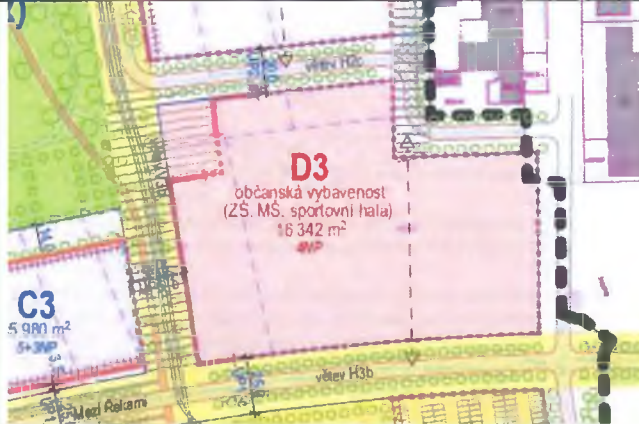
|  |   |
|--|---|
| <b>BLOK C3</b><br><b>5.606 m<sup>2</sup></b> |    |
| Způsob využití/stabilita                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Smišené obytné/zastavitelná</li> </ul>   |
| Typologie zástavby                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>bytové domy</li> <li>ubytování</li> <li>občanské vybavení</li> <li>obchod, služby atd: (umístění v parteru)</li> <li>polyfunkční objekty: min. 60% bydlení</li> </ul>  |
| Procento zastavění                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>max. 55 %</li> </ul>   |
| Výška zástavby                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>max. 5 + 3 NP (v rámci půdorysu běžného podlaží možno až na 4 místech lokálně navýšit až o 3NP – max. zast. plocha jednoho zvýšení 300 m<sup>2</sup> )</li> </ul>  |
| Procento zeleně                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>min. 20 %</li> <li>ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň</li> </ul>   |
| Další podmínky                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>v případě umístění bytových domů při „Nepomucké ulici“ a ulici „Mezi Řekami“ budou tyto řešeny s ohledem na hlukovou zátěž z této komunikace;</li> <li>řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> <li>zástavba podél navržené tramvajové trati musí být řešena s ohledem na případnou hlukovou zátěž</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
| <b>BLOK C4</b><br>6.342 m <sup>2</sup> |   |
| Způsob využití/stabilita               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>   |
| Typologie zástavby                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ polyfunkční objekty: administrativa, obchod, služby, veřejná vybavenost, ubytování</li> <li>▪ bydlení podmíněně přípustné, max. 30% při splnění hygienických podmínek (doložení hlukové studie z přilehlé tramvajové trati)</li> </ul>   |
| Procento zastavění                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 60 %</li> </ul>   |
| Výška zástavby                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 6 + 4 NP (na nároží směrem do ulice Mezi Řekami je jako lokální dominanta možno až 10 NP na ploše max. 25% běžného podlaží)</li> <li>▪ Pozn. umístění dominanty podmíněno technickým řešením výtlačku vody</li> </ul>   |
| Procento zeleně                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ min. 20 %</li> <li>▪ ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň</li> </ul>   |
| Další podmínky                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>▪ v případě umístění bytových domů při „Nepomucké ulici“ a ulici „Mezi Řekami“ budou tyto řešeny s ohledem na hlukovou zátěž z této komunikace;</li> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> <li>▪ zástavba podél navržené tramvajové trati musí být řešena s ohledem na případnou hlukovou zátěž</li> </ul> |

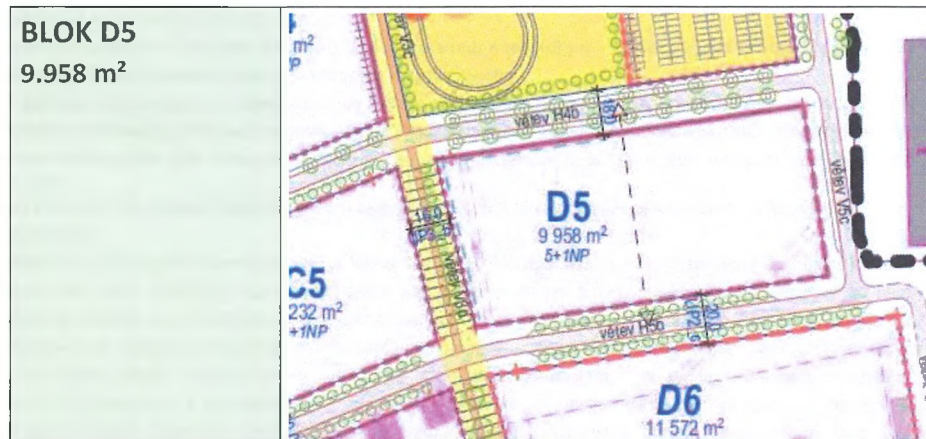
|  |   |
|--|---|
| <b>BLOK C5</b><br>6.232 m <sup>2</sup> |   |
| Způsob využití/stabilita               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>   |
| Typologie zástavby                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bytové domy</li> <li>▪ rodinné domy</li> <li>▪ obchod, služby atd.: přípustné umístění v obchodním parteru bytových domů směrem ke komunikaci K Hornovce</li> </ul>  |
| Procento zastavění                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 45 %</li> </ul>   |
| Výška zástavby                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 5 +1 NP (poslední podlaží ustupující)</li> </ul>  |
| Procento zeleně                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ min. 30 %</li> <li>▪ ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň (neplatí pro rodinné domy)</li> </ul>  |
| Další podmínky                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> <li>▪ součástí rozhraní bloků B5 a C5 bude umístění pěší komunikace napříč blokem severojižním směrem a menšího veřejného prostranství s min. výměrou 300 m<sup>2</sup></li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
| <b>BLOK D1</b><br><b>19.758 m<sup>2</sup></b> |  |
| Způsob využití/stabilita                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>  |
| Typologie zástavby                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bytové domy</li> <li>▪ obchod, služby atd.: umístění v obchodním parteru bytových domů</li> <li>▪ polyfunkční objekty: min. 80% bydlení</li> </ul>  |
| Procento zastavění                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 45 %</li> </ul>  |
| Stavební čáry                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Západní fasáda bloku směrem k parku: Stavební čára uzavřená pro parter (1.NP), stavební čára otevřená pro 2-6. NP</li> </ul>  |
| Výška zástavby                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Max. 6 + 1 NP /4 NP (poslední podlaží ustupující)</li> <li>▪ Výška zástavby musí být v rámci fasády směrem k parku variabilní, tak aby netvořila souvisle stejně vysokou uliční frontu, ale střídaly se sekce max. 4NP a max. 6+1 NP. Rohové sekce musí být vždy v rámci výškově dominantní.</li> </ul>   |
| Procento zeleně                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ min. 25 %</li> <li>▪ ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň</li> <li>▪ zeleň na konstrukcích (popínavá) 20 % fasád</li> <li>▪ nekryté parkování ve vnitrobloku pouze pod korunami stromů</li> </ul>   |
| Další podmínky                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku, pokud to umožní technické řešení lze část dešťových vod likvidovat v retenční nádrži v parku</li> <li>▪ součástí bloku bude umístění pěší komunikace napříč blokem severojižním směrem a menšího veřejného prostranství s min. výměrou 300 m<sup>2</sup></li> <li>▪ zástavba podél navržené tramvajové trati musí být řešena s ohledem na případnou hlukovou zátěž</li> </ul> |

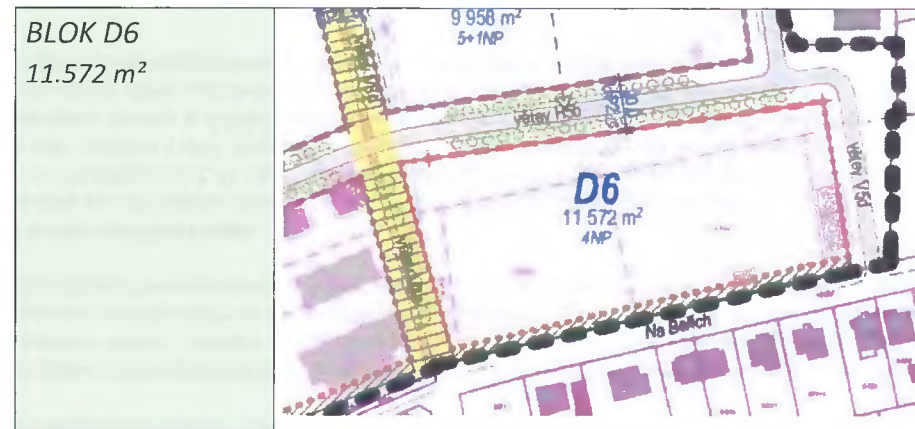
|   |  |
|---|--|
| <b>BLOK D2</b><br><b>17.903 m<sup>2</sup></b> |  |
| Způsob využití/stabilita                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>  |
| Typologie zástavby                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bytové domy</li> <li>▪ obchod, služby atd.: umístění v obchodním parteru bytových domů</li> <li>▪ polyfunkční objekty: min. 80% bydlení</li> </ul>  |
| Procento zastavění                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 45 %</li> </ul>  |
| Stavební čáry                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Západní fasáda bloku směrem do parku: Stavební čára uzavřená pro parter (1.NP), stavební čára otevřená pro 2-6. NP</li> </ul>   |
| Výška zástavby                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Max. 6 + 1 NP /4 NP (poslední podlaží ustupující)</li> <li>▪ Výška zástavby musí být v rámci fasády směrem k parku variabilní, tak aby netvořila souvisle stejně vysokou uliční frontu, ale střídaly se sekce max. 4NP a max. 6+1 NP. Rohové sekce musí být vždy v rámci výškově dominantní.</li> </ul>   |
| Procento zeleně                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ min. 25%</li> <li>▪ ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň</li> <li>▪ zeleň na konstrukcích (popínavá) 20 % fasád</li> <li>▪ nekryté parkování ve vnitrobloku pouze pod korunami stromů</li> </ul>  |
| Další podmínky                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku, pokud to umožní technické řešení lze část dešťových vod likvidovat v retenční nádrži v parku</li> <li>▪ součástí bloku bude umístění pěší komunikace napříč blokem severojižním směrem a menšího veřejného prostranství s min. výměrou 300 m<sup>2</sup></li> <li>▪ zástavba podél navržené tramvajové trati musí být řešena s ohledem na případnou hlukovou zátěž</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
| <b>BLOK D3</b><br><b>16.342 m<sup>2</sup></b> |   |
| Způsob využití/stabilita                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>   |
| Typologie zástavby                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Občanská vybavenost – škola, školka</li> <li>▪ Sportovní stavby</li> <li>▪ polyfunkční objekty</li> <li>▪ Bydlení v bytových domech</li> </ul>   |
| Procento zastavění                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 45 % (pro ZŠ, MŠ a sport. halu není stanoveno)</li> </ul>   |
| Výška zástavby                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ školské stavby a sport: max. 4 NP</li> <li>▪ bydlení a polyfunkční objekty: max. 6 +1</li> </ul>   |
| Procento zeleně                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ min. 30 % pro bydlení a polyfunkční stavby</li> <li>▪ pro ZŠ, MŠ a sportovní halu není stanoveno: V rámci architektonické soutěže bude kladen důraz na rozsah navržené zeleně a kvalitu krajinnářského řešení návrhů</li> <li>▪ ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleně</li> </ul>   |
| Další podmínky                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> <li>▪ součástí bloku bude umístění pěší komunikace napříč blokem severojižním směrem a menšího veřejného prostranství s min. výměrou 300 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Doprava v klidu bude řešena v rámci bloku, kromě parkovací stání typu K+R, které budou umístěny v rámci větve H2c, případně H3b.</li> <li>▪ zástavba podél navržené tramvajové trati musí být řešena s ohledem na případnou hlukovou zátěž</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
| <b>BLOK D4</b><br><b>13.033 m<sup>2</sup></b><br><b>Z toho 5.278 m<sup>2</sup> pro stavbu P+R</b> |   |
| Způsob využití/stabilita  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>  |
| Způsob využití  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stavby dopravní infrastruktury, parkoviště P + R,</li> <li>▪ obchod, služby,</li> <li>▪ sport, veřejná vybavenost</li> <li>▪ retenční vodní dílo</li> </ul> |
| Procento zastavění  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 40 % z celé sekce D4</li> </ul>  |
| Výška zástavby  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 4 NP/ min. 2 NP</li> </ul>   |
| Procento zeleně   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ min. 10 % zeleně ve formě stromořadí nebo skupin stromů</li> </ul>  |
| Další podmínky  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> <li>▪ umístit retenční nádrž dešťové kanalizace pro východní část území</li> </ul>                 |



|                          |   |
|--------------------------|---|
| Způsob využití/stabilita | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>   |
| Způsob využití           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ administrativa, obchod, služby, veřejná vybavenost, ubytování</li> <li>▪ bytové domy při splnění hygienických podmínek (doložení hlukové studie z přílehlé tramvajové trati)</li> </ul>  |
| Procento zastavění       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 60 %</li> </ul>   |
| Výška zástavby           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 5+1 NP (poslední podlaží ustupující)</li> </ul>   |
| Procento zeleně          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ min. 30 %</li> <li>▪ ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň</li> </ul>   |
| Další podmínky           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> <li>▪ součástí bloku bude umístění veřejné pěší komunikace a menšího veřejného prostranství v rámci vnitrobloku</li> <li>▪ zástavba podél navržené tramvajové trati musí být řešena s ohledem na případnou hlukovou zátěž</li> </ul> |



|                    |  |
|--------------------|--|
| Způsob využití     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smíšené obytné/zastavitelná</li> </ul>  |
| Způsob využití     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bytové a rodinné domy</li> </ul>  |
| Procento zastavění | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 40 %</li> </ul>  |
| Výška zástavby     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ max. 4 NP</li> </ul>  |
| Procento zeleně    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ min. 40 %</li> <li>▪ ploché střechy: min. 30% vegetační střechy, z toho min. 30% intenzivní zeleň</li> </ul>        |
| Další podmínky     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ doprava v klidu bude řešena v rámci bloku</li> <li>▪ řešení likvidace dešťových vod na stavebním pozemku</li> </ul> |

## 5. DOPRAVA

### 5.1. Současný stav

Řešené území je v současnosti uzavřený areál s několika vnitroareálovými panelovými účelovými cestami, z části jako pozůstatek původních kasáren, z části vybudované stávajícím vlastníkem. Dopravně je území přístupné z ulice Nepomucké, která je důležitou páteří komunikační osou pro automobilovou dopravu a MHD (trolejbusy, autobusy). Po obvodě je ze severní strany území lemováno dvoupruhovou ulicí Jasmínová, která je jedinou funkční propojkou východozápadním směrem k ulici Koterovská, která v návaznosti na komunikaci U Seřadiště slouží mimo jiné jako rychlostní přivaděč dálnice D5. Na jižní straně přiléhá k území ulice Na Bořích, která má obslužný charakter pro rezidenty rodinných domů. Přímé východozápadní propojení v jižním navazujícím území plní až ulice K Dráze. Pro řešené území je dále důležitá i ulice Skladová, v současné době slepě zakončená, která je nejbližším možným propojením severojižním směrem mimo ulici Nepomucká. Skladové území při východní hranici vytváří významnou dopravní bariéru.

Nejbližší stanice veřejné dopravy jsou v těsné návaznosti na řešené území stanice U Školky, U Kasáren (trolejbus a autobus), cca 600-1000 m vzdálená stanice tramvaje na Náměstí Milady Horákové a cca 2 km vzdálená zastávka vlaku Plzeň – Slovany.

V těsné návaznosti řešeného území vedou cyklotrasy v ulici Nepomucká a cyklotrasa v ulici K Dráze, která je významnou spojnicí rekreačních lokalit v okolí řek Úhlavy a Úslavy.

### 5.2. Navržené řešení

#### 5.2.1. Komunikační síť

Základní obslužné osy řešeného území tvoří ulice Mezi Řekami (H3) a Jasmínová, které propojují ulice Nepomucká a Koterovská (U Seřadiště). Jasmínová ulice je doplněna o středové tramvajové těleso. Z ulice Jasmínové jsou navrženy tři vertikální obousměrné pojízdné komunikace (větev V1, větev V2, větev V3). Navržená komunikace větev V3 je doplněna o tramvajové těleso, které je umístěno asymetricky směrem do parku.

Navržená ulice Mezi Řekami je dvoupruhovou komunikací, která je důležitou dopravní horizontálou v území, předpokládá se její intenzivní dopravní vytižení, proto jsou v její bezprostřední blízkosti navrženy důležité stavby občanského vybavení (škola) a dopravní stavba parkoviště P+R. Plochu pro umístění komunikace vymezuje územní plán jako veřejně prospěšnou stavbu, její realizace i v navazujícím území směrem k ulici U Seřadiště je zásadní pro funkčnost celého dopravního řešení. Navazující skladové území tvoří významnou dopravní bariéru, jeho další rozvoj (transformace) a dotvoření uliční sítě navazující na řešené území bude mít na dopravní obslužnost významný vliv. Návrh s dalším rozvojem této lokality počítá a předpokládá se prodloužení i dalších navržených komunikací ve východním směru do ulice Skladové a dále ideálně až do ulice Koterovské (U Seřadiště). Navržené vějířovité uspořádání vertikálních komunikací (větev V1, větev V2, větev V3) je svedeno do nové horizontály (větev H5), která propojuje ulici Nepomucká a Na Bořích. Ulice Na Bořích historicky byla zaústěna do ulice Nepomucká, výstavbou auto salonu došlo k jejímu přerušení. Její obnovení je v rámci zpracování studie výhledově doporučeno.

Skrz blok A6 bude zajištěna prostupnost pro pěší a cyklisty tak aby bylo možné plynule propojit Větev V1b a ulici V polích.

Ostatní komunikace jsou navrženy především pro obsluhu obytné zástavby a jsou navrženy jako zklidněné, případně s omezeným dopravním režimem. Šířky uličních prostorů jsou navrženy tak, aby odpovídaly požadavkům na dopravní obsluhu území a požadavkům na způsob odvodnění a ozelenění ulic. Podrobné šířkové uspořádání je zakresleno v příčných řezech, které jsou součástí grafické přílohy.

V území je navržena cyklotrasa procházející napříč územím v severojižním směru, její významná část je vedena diagonálně přes navržený park (C2 – P).

#### 5.2.2. Městská hromadná doprava

Základním prvkem obsluhy území městskou hromadnou dopravou je návrh prodloužení tramvajové trati z nám. Milady Horákové po Nepomucké a Jasmínové ulici do centra řešeného území. Tramvajové zastávky jsou navrženy na Nepomucké ulici před křižovatkou s Jasmínovou, u bloku C1 na komunikaci větev V3 a v navrženém obrátišti v sekci D4 při ulici Mezi Řekami. Prodloužení tramvajové trati do této oblasti vhodně rozvíjí systém veřejné dopravy a představuje naplňování územně plánovací koncepce Územního plánu Plzeň. Pro obsluhu západního okraje území se uplatní stávající trolejbusové linky vedené po Nepomucké ulici.

Vedení tramvajové trati navazuje na původní studii z roku 2017 a respektuje vymezení koridoru DS v územním plánu, koridor přesňuje jeho polohu mírně upravuje tak, aby kopíroval vedení komunikace podél parku. Upřesnění vedení dopravního koridoru bude sloužit jako podklad pro změnu územního plánu.

Alternativní vedení tramvajové trati bylo prověřováno i pro vedení v ulici Nepomucké s následným zabočením do ulice Mezi Řekami. Tato varianta je možná, vyžaduje upravení uličního profilu, především redukcí podélného parkování, cyklostezky a úpravu vedení inženýrských sítí. Urbanistické řešení variantní vedení umožňuje.

Plocha DS pro smyčku tramvajové trati je realizována v bloku D4. Současný územní plán plochu DS umísťuje severně od komunikace Mezi Řekami. Tato studie je podkladem pro změnu územního plánu, tak aby byly územně plánovací dokumentace vzájemně v souladu. Navržený blok D4 umožňuje umístění dopravních staveb podle aktuální potřeby města, zadání územní studie požaduje umístění parkoviště P+R, které je možné realizovat i parkovacím domem s možným doplněním o další funkce – obchodní plochy, případně sportoviště na střeše parkovacího domu.

#### 5.2.3. Parkování a odstavování vozidel

V závislosti na odhadovaném počtu obyvatel (cca 7.000 obyvatel) je potřeba stání pro osobní automobily vypočtena na cca 6.000 míst. Z toho jsou odstavná stání pro rezidenty 4.300 míst a parkovací stání pro obsluhu vybavenosti území (obchod, služby, administrativa apod.) 1.700 parkovacích míst. V této bilanci je také započteno 200 parkovacích míst v budově P+R umístěné v bloku D4, která nejsou vygenerována zástavbou, ale jsou dána požadavkem územního plánu.

Doprava v klidu pro rezidenční bloky bude řešena v rámci jednotlivých stavebních pozemků nebo v parkovací podnoži, společně pro více rezidenčních záměrů v souladu s normou ČSN 73 6110 tak, že odstavování vozidel řešeno v parkovacích objektech (garáže rodinných domů, parkovací podlaží bytových nebo polyfunkčních domů) nebo na zpevněných plochách stavebních pozemků. Ostatní parkovací stání budou umístěna v rámci komunikací.

Celoměstsky významným systémovým prvkem je zachytné parkoviště P+R, navržené v těsné vazbě na navrženou tramvajovou smyčku. Umístění parkování v prostoru bloku D4, je v případě realizace ulice Mezi Řekami, strategickou polohou v blízkosti MHD, základní školy a návazných bloků, určených pro veřejnou vybavenost a administrativu. Návrh parkoviště je v souladu s koncepční a územně plánovací dokumentací města Plzeň.

#### 5.2.4. Pěší a cyklistická doprava

Podmínky pro pěší dopravu jsou zajištěny chodníky v uličních prostorech a pěšími prostupy navrženými skrz obytné vnitrobloky B1, B2, B3, D1, D2, D3 a D5. Důležité pěší trasy jsou navrženy i v rámci parku (C2 – P). Území je pro pěší prostupné v rámci vymezeného území všemi směry. Navazující území východním směrem, vzhledem k charakteru zástavby a složitým majetkoprávním vztahům, vytváří bariéry. Možná řešená jsou naznačena ve výkresu širších vztahů jako návrh budoucího rozvoje navazujících lokalit. Komunikace navržené v Územní studii umožňují budoucí propojení směrem na východ do ulice Skladové a na jih do ulice Na Bořích.

V území je navržena cyklotrasa procházející napříč územím v severojižním směru, její významná část je vedena diagonálně přes navržený park (C2 - P).

## 6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### 6.1. Vodovod

#### 6.1.1. Současný stav

Stávající vodovodní řady DN 100 až DN 300 se nacházejí v ulicích Nepomucká, Jasmínová, Koterovská (U Seřadiště) a Na Bořích. Jedná se o pásmo zásobené z ČS Úhlavská, které má omezenou kapacitu.

#### 6.1.2. Navržené řešení

Byla provedena vzájemná projektová koordinace, ve vztahu ke specifikaci kapacitních nároků a dostatečnosti navrhovaného technického řešení zásobování zájmového území pitnou vodou, s investiční akcí projekčně připravovanou ze strany OI MMP – „Provozní (havarijní) propojení ČS Úhlavská se zásobním řadem Ostrá Hůrka“. Nezbytně nutnou podmínkou pro zásobování rozvojové lokality vodou je realizace investiční akce „Etapu 0 Výstavba SO 01.6 – SO 01.7 Provozní (havarijní) propojení ČS Úhlavská se zásobním řadem Ostrá Hůrka“. Pro konečné koncepční řešení zásobování zájmové rozvojové lokality vodou je nutné dále realizovat zbývající etapy investiční akce „Provozní (havarijní) propojení ČS Úhlavská se zásobním řadem Ostrá Hůrka“ a investiční akcí „Vodárenský soubor Ostrá Hůrka“.

Nové napojení je navrženo na křížení ulic Nepomucká a Mezi Řekami. Na plánované odbočce z DN 500 je navržena redukční šachta pro přechod mezi rozdílnými tlakovými pásmy. Rozdílná tlaková pásma jsou vyznačena graficky ve výkresu vodovodu. Další napojení na stávající vodovodní síť je navrženo v ulicích Jasmínová, Koterovská (U Seřadiště) a Na Bořích. Nové zásobní řady budou vedeny v uličních profilech a budou zokruhovány.

| Údaje pro výpočet spotřeby vody                |         | hlavní doba odběru       |
|--|---------|--------------------------|
| počet obyvatel bytů                            | 6. 998  | 7:00-8:00, 18:00-21:00   |
| počet žáků ZŠ, MŠ                              | 600     | 8:00-14:00               |
| počet zaměstnanců ZŠ                           | 50      | 8:00-17:00               |
| počet zaměstnanců v administrativních budovách | 2000    | 8:00-17:00               |
| počet zaměstnanců v obchodu a službách         | 258     | 10:00-21:00              |
| počet návštěvníků v gastro službách            | 516     | 10:00-14:00, 17:00-21:00 |
| celkem osob                                    | 10. 422 |                          |

#### Bilance a směrná čísla množství spotřeby vody:

Spotřeba obyvatelů bytů je kalkulována dle Plzeňských standardů kanalizace a vodovodu ve výši 130 l/osobu/den, což se rovná 47,5 m<sup>3</sup> /rok/ obyvatele (x365 dní/1000L). Výpočet ostatních spotřeb, nežli je bytová zástavba, vychází z tzv. Směrných čísel roční spotřeby vody podle vyhlášky č. 120/2011 Sb., ze dne 29. dubna 2011, kterou se mění vyhláška Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

| Bilance spotřeby vody            |  | Návrhový počet osob /obyvatel | m <sup>3</sup> /rok         |
|----------------------------------|--|-------------------------------|-----------------------------|
| Bytová zástavba:                 | na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (teplá voda na kohoutku) 47,45 m <sup>3</sup> /rok - Plzeňský standard                                      | 6.998                         | 332.075                     |
| Školy                            | na jednu osobu (žáka, učitele, pracovníka), při průměru 200 pracovních dnů 5-8 m <sup>3</sup> /rok WC, umyvadla a tekoucí teplá voda                         | 600                           | 5.200                       |
| Mateřské školy                   |  | 50                            |                             |
| Administrativní prostory:        | na jednu osobu při průměru 250 pracovních dnů 14 m <sup>3</sup> /rok WC, umyvadla a tekoucí teplá voda   | 2000                          | 28.000                      |
| Obchod služby:                   | Na jednoho pracovníka v jedné směně v průměru/rok 18 m <sup>3</sup> /rok WC, umyvadla a tekoucí teplá voda   | 258                           | 4.822                       |
| Počet návštěvníků gastro služby: | Na jednoho pracovníka v jedné směně (365 dnů/rok), zahrnuje i zákazníky bez mytí skla 80 m <sup>3</sup> /rok Výčep, podávání studených jídel a teplých jídel | 516                           | 42.859                      |
| Celkem bilance spotřeby vody     |  | 10.422 osob                   | 412.960 m <sup>3</sup> /rok |

| Průměrná denní potřeba vody (Qp):                                  |                               |                         |   |
|--|-------------------------------|-------------------------|---|
|  | Qp = qn * n                   | [ m <sup>3</sup> /rok ] | qn ... specifická potřeba vody  |
|  | Qp = 1131                     | [ m <sup>3</sup> /den ] | n ... počet spotřebních jednotek (osob)   |
|  | Qp = 47.141                   | [ l/hod ]               |   |
|  | Qp = 13.09                    | [ l/s ]                 |   |
| Maximální denní potřeba vody (Qdmax):                              |                               |                         |   |
|  | Qd = Qp * kd                  | [ m <sup>3</sup> /den ] | kd ... součinitel denní nerovnoměrnosti, stanoveno podle velikosti spotřebiště (kd=1,3 pro více než 7000 osob dle Plzeňských standardů) |
|  | Qd = 1131 * 1,30              | [ m <sup>3</sup> /den ] |   |
|  | Qd = 1.470.3                  | [ m <sup>3</sup> /den ] |   |
| Maximální cílová hodinová spotřeba vody (Qhmax):                   |                               |                         |   |
|  | Qh = Qp * 1000/24 * 2,0 * 1,3 | [ m <sup>3</sup> /hod ] | kh ... součinitel hodinové nerovnoměrnosti, stanoveno podle charakteru spotřebiště  |
|  | Qh = 122.525                  | [ l/hod ]               | z ... 24 hodin  |
| Roční spotřeba cílová konečná - plný stav území po roce 2034 (Qr): |                               |                         |   |
|  | Or = 412.960                  | [ m <sup>3</sup> /rok ] |   |

Etapizace výstavby a postupný nárůst spotřeby a počtu obyvatel jsou znázorněny v xls bilanční tabulce území, č. přílohy 3.3, rozložení etap je dáno výkresem č. 3.2.

## 6.2. Kanalizace

### 6.2.1. Současný stav

Stávající jednotná kanalizace se nachází v ulicích Nepomucká, Jasmínová, Koterovská (U Seřadiště) a Na Bořích. V ulici U Seřadiště se nachází stávající dešťová stoka DN 300.

### 6.2.2. Navržené řešení

Řešené území je navrženo **odkanalizovat oddílnou kanalizací**. Všechny bloky jsou řešeny splaškovou kanalizací napojenou na přílehlé stoky jednotné kanalizace. Bloky D4, D5 obsahují i návrh dešťové kanalizace, napojené na stávající dešťovou kanalizaci v ulici U Seřadiště.

Dešťové vody budou přednostně využívány jako užitková voda, dále k zavlažování vegetace a teprve následně dle možností geologických podmínek vsakovány. Další stupeň projektového řešení využití a likvidace dešťových vod musí být plně v souladu s koncepčním materiálem „Plzeňské standardy hospodaření s dešťovými vodami“ a příslušných ČSN.

Povodí je rozděleno na tři části (viz. Situace kanalizace, výkres č. 2.5.3.) a je napojeno do třech napojovacích bodů kanalizační sítě:

- a) na východě v ulici Koterovská / U Seřadiště do stoky DN300
- b) na západě v ulici Nepomucké do stoky DN 950/600 bet
- c) na severu do veřejité stoky DN300/600

Odvodnění uličních ploch je navrženo pomocí šterkových vsakovacích pásů kombinovaných s výsadbou zeleně a stromů (modrozelená infrastruktura). Kapacita těchto šterkových pásů bude v závislosti na HG průzkumu moci být rozšířena vsakovacími systémy v prostoru pod podélným parkovacím prostorem, jenž oboustranně lemují většinu komunikací. Návrh uložení, obsypů a zásypů VHI bude proveden v souladu s podmínkami Plzeňského standardu kanalizace a vodovodu. Návrh HDV v uličních prostorech má splnit podmínky Plzeňských standardů hospodaření s dešťovými vodami (PSHDV leden 2023). Požadavek PSHDV na zachycení dešťových vod z komunikací je uveden na str. 15 v bodě VI: "U komunikací a parkovišť vsakování pouze přes souvisle zatravněnou vrstvu". V případě odvedení vod do akumulace uvádí Standardy podmínku: "pouze v případě, že existuje reálný požadavek na využití srážkové vody (např. pro závlivku veřejné zeleně)". Tato územní studie doporučuje kombinaci vsaku a akumulace s využitím např. pro vodu v jezírku nebo pro zavlažování zeleně. Detail vtoku z komunikací do vsakovacího díla je třeba technicky vyřešit i v souladu s požadavky PČR na bezpečné ohraničení komunikací.

Požadavek na využití a zasakování dešťových vod v komunikacích jsou dány Plzeňskými standardy pro hospodaření s vodami. Retenční a vsakovací kapacitu terénu v ulicích je třeba ověřit hydrogeologickým průzkumem a vsakovacími zkouškami.

Dešťové vody ze stavebních pozemků budou v souladu s platnou legislativou – stavebním zákonem využívány v rámci pozemku stavebníka, případně vsakovány. V rámci jednotlivých bloků se doporučuje vytvářet zelené vnitrobloky s podílem rostlého terénu, v němž se doporučuje zřizovat vsakovací vodní dílo pro každou ucelenou sekci výstavby, případně pro každé samostatnou stavbu, rovněž i v prostoru předzahrádek na ploše stavebního pozemku. V rámci parku (sekce C2 –P) je navržena parková vodní nádrž, jako retenční nádrž pro zpevněné plochy, neužívané automobilovou dopravou okolo parku i v parku a dešťových vod ze střešních okolní zástavby (bloky B1, B2, B3, C1, C3, D1, D2, D3). Tato nádrž může být propojena s podzemní retenční nádrží, odkud bude voda přečerpávána do otevřené parkové nádrže - jezírka. Konkrétní řešení likvidace dešťových vod bude upřesněno na základě detailního hydrogeologického průzkumu a bilance přítoku.

Dle aktuálního HG IG průzkumu jsou vsakovací podmínky nevhodné. Technické řešení využití a likvidace dešťových vod bude muset tento stav v dalších stupních PD zohlednit. Na základě aktuální informace o špatných vsakovacích podmínkách předpokládáme, že v dalším stupni PD bude uvnitř území řešena ve větší míře dešťová kanalizace, zaústěná do retenčních děl (např. ve volné ploše bloku D4), kde je možnost provést napojení do stávající dešťové kanalizace v ulici U Seřadiště.

Případné záložní napojení vsakovacích děl formou bezpečnostních přelivů, je nutné případy řešit mimo kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod a to např. rozlívem do terénních depresí. Jakékoliv připojení havarijního přelivu dešťových vod do veřejné kanalizace musí být projednáno nejen s Městem Plzeň, ale rovněž i s VODÁRNOU PLZEŇ a.s.

## 6.3. Elektrická energie

### 6.3.1. Současný stav

V řešeném území se nacházejí trasy podzemních elektrických vedení vysokého a nízkého napětí (VN, NN) a distribuční transformační stanice TS „Mototechna Nepomucká“, TS „TJ ČSAD (Šeříková)“ a TS „Jasmínová“.

**Dokumentace byla projednána s ČEZ Distribuce, a.s (prostřednictvím p. Jana Morgensteina, technika správy VN, NN, oddělení Regionální správa VN, NN Plzeň. V dalších stupních projektu technické infrastruktury sítě VN je třeba zohlednit tyto podmínky ČEZ Distribuce a.s.:**

1. DTS PM\_0016 „Plzeň – MOTOTECHNA NEPOMUCKÁ“ bude nahrazena novou vestavnou v budově.
2. Všechny ostatní nové DTS budou vestavné v plánovaných budovách umístěné v prvním nadzemním podlaží. Prostor určený pro DTS bude 35 m<sup>2</sup> (tvar místnosti bude přibližně čtvercový).
3. Z nové DTS „Plzeň – JASMÍNOVÁ“ povede nový kabel do DTS PM\_0296 „Plzeň – SCHUNK“.
4. Stávající kabel VN mezi DTS PM\_0249 „Plzeň – SKLADOVÁ“ a PM\_0308 „Plzeň – JASMÍNOVÁ“ (určená k demontáži) bude zasmyčkován do nové DTS „Plzeň – JASMÍNOVÁ“

### 6.3.2. Navržené řešení

Řešené území bude po přesnějším dořešení s distributorem (ČEZ) rozděleno do tří obsluhovaných oblastí či etap výstavby: oblast 1 jižně od ulice Mezi Řekami, oblast 2 vymezená parkem a severovýchodními bloky a oblast 3 severozápadní část řešeného území. Pro každou oblast je ze strany distributora pracovně navrženo několik trafostanic, celkem bude v území řešeno cca 12 nových lokálních DTS. Tyto nové distribuční transformační stanice dle sdělení ČEZ budou umístěny v plánovaných budovách v 1NP, prostor pro DTS bude mít výměru 35 m<sup>2</sup>. (tvar místnosti přibližně čtvercový).

V územním plánu je již uvedena trasa plánovaného vedení 22 kV od Černic do lokality Slovany – Kasárna, která bude tuto lokalitu napájet a je tím podmíněna. Celá oblast kasárna Slovany bude kromě napojení na nový kabel 22 kV u TS Mototechna Nepomucká dále napojena na stávající kabely VN v Jasmínové ulici a spojena se stávající TS Šeříková a plánovanou TS Jasmínová.

Pro kabely NN je navržena územní rezerva převážně po obou stranách navrhovaných komunikací. Konkrétní trasy kabelů NN spolu s definitivním umístěním distribučních TS a rozmístěním rozpojovacích skříní budou upřesněny v dalším stupni projektové dokumentace.

Napájecí síť VO (veřejného osvětlení) bude do řešeného území rozšířena ze stávajících rozpojovacích skříní. Rozmístění světelných míst a nových rozpojovacích skříní bude upřesněno podle konkrétních záměrů v dalším stupni projektové dokumentace.

## 6.4. Zemní plyn

### **6.4.1. Současný stav**

Rozvody zemního plynu se nachází v navazujících okolních lokalitách, které jsou zásobovány ze středotlakých (STL) a nízkotlakých (NTL) plynovodů. Zdrojem zemního plynu jsou STL regulační stanice „Bručná“ v ulici K Hornovce a „Libušinská“ a dále VTL regulační stanice „Lobzy-Střelnice“.

### **6.4.2. Navržené řešení**

Vzhledem k předpokládanému druhu zástavby jsou navrženy nové NTL plynovody ve větvích V1 a V2 pro zástavbu v blocích A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2 s napojovacím místem při křížení ulic Jasmínová – Chválenická a nové plynovody ve větví H5 a z ní odbočující sekce V1, V2 a propojení částí V3 k napojení STL regulační stanici „Bručná“. Řešení bylo kladně projednáno se správcem sítě.

## 6.5. Teplo

### **6.5.1. Současný stav**

V řešeném území se v současné době nenachází žádná infrastruktura. V navazujících lokalitách se nachází plynovodní rozvody. V okolí Jasmínové ulice se nachází rozvody centralizovaného zásobování teplem CZT. V rámci výstavby horkovodů jsou realizovány rozvody DN 200 ve Skladové ulici, DN150 v ulici Jasmínová, který se na konci ulice na křížení s Koterovskou redukuje na DN 125.

Dále ve Skladové ulici byla vysazena cca 10 m dlouhá odbočka DN 150, která nepřechází Jasmínovou ulici, ale končí na rohu ulice Jasmínová a Skladová a je zde zaslepena.

### **6.5.2. Navržené řešení**

Potřeba tepla v řešeném území bude v souladu s platnou Územní energetickou koncepcí města Plzně zajištěna částečně ze soustavy CZT, která bude rozšířena do řešeného území. Z důvodů navýšení přenosové kapacity potrubí je navržena výměna stávajícího zaslepeného, cca 10 m dlouhého potrubí DN 150 za potrubí DN 200, na které bude navazovat horkovod v komunikační větví V3 se dvěma odbočkami pro bloky D1, D2, D3, vedoucí až k navrhované komunikaci Mezi Řekami a dále na jih k blokům C4, C5, D5 a D4. Příčné profily nových komunikací jsou převážně navrženy tak, že je možné horkovody rozšířit i do dalších větví pro případné napojení v jiných blocích.

Část území - především oblasti s menší rezidenční výstavbou, mohou být vytápěny namísto CZT jinými zdroji energie (například geotermální energie ze zemích vrtů, solární energie, apod.) případně v kombinaci se zemním plynem nebo elektřinou pokud energetický posudek prokáže, že využití tepla ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje energie, který není stacionárním zdrojem, není pro povinnou osobu ekonomicky přijatelné (v souladu s § 16 odst. 7 zákona č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší).

Navržené řešení bylo kladně projednáno s Plzeňskou Teplárenskou a. s. (řešení odsouhlaseno emailem z 18.3.2024, ing. Jan Strádal).

## 6.6. Elektronické komunikace

### **6.6.1. Současný stav**

V západní části řešeného území je při Nepomucké ulici situována satelitní a digitální ústředna (RSU), jejíž technologie je umístěna v kontejneru. Optické a metalické kabely ústředny jsou vedeny při Nepomucké ulici a část odbočuje do Jasmínové ulice. Kapacita zařízení je dle sdělení správce zařízení vyčerpaná.

### **6.6.2. Navržené řešení**

V řešeném území je v bloku A3 navržena územní rezerva pro umístění samostatného objektu nové satelitní digitální ústředny, která může být integrována do budov v rámci stavebního bloku. Dále je navrženo v rámci bloku A3 navrženo umístění nová satelitní digitální ústředna TT-1 (integrováno do budov). V území je navržena páteřní síť optické kabelové sítě v rámci hlavních komunikací V1, V2, V3 a H3. Návrh respektuje vedení radioreléových spojů.

## **7. ZELENĚ, ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

### 7.1. Zeleň

Podmínky MMP ke studii (spisová značka MMP/045943/24) z 8.3.2024:

- *Pro stromy v ulicích jsou ponechána relativně úzká rabátka o šířce 1,5 m. Pokud je to možné, požadujeme plochy rozšířit alespoň na 2 m. Pokud budou stromy umístěny v mřížích požadujeme velikost 2 x 2 m.*
- *V dalších stupních PD požadujeme dešťovou kanalizaci v parku řešit v maximální možné míře povrchové, přírodě blízkým způsobem např. jako přirozeně zvlhňná suchá koryta. Požadujeme, aby park navrhoval autorizovaný krajinnářský architekt*
- *V dalších stupních PD požadujeme používat dřeviny které snášejí městské prostředí a minimalizovat dřeviny, které se neujímají a nerostou (nesázet např. Tilia cordata, Sorbus aucuparia, minimálně Betula, domácí Quercus, Crataegus monogyna,...*

Studie tyto podmínky přijímá a v dalších stupních PD musí být tyto podmínky detailně zapracovány. Výběr dřevin bude respektovat podmínky stanoviště, na které budou vysazovány. Všem dřevinám bude poskytnut dostatečný prokořenitelný prostor a náležitá péče pro správný rozvoj. Na místa, kde budou růstové podmínky dřevin ztíženy (například používáním posypových solí), budou využívány pouze druhy odolné vůči zasození a jiným negativním faktorům městského prostředí. Citlivější druhy budou vysazovány pouze na vhodná místa do parků a vnitrobloků, kde jejich správné ujmoutí a perspektivní růst nebudou ohrožovat negativní faktory městského prostředí. Mohou být využívány také odolnější kultivary původních dřevin.

#### **7.1.1 Plocha urbanistické zeleně – park**

V řešeném území je podle požadavku územního plánu navržena plocha zeleně v ucelené ploše 2 ha ve středu řešeného území. Podle požadavků zadání a podnětů během konzultací na ÚKR je plocha pojata jako tzv. „urbanistická zeleň“, případně „parkové náměstí“, tvoří veřejné prostranství, do kterého jsou orientovány průčelí okolních bytových domů a navrhované stavby základní školy v bloku D3. Navržený park (C2-P) má úzký obdélný tvar se severojižní orientací. Diagonálně parkem prochází páteřní cyklostezka, která je hlavní cyklotrasou ve směru do centra města. V rámci navrhovaných parkových úprav budou v souladu s provedeným dendrologickým průzkumem zachovány hodnotné dřeviny na jeho území. V severovýchodním cípu je navržena vodní plocha, která bude zásobena z dešťových retenčních nádrží bloků B2, B1, B3, C1, C3, D1, D2 a D3. Navržená zeleň je kombinací stromových skupin, keřového patra a zatravněných ploch doplněných zpevněnými mlatovými cestami. Plocha (C2-P) je navržena jako nezastavitelná s možností umístění drobných staveb nutného zázemí hřišť a údržby zeleně, případně drobného občerstvení, dále prvky drobné architektury jako jsou: herní prvky, fontány, lavičky, dále informační tabule, výtvarná díla a nezbytné prvky technické a dopravní infrastruktury. V rámci parkových úprav jsou možné i výraznější terénní úpravy, tak nelimitovaly navrženou cyklostezku a další páteřní cesty. Pod terénních navýšení je možné umístit i drobné podzemní stavby zázemí hřišť a parku. V jižní části parku je možné

umístit část podzemního parkingu bloku C3. Pro nové výsadby stromů v parku, ve veřejném prostoru i ve vnitroblocích budou preferovány domácí typy dřevin, druhy odolné pro pěstování ve městě, umožňující přirozené hnízdění ptactva a symbiózu s drobnou městskou faunou a hmyzem (obzvláště kvetoucí druhy stromů poskytující pastvu včelám).

Podle údajů geobotanické mapy spadá území pod acidofilní doubravy a z části pod subxerofilní doubravy. V nových výsadbách pouze na místech s odpovídajícími stanovištními podmínkami by bylo vhodné respektovat tuto potenciální vegetaci použitím např. *Betula pendula*, *Pinus sylvestris*, *Quercus petraea* a na místech s dostatkem vláhy i *Quercus robur*. Z domácích druhů dřevin, které jsou významné pro opylovače, lze vybrat např. *Tilia cordata*, *Salix caprea*, *Prunus padus*, *Berberis vulgaris*, *Cornus mas*, *Rosa canina* a jiné. Významné je také použití ovocných druhů dřevin, které v městském prostředí poskytují další variantu potravy pro ptactvo. Vhodnými domácími druhy jsou např. *Sorbus domestica*, *S. torminalis*, *Malus*, *Prunus padus* atd. *Crataegus x lavalleei* je druh relativně odolný městskému prostředí

Okolí vodní plochy v navrhovaném parku P bude osázeno druhy rostoucími na březích a svazích vodních ploch a toků. Ze dřevin lze použít např. *Alnus glutinosa*, *Salix alba*, *S. caprea*, *S. cinerea*, *Quercus robur*, *Populus alba* a další, které mají význam pro stabilizaci břehu. Součástí výsadby budou také rostliny mokřadní a vodní např. *Caltha palustris*, *Carex*, *Iris pseudacorus*, *Juncus effusus*, *Lythrum salicaria*, *Nuphar lutea*, *Typha latifolia*, *T. angustifolia*.

#### 7.1.2 Vnitrobloky

Území je dále doplněno menšími veřejnými prostranstvími v rámci vnitrobloků B1, B2, B3, D1, D2 a D3. Vnitroblokové komunikace budou pro pěší a cyklo dopravu s možností omezeného vjezdu automobilů a IZS. Navržená veřejná prostranství budou mít výměru min. 300 m<sup>2</sup>. Jejich charakter není předepsán. Je možné umístit veřejné prostranství nebo veřejné prostranství s převahou parkových ploch. Plocha by měla být schopna zasakování dešťových vod, tedy maximálně zelená nebo mlatová se stromy. Zeleň všech vnitrobloků bude druhově rozmanitá, každý vnitroblok bude charakterizován jinou rostlinnou skladbou vybranou s ohledem na stanovištní podmínky a výše uvedená kritéria. V kompozicích mohou být po prokázání vhodných podmínek použity dřeviny jako např. *Acer platanoides*, *Betula pendula*, *Carpinus betulus*, *Pinus sylvestris*, *Prunus padus*, *Populus tremula*, *Quercus petraea*, *Ulmus minor*, *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*, *Cornus*, *Rosa*, *Syringa*, *Spiraea*, *Physocarpus*, *Lonicera* atd.

V rámci bloku D4 kolem tramvajové smyčky budou umístěny stromořadí nebo skupiny stromů respektující vedení tramvajové trati.

#### 7.1.3. Stromořadí podél komunikací

Všechny navržené pojezdové, případně cyklo a pěší komunikace jsou minimálně jednostranně lemovány stromořadím umístěnými v rámci vsakovacích pásů a štěrkových kolektorů. Pro výsadbu stromořadí lze použít stromy původní i jejich kultivary např. *Acer campestre* 'Elsrijk', *Acer platanoides* 'Columnare', *Acer platanoides* 'Emerald Queen', *Platanus x hispanica*, *Prunus avium* 'Plena', *Carpinus betulus* 'Fastigiata', *Crataegus monogyna* 'Stricta', *Celtis occidentalis*, *C. australis*, *Styphnolobium japonicum*.

Liniová zeleň podél stávající komunikace Nepomucká je na hranici řešeného území. Návrh stávající výsadby zeleně podél komunikace zachovává a doporučuje ji dále rozvíjet v rámci řešení napojení na navazující veřejná prostranství.

#### 7.1.4. Vertikální zeleň

V rámci dalšího zlepšení mikroklimatu celého prostředí je nutno vegetaci obohatit také o vertikální zeleň (popínavé rostliny na fasádách domů). Popnutá plocha fasády by měla tvořit ideálně 30 % z celkové plochy fasády domu, dle možnosti architektonického řešení. V kombinaci s vhodnou podpůrnou konstrukcí lze použít např. *Hedera helix*, *Parthenocissus tricuspidata*, *Vitis vinifera*, *Wisteria sinensis*, *Campsis radicans*, *Hydrangea petiolaris*, *Lonicera henryi*, *Akebia quinata* atd.

#### 7.2. Zemědělský půdní fond

V řešeném území se nenachází žádné pozemky, které by náležely do zemědělského půdního fondu.

### 8. OBČANSKÁ VYBAVENOST – VZDĚLÁVÁNÍ

#### 8.1. Zařízení předškolního vzdělávání

Vzhledem k plánovanému rozdělení území na etapy, realizované soukromým investorem a městem, a vzhledem k velikosti a kapacitě cílového stavu jsou v pro území Kasárna Slovany navrženy dvě mateřské školky – jedna v bloku B2 (soukromá), druhá v bloku D3 (veřejná).

V rámci studie předpokládáme etapovitost výstavby a s ní spojenou dynamiku potřeb rezidentů, tak jak bude území postupně zastavováno.

Blok B2 umožňuje umístění mateřské školy (2 třídy se 25 dětmi) bez podmíněnosti vybudování rozsáhlého areálu ZŠ a MŠ (4 třídy se 25 dětmi) v bloku D3.

#### 8.2. Základní škola

V souladu se zadáním územní studie a navržené kapacity nové zástavby je možno ve vymezeném bloku D3 navrhnout základní školu s kapacitou minimálně 540 (tj. ZŠ se dvěma paralelními třídami) včetně venkovních sportovišť a budovy tělocvičny – sportovní haly.

Blok D3 do jednoho areálu umožňuje soustředit klíčovou občanskou vybavenost (ZŠ, MŠ, sportovní hala), tak aby se synergicky zefektivnila správa městských objektů.

Zároveň je možné v odpoledních a večerních časech nebo o víkendu plně využít venkovní sportoviště i tělocvičnu/halu pro veřejnost.

Kapacita bloku D3 je dána cca 12.000 m<sup>2</sup> HPP, což je při srovnání s podobně velkými a podobně uspořádanými školními areály dostatečná kapacita.

Pro vstup do školy je vymezen prostor v severozápadním cípu bloku D3, který umožňuje bezpečný vstup i shromažďování žáků před budovou, zároveň má vhodnou návaznost na navržený přílehlý dopravní systém komunikací a sítě hromadné dopravy.

Navazující parkovací místa P+R doporučujeme umístit na komunikaci H2c a H3b.

Areál pro školu rozděluje pěší komunikace, která odděluje areál ZŠ a MŠ (bez přístupu veřejnosti) od areálu sportovní haly, která by měla fungovat v jiném režimu přístupnosti.

V Praze dne 17.5. 2024

Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní  
Škroupova 4, Plzeň

Sp.zn.: SZ MMP/505179/23/RAT Plzeň, dne: 13.11.2023  
Č.j.: MMP/505179/23  
Vyřizuje:  
Telefon:  
Fax:  
E-mail:  
IDDS: 6iybfxn

Vypraveno dne:

## ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU 2\_9 Kasárna Slovany

Název: Plzeň – Kasárna Slovany

### a) Cíle a účel pořízení územní studie

V současné době je pro dané území zpracovaná a v evidenci územně plánovací činnosti vložena územní studie Plzeň – Kasárna Slovany (ÚKRMF, 2017), která bude novou studií nahrazena.

Cílem územní studie je navrhnout možnou zástavbu a vytvořit nové a pestré subcentrum Slovan s polyfunkčním charakterem zástavby, tedy navrhnout celkovou urbanistickou koncepci předmětného území s důrazem zejména na stanovení:

- základního způsobu využití jednotlivých částí lokality;
- základní struktury zástavby a vymezení veřejných prostranství;
- základní prostorové regulace zástavby;
- základního řešení dopravní a technické infrastruktury.

Studie bude sloužit jako podklad pro změnu Územního plánu Plzeň (nová trasa koridoru DK-44 a umístění DI-10) a bude vložena do evidence územně plánovací činnosti obcí.

### b) Rozsah řešeného území

Území je vymezeno Územním plánem Plzeň jako lokalita 2\_9 Kasárna Slovany. Jedná se o přestavbovou plochu určenou pro funkci smíšenou obytnou.

Rozsah řešeného území je vymezený v grafické příloze č. 1.

Řešené území se nachází v městském obvodu Plzeň 2 - Slovany, v katastrálním území Hradiště u Plzně.

### c) Požadavky na obsah územní studie

Územním plánem jsou stanoveny požadavky na prostorové a kompoziční řešení rozvoje uvedené lokality, požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury a dodržování ochranných opatření krajinného rázu.

Pro lokalitu 2\_9 Kasárna Slovany definuje územní plán následující požadavky:

*Prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejích hodnot:*

- rozvíjet polyfunkční charakter lokality;
- vytvořit novou pestrou městskou část jako nové subcentrum Slovan;
- rozvíjet městský kompaktní charakter zástavby;
- rozvíjet strukturu zástavby:
  - blokovou individuální a souvislou pro nízkopodlažní zástavbu,
  - kompaktní blokovou pro vícepodlažní zástavbu v centrální části lokality,
  - areálovou kompaktní;
- rozvíjet Nepomuckou ulici jako kompoziční osu ve struktuře města formou městské zástavby;
- rozvíjet liniovou zeleň podél Nepomucké ulice;
- chránit a rozvíjet strukturu veřejných prostranství a jejich propustnost v celé lokalitě.

Č.j. MMP/505179/23

str. 2

*Požadavky dopravní a technické infrastruktury a koncepce krajiny na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejích hodnot:*

- chránit koridory DK-15 a DK-44;
- chránit vymezenou část plochy určenou pro dopravní infrastrukturu DI-10;
- při umístění staveb v místech se sníženými hygienickými parametry reagovat na kvalitu hygieny životního prostředí dle podmínky uvedené v kapitole 6. 2. 2. ÚPP;
- reagovat na negativní vlivy dopravy vyplývající z provozu na Nepomucké, navrhované ulici Mezi Řekami a z navrhované prodloužené tramvajové tratě do kasáren Slovany a funkčně a prostorově nebo technicky řešit zástavbu tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření;
- při obestavení Nepomucké chránit její současný uliční prostor;
- zajistit pěší a cyklistické propojení mezi ulicemi Šefíkova, K Hornovce;
- chránit navrženou trasu podzemního vedení VN 22 kV z ulice V Hlíňku v Černicích do lokality kasárna Slovany (TE-6);
- vytvořit podmínky pro umístění nové satelitní digitální ústředny (TT-1);
- zohlednit polohu stávající telefonní ústředny do doby její náhrady za novou;
- chránit navrženou trasu vodovodu VS Ostrá Hůrka (TV-2);
- chránit kvalitní vzrostlé stromy a porosty z původního areálu kasáren na základě dendrologického průzkumu;
- vymežit a chránit plochu veřejného prostranství s převahou parkových ploch, která bude mít zároveň funkci PÚZ N2.01 - Kasárna Slovany;
- respektovat ochranné podmínky KR pro MKR C5;
- dodržovat ochranná opatření KR pro Pásmo SUK.

Návrh zástavby bude reagovat na zástavbu sousedních lokalit, především v návaznosti na stávající rodinné domy podél Nepomucké třídy a ulice Mezi silnicemi a Na Bořích.

Návrh bude řešit uspořádání uličních a veřejných prostranství tak, aby byla zajištěna propustnost celé lokality a zároveň návaznost na veřejná prostranství sousedních lokalit.

V těžišti lokality bude navrženo veřejné prostranství s převahou parkových ploch o minimální ploše 2 ha.

Bude respektováno územní rozhodnutí č. 6566/2021 na pozemku p.č. 883/203 k.ú. Hradiště u Plzně, které bylo vydáno pro stavbu státního oblastního archivu. Zároveň však budou navrženy regulační podmínky pro případ, že by územní rozhodnutí pozbylo platnosti.

Součástí návrhu bude tramvajová trať vstupující do řešeného území z Nepomucké ulice, zakončená smyčkovým obrátěním při ulici Mezi Řekami v pozici dle původní studie.

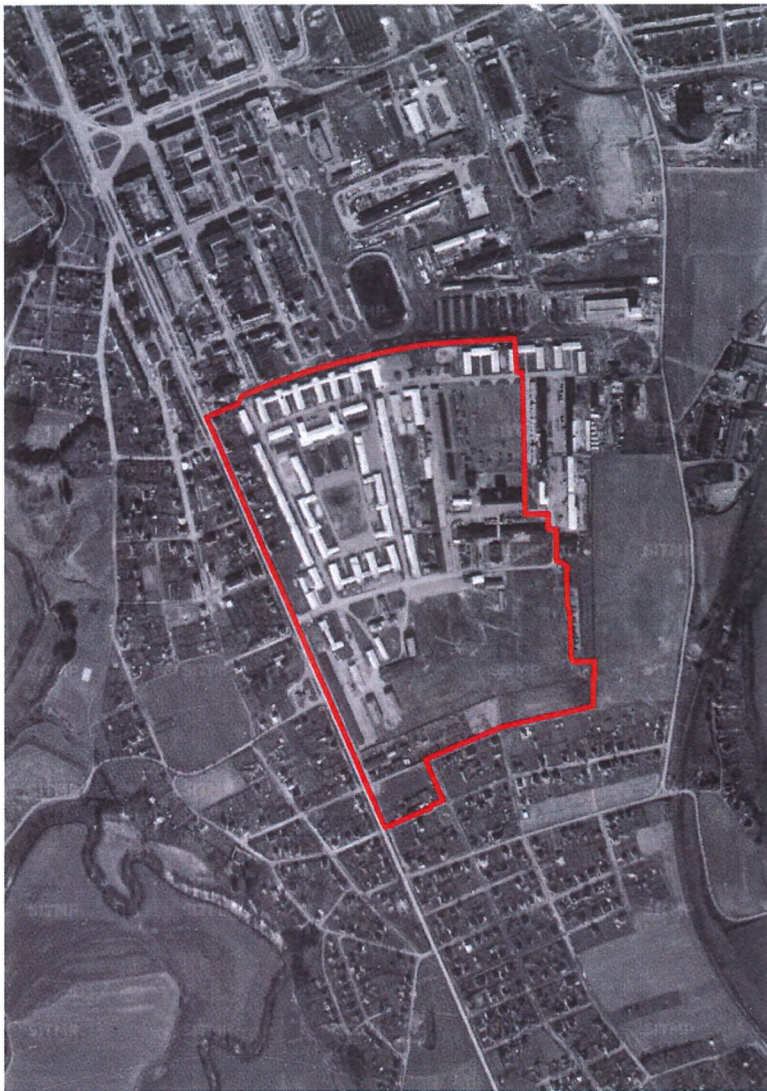
V těsné vazbě na zakončení tramvajové tratě bude navrženo záchytné parkoviště P+R s kapacitou v základním úrovněm provedení cca 200 stání s možným zkapacitněním formou dalších parkovacích podlaží. Zakončení tramvajové tratě a záchytné parkoviště budou spolu tvořit jeden funkční celek (přestupní uzel).

Návrh vymezí plochy občanské vybavenosti – vzdělávání odpovídající bilanci nové zástavby. Budou vymezeny plochy pro zařízení předškolního vzdělávání o kapacitě minimálně 4 tříd s 25 dětmi a s možností zkapacitnění až na 6 tříd s 25 dětmi. Dále bude vymezena plocha pro plnohodnotnou základní školu s kapacitou minimálně 540 žáků (tj. ZŠ se dvěma paralelními třídami) včetně venkovních sportovišť.

Podmínkou řešení je vytvoření odpovídajícího počtu parkovacích a odstavných stání naplňujících potřeby objektu dle ČSN 736110 v rámci řešeného pozemku.

Návrh bude řešit nakládání se srážkovými vodami, které musí být řešeno dle vodního zákona a dle Koncepce odtokových poměrů města Plzně.



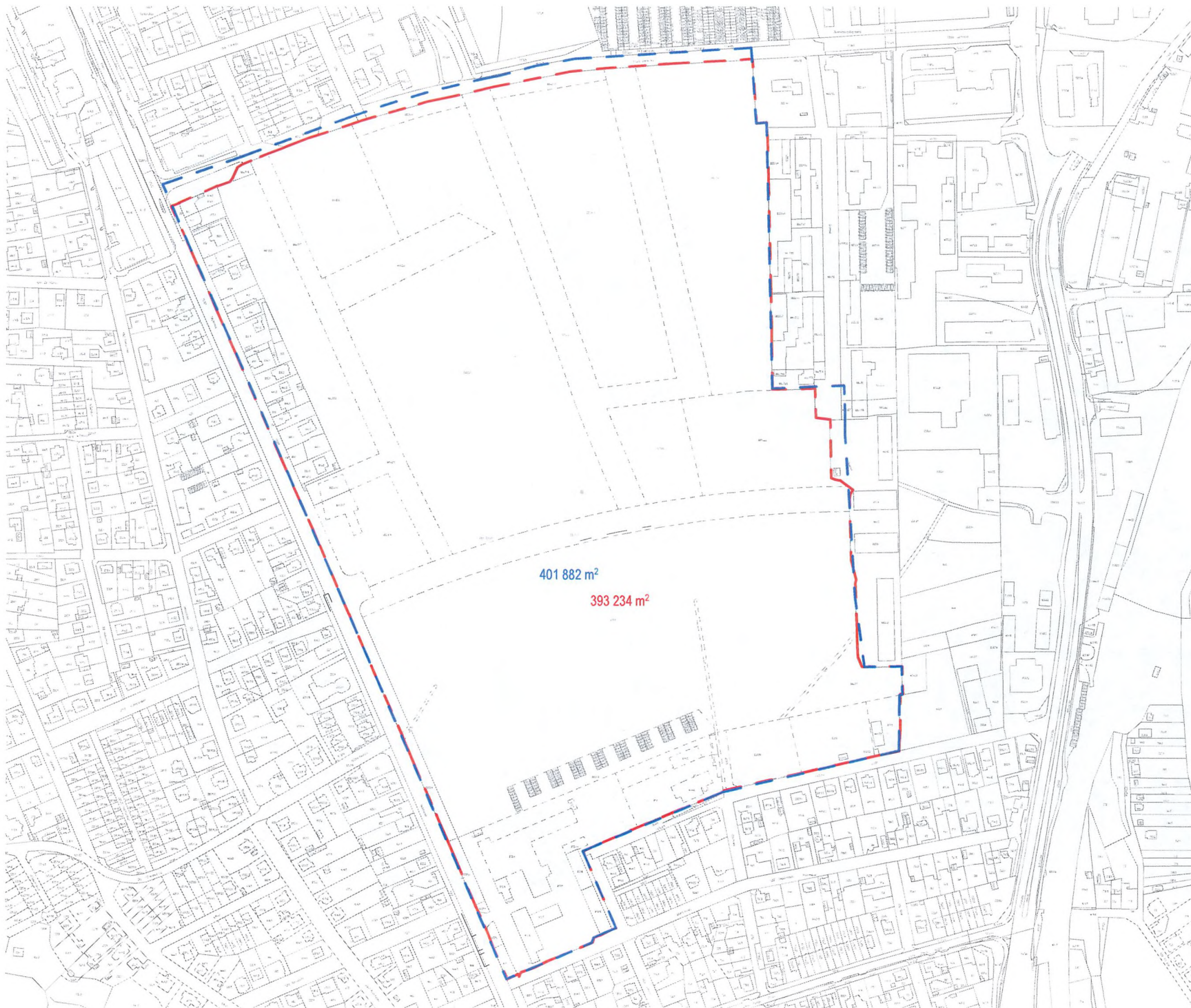


1956





2013

Ortofoto řešeného území Slovaný z roku  
1956 a 2013:  
- východiskem pro návrh uliční osnovy je  
pamět místa a obtisk již jednou existující  
struktury ulic, parků a zástavby



401 882 m<sup>2</sup>

393 234 m<sup>2</sup>

-  vymezení lokality 2\_9 Slovany dle ÚP
-  vymezení lokality dle územní studie Slovany (2017.05 UKR města Plzně)



0 20 50 100 200

zhotovitel: *vedoucí úkolu:*  
M1 s.r.o. ČKA AC-02 B57  
Musílkova 302/1  
150 00 Praha 5 ČKA A1-05 101

investor: *koordinátor:*  
APB - PLZEŇ a.s. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
Losiná 303 MĚSTA PLZNE, příspěvková org.  
332/04 Losiná Škrcupova 5, 305 B4 Pízeň

úkol: *zadání územní studie:*  
Plzeň - Kasárna Slovany čj. MMP/505179/23  
Územní studie - Lokalita 2\_9 ze dne 13.11.2023  
Kasárna Slovany

měřítko: 1:2500 datum: 17.05.2024

název přílohy: č. přílohy:



LEGENDA:

- tramvajová trať
- - - potencionální bulvár Skladová
- rekreační cyklo-spojka
- - - cyklo-magistrála
- škola
- školka
- hodnotný industriální objekt
- kultura



zhotovitel: M1 s.r.o. vedoucí úkolu: Musilíkova 302/1 3 ČKA AO-02 857  
 150 00 Praha 6 ČKA A1-05 101

investor: APB - PLZEŇ a.s. koordinátor: ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
 Losiná 303 MĚSTA PLZNĚ, příspěvková org.  
 332/D4 Losiná Škroupova 5, 305 84 Plzeň

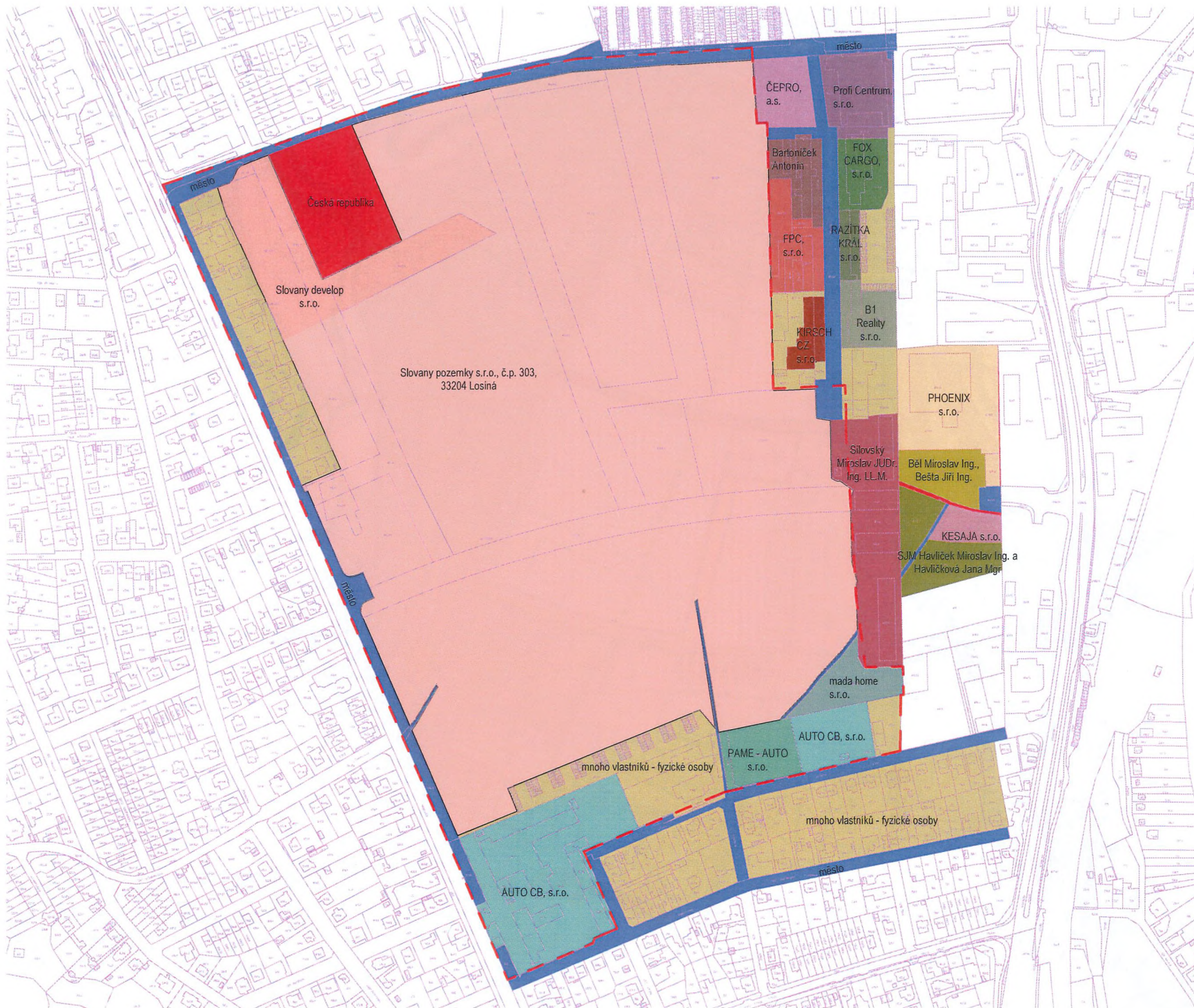
úkol: Plzeň - Kasárna Slovany zadání územní studie: řj. MMP/505179/23  
 Územní studie - Lokalita 2\_9 ze dne 13.11.2023  
 Kasárna Slovany

měřítko: 1:10000 datum: 17.05.2024

název přílohy: č. přílohy:







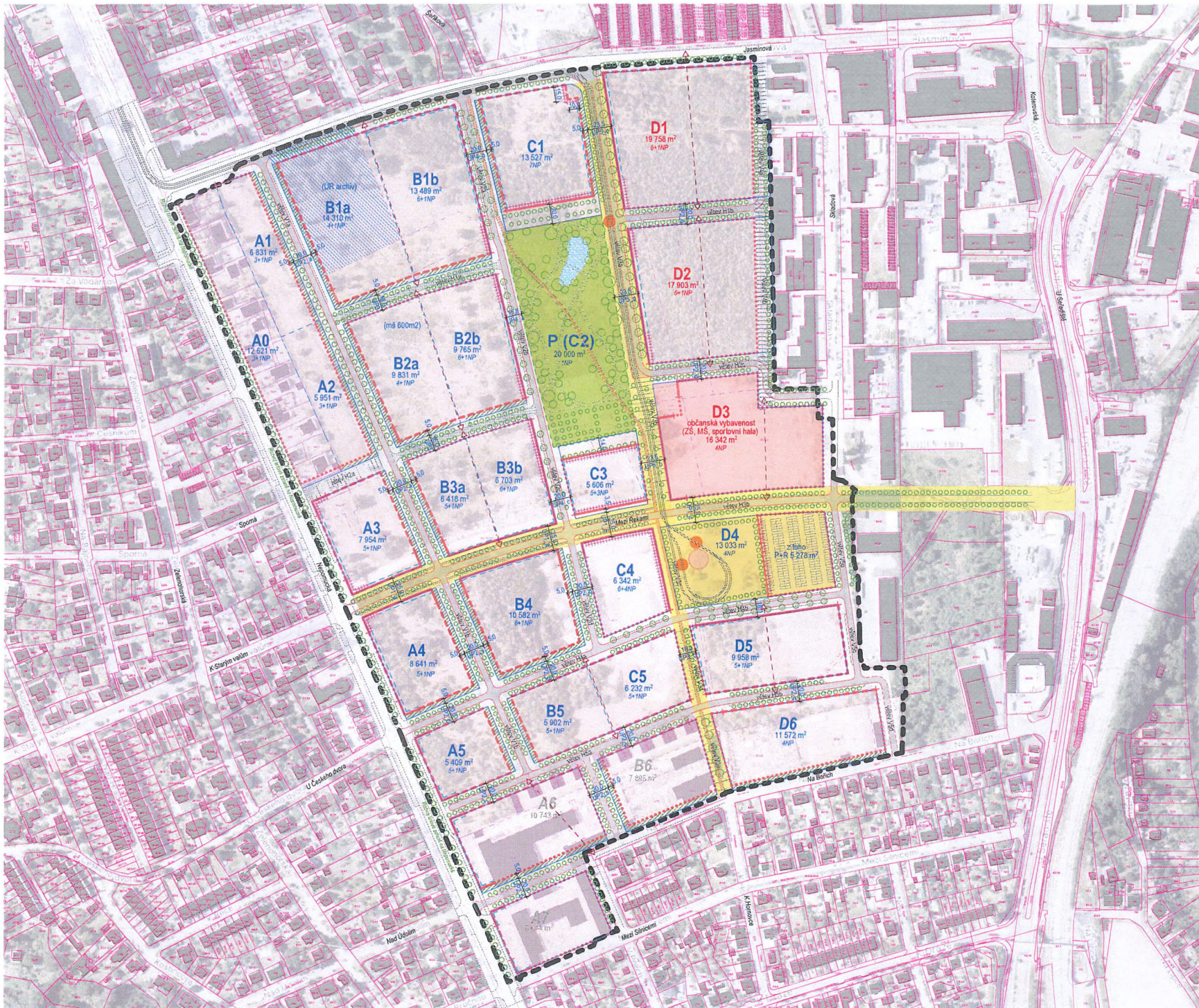
zhotovitel: *vedoucí úkolů*  
 M1 s.r.o. ČKA A0-02 857  
 Musilškova 302/1  
 150 00 Praha 5 ČKA A1-05 101

investor: *koordinátor*  
 APB - PLZEŇ a.s. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
 Losiná 303 MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.  
 332/04 Losiná Škroupova 5, 305 84 Plzeň

úkol: *zadání územní studie*  
 Plzeň - Kasárna Slovany čj. MMP/505179/23  
 Územní studie - Lokalita 2\_9 ze dne 13.11.2023  
 Kasárna Slovany

měřítko: 1:2500 datum: 17.05.2024  
 název přílohy: č. přílohy:





**LEGENDA:**

- řešené území
- stavební čára - uzavřená
- stavební čára - otevřená
- stavební čára - volná
- uliční čára
- vnitřní dělení bloku
- aktivní parter
- komerční parter
- hranice parkové plochy
- KN stávající
- KN hranice určené k úpravě
- strom
- blok
- občanská vybavenost
- stavby a zařízení pro dopravní infrastrukturu
- park
- chodníky v rámci parku
- urbanisticky významná ulice
- dopravní komunikace s obrubníky
- komunikace bezobrubníková (jednoúrovňová)
- pěší zóna
- ÚR archiv
- nezastavitelná předzahrádka
- C1 název, plocha, podlažní regulace bloku
- C1 název, plocha, podlažní regulace bloku určeného na odprodej městu Plzeň
- C1 název a plocha bloku, regulační podmínky buďou upřesněny po dořešení vlast. vztahů
- ↔ průchod blokem, v určené pozici
- ↔ průchod blokem, volný
- zastávka tramvaje



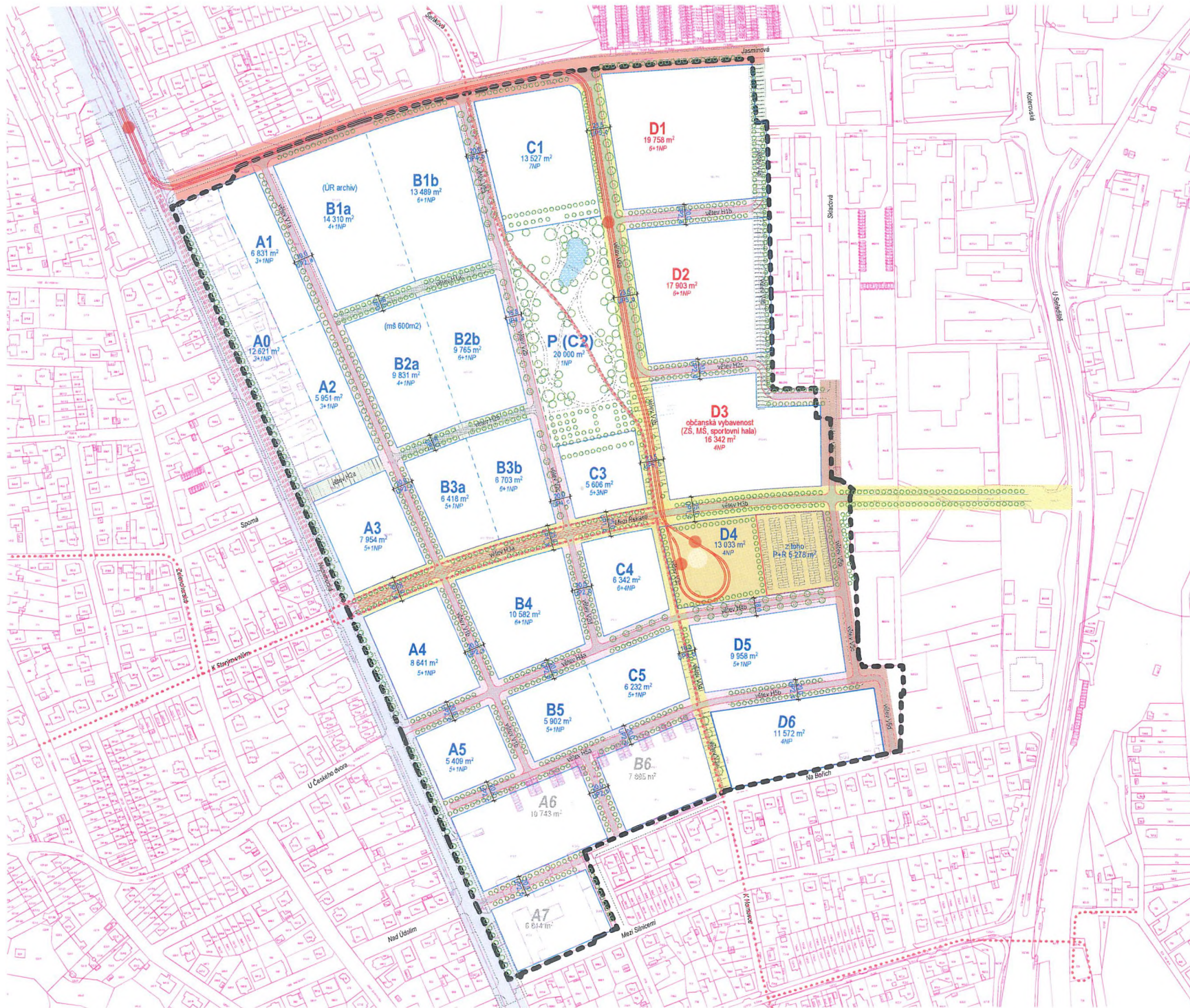
zhotovitel: M1 s.r.o. Úřadní sídlo: ŠKA 00-02 B57  
 Mušilíkova 302/1  
 150 00 Praha 5 Úřadní sídlo: ŠKA A1-05 101

investor: APB - PLZEŇ a.s. koordinátor: ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
 Losiná 303 MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.  
 332/04 Losiná Škroupova 5, 305 B4 Plzeň

úkol: Plzeň - Kasárna Slovany zadání územní studie:  
 Územní studie - Lokality 2\_9 čj. MMP/505179/23  
 Kasárna Slovany ze dne 13.11.2023

mřítko: 1:2500 datum: 17.05.2024

název přílohy: Návrh koncepce urbanistického řešení, prostorová regulace č. přílohy: 2.3



**LEGENDA:**

- obslužná komunikace - dopravně - urbanistická osa
- obslužná komunikace - dopravní osa
- obslužná komunikace - zklidněná, 30km/h
- obslužná komunikace
- obytná zóna
- pěší zóna
- Nepomucká ulice - kompoziční osa celoměstského významu, požadavek ÚP chránit současný uliční prostor, rozvíjet liniovou zeleň
- dopravní komunikace s obrubníky
- komunikace bezobrubníková (jednoúrovňová)
- stavby a zařízení pro dopravní infrastrukturu
- komunikace cyklostezka
- navrhovaná cykloinfrastruktura
- navrhovaná tramvajová trať
- provedení alternativní trasy tramvaje dle M.Č. P2
- chodníky v rámci parku
- strom
- zastávka tramvaje



zhotovitel: M1 s.r.o. účetní číslo: 2XA A0-02 857  
 Musilíkova 302/1 č. přílohy: ČKA A1-05 101  
 150 00 Praha 5

investor: APB - PLZEŇ a.s. koordinátor: ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
 Losiná 303 MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.  
 332/04 Losiná Škroupova 5, 305 04 Plzeň

úkol: Plzeň - Kasárna Slovany zadání územní studie: č. MMP/505179/23  
 Územní studie - Lokality 2\_9 ze dne 13.11.2023  
 Kasárna Slovany

měřítko: 1:2500 datum: 17.05.2024

název přílohy: Výkres dopravy a veřejných č. přílohy:

prostranství **2.4.1**



- LEGENDA:**
- řešené území
  - ve vlastnictví investora
  - veřejně prospěšná stavba S-44, původní trasa
  - stávající trasa tramvaje
  - navrhovaná tramvajová trať
  - prověření alternativní trasy tramvaje dle M.Č. P2
  - zastávka tramvaje



zhotovitel: vedoucí úkolu:  
M1 s.r.o. ČKA A0-02 857  
Musilíkova 302/1  
150 00 Praha 5 -1-05 101

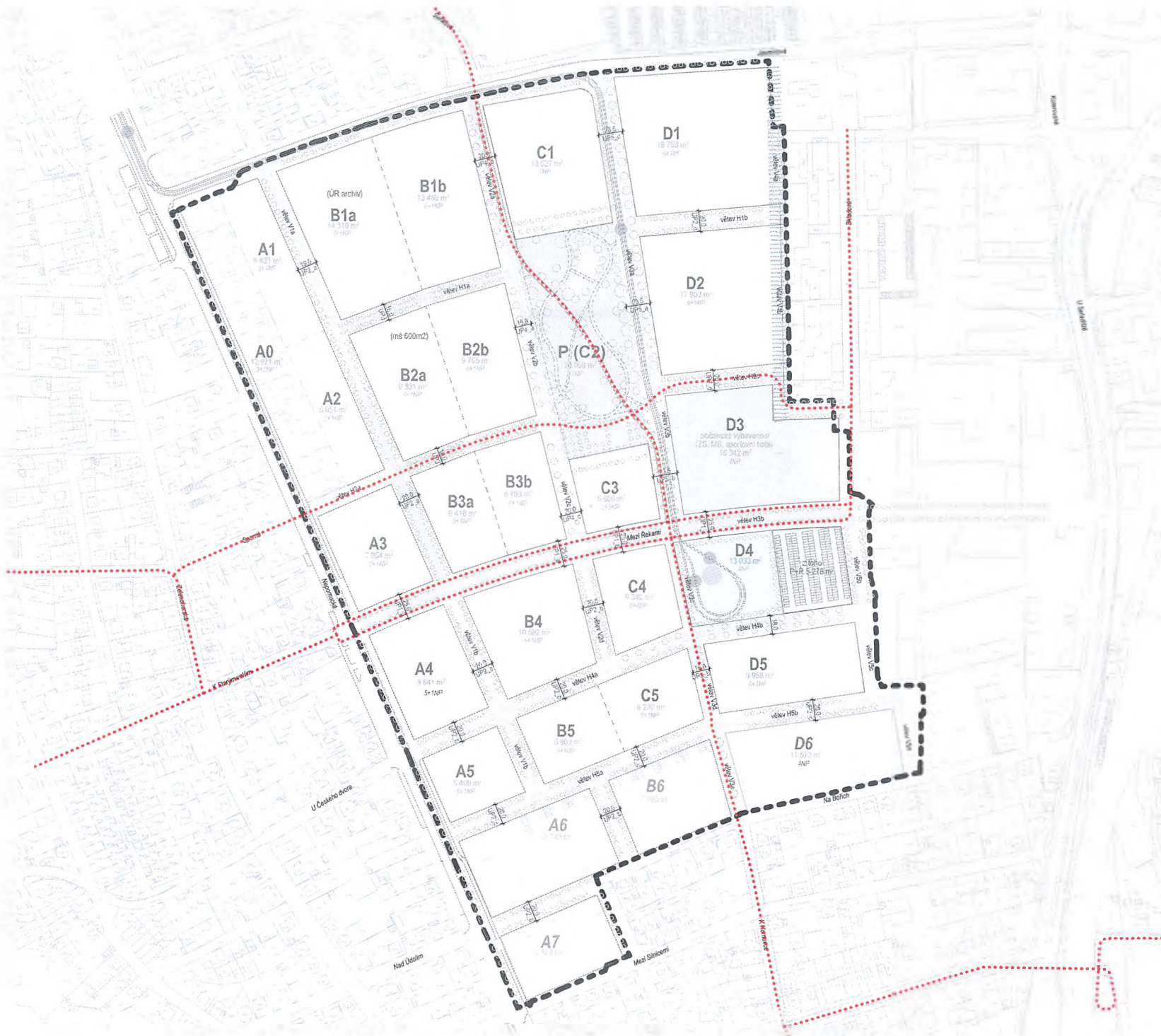
investor: koordinátor:  
APB - PLZEŇ a.s. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
Losiná 303 MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.  
332/04 Losiná Škroupova 5, 305 84 Plzeň

úkol: zadání územní studie:  
Plzeň - Kasárna Slovany čj. MMP/505179/23  
Územní studie - Lokality 2\_9 ze dne 13.11.2023  
Kasárna Slovany

měřítko: 1:10000, 1:2500 datum: 17.05.2024

název přílohy: č. přílohy:

Koncepce dopravního řešení -  
Návrh prodloužení tramvajové trati **2.4.2**



LEGENDA:  
 navrhovaná cyklistická infrastruktúra



zhotoviteľ: *veľkonočný ústav*  
 M1 s.r.o. ČKA A0-02 857  
 Musilškova 302/1  
 150 00 Praha 5 ČKA A1-05 101

investor: *koordinátor:*  
 APB - PLZEŇ a.s. ÚTVAR KONCEPCIE A ROZVOJE  
 Losiná 303 MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.  
 332/04 Losiná Škroupova 5, 305 B4 Plzeň

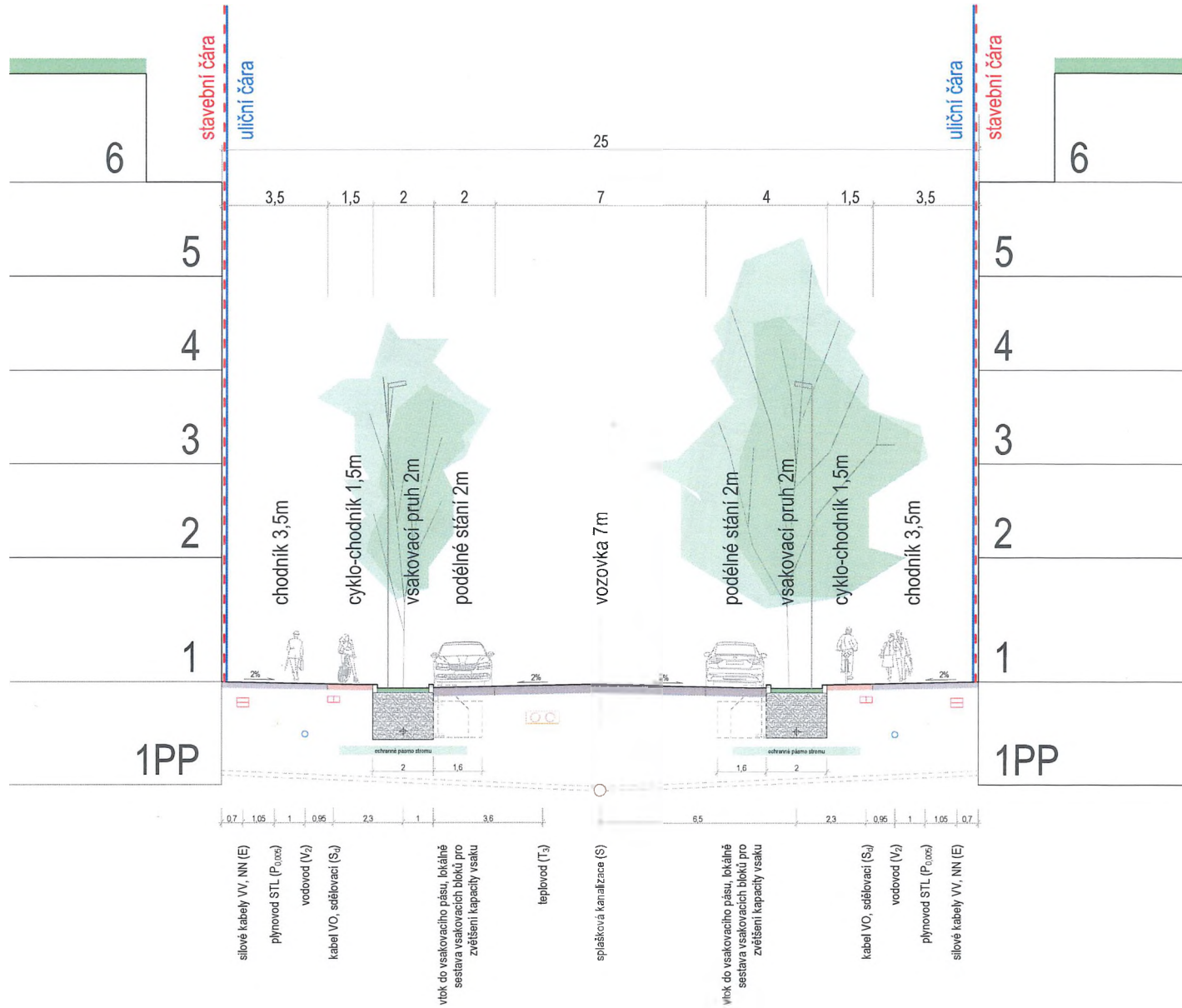
úkol: *zadání územní studie:*  
 Plzeň - Kasárna Slovany čj. MMP/505179/23  
 Územní studie - Lokalita 2\_9 ze dne 13.11.2023  
 Kasárna Slovany

měřítko: 1:2500 datum: 17.05.2024

název přílohy: č. přílohy:

Koncepcie dopravního řešení -  
 Návrh cyklistických tras v území **2.4.3**

# uliční profil 1 (UP1) - Městská třída (Mezi Řekami)



Uliční profil variuje odstupem stavební čáry a zařízením (viz. výkres 2.3)  
popis variant:

- UP1\_a bez předprostoru
- UP1\_b na severu předprostor C1 (3,5m)
- UP1\_c bez cyklochodníků

pozn.:  
při dopracování koncepce infrastruktury postupovat dle ČSN 736005



zhotovitel: vedoucí úkolu:  
M1 s.r.o. ČKA A0- 02 857  
Musilíkova 302/1  
150 00 Praha 5 ČKA A1- 05 101

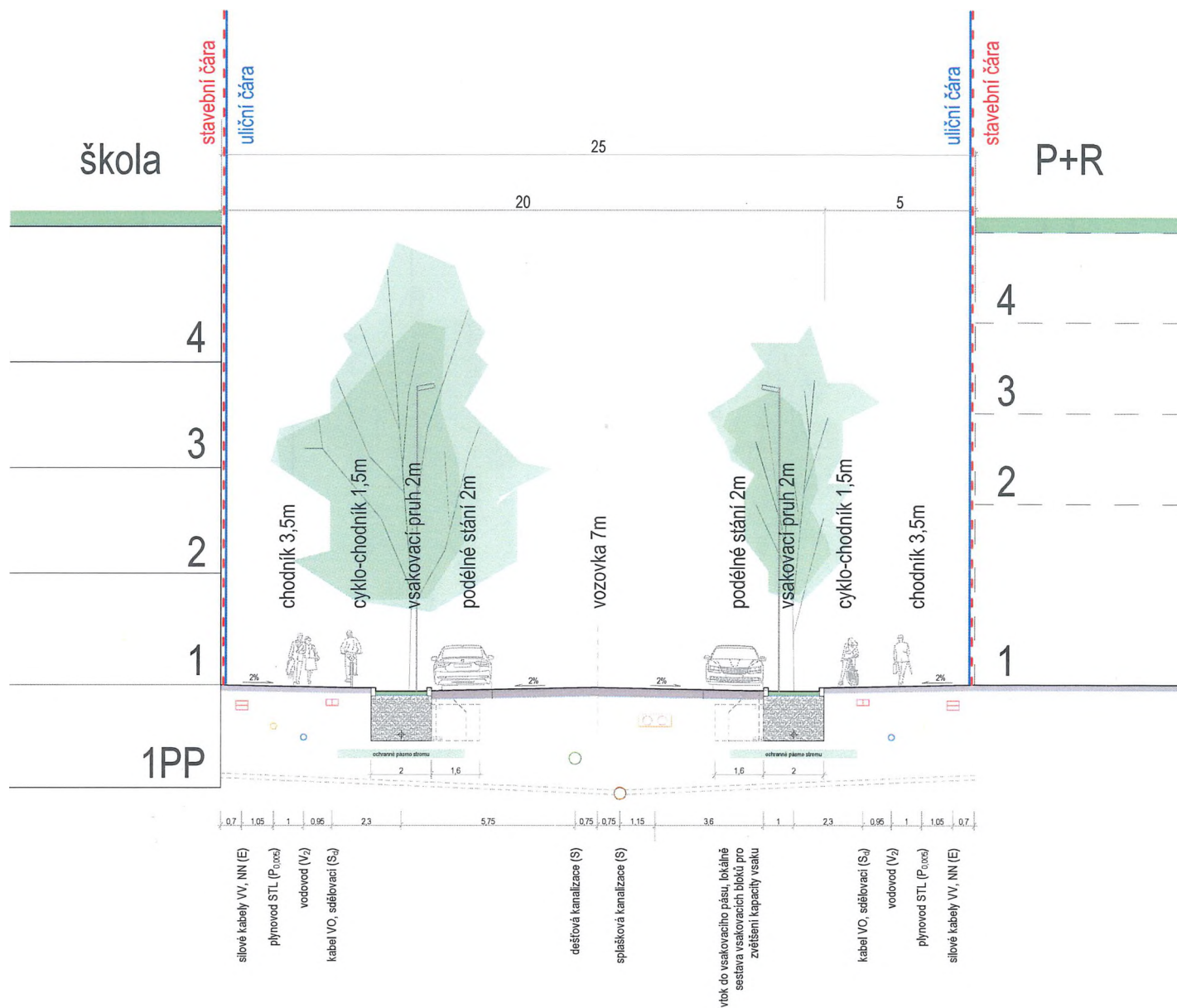
investor: koordinátor:  
APB - PLZEŇ a.s. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
Losiná 303 MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.  
332/04 Losiná Škroupova 5, 305 84 Plzeň

úkol: zadání územní studie:  
Plzeň - Kasárna Slovany čj. MMP/505179/23  
Územní studie - Lokality 2\_9 ze dne 13.11.2023  
Kasárna Slovany

měřítko: 1:100, 1:500 datum: 17.05.2024  
název přílohy: č. přílohy:

Koncepce dopravního řešení -  
UP 1 - Městská třída 2.4.4

uliční profil 1 (UP1\_c) - Městská třída u školy (Mezi Řekami)



zhotovitel: M1 s.r.o. Muslíkova 302/1 150 00 Praha 5

vedoucí úkolů: ČKA AG-02 857 5KA A1-05 101

investor: APB - PLZEŇ a.s. Losiná 303 332/04 Losiná

koordinátor: ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ, příspěvková org. Škroupova 5, 305 84 Plzeň

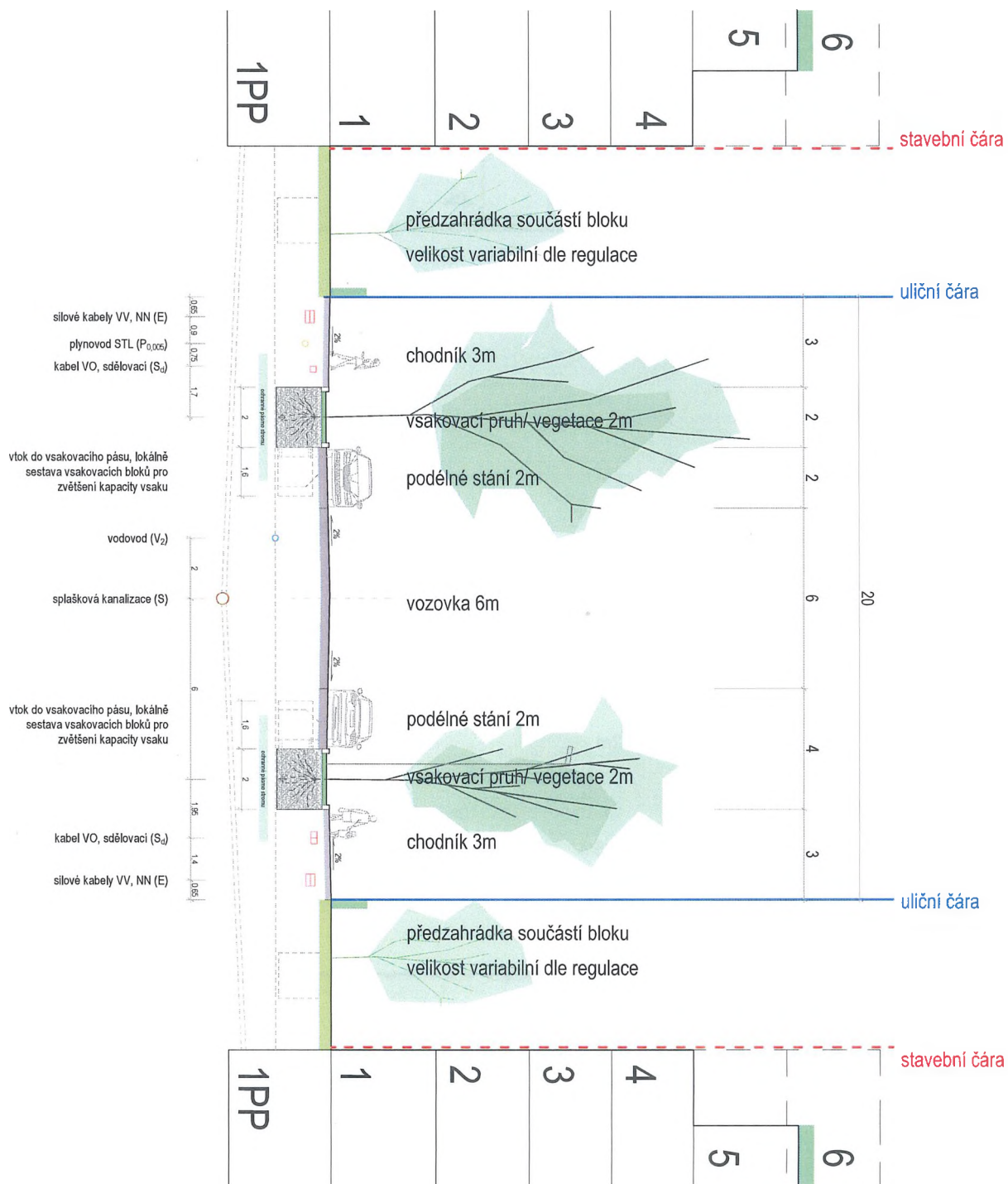
úkol: Plzeň - Kasárna Slovany Územní studie - Lokality 2\_9 Kasárna Slovany

zadání územní studie: čj. MMP/505179/23 ze dne 13.11.2023

měřítko: 1:100 datum: 17.05.2024

název přílohy: 6. přílohy:

Koncepce dopravního řešení - UP 1\_c - Městská třída u školy 2.4.5



uliční profil variuje odstupem stavební čáry a zařazením (viz výkres 2.3)  
popis variant:

UP2\_a na obou stranách předzahrádky (5m)  
UP2\_b na jedné straně předzahrádky (5m)  
UP2\_c bez předzahrádek

pozn.:  
při dopracování koncepce infrastruktury postoupovat dle ČSN 738005

zhotovitel: vedoucí úkolů: ČKA-AR-02-857  
M1 s.r.o. Musilova 302/1 150 00 Praha 5 ČKA-A1-05-101

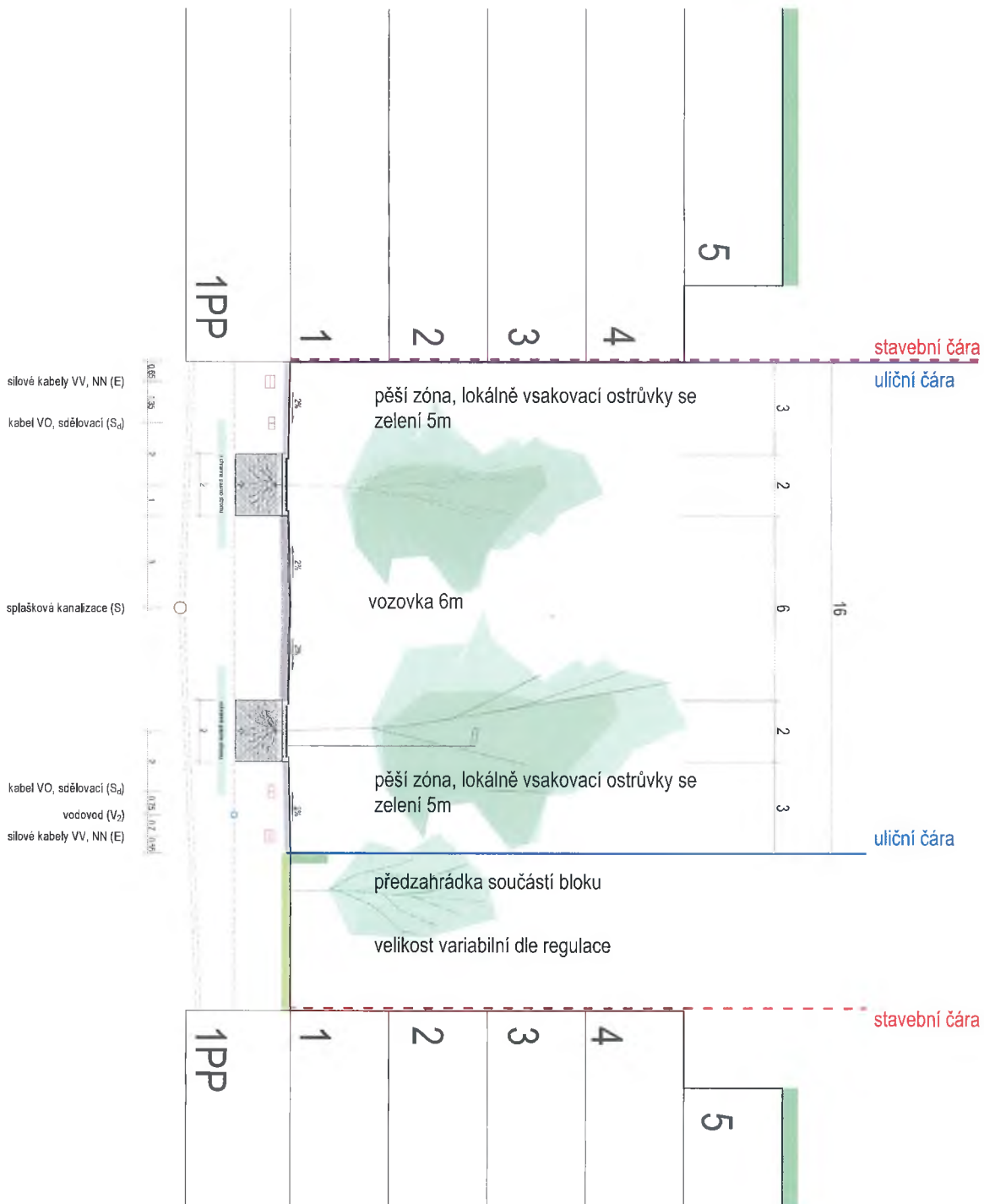
investor: koordinátor: APB - PIZEN a.s. UTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
Losní 303 MĚSTĀ PIZNĚ, příspěvková org.  
332004 Lohňá Stroupska 5, 305 84 Pízeň

úkol: zadání územní studie: Pízeň - Kasárna Slovany čj. MMP/505179/23  
Územní studie - Lokality 2\_9 ze dne 13.11.2023  
Kasárna Slovany

měřítko: 1:100 datum: 17.05.2024  
název přílohy: č. přílohy:

Koncepce dopravního řešení -  
UP 2 - Rezidenční ulice 2.4.6

# uliční profil 3 (UP3) - obytná zóna



uliční profil variuje odstupem stavební čáry a zařízením (viz výšes 2.3)  
popis variant:  
UP3\_a s bezdráhovými komunikacemi  
UP3\_b bez bezdráhových komunikací

pozn.:  
při dopravování koncepce infrastruktury posilovat dle ČSN 738005

zhotovitel: vedoucí úkol: ČKA AP-02 857  
M1 s.r.o. Městská 302/1 150 00 Praha 5 ČKA A1-06 101

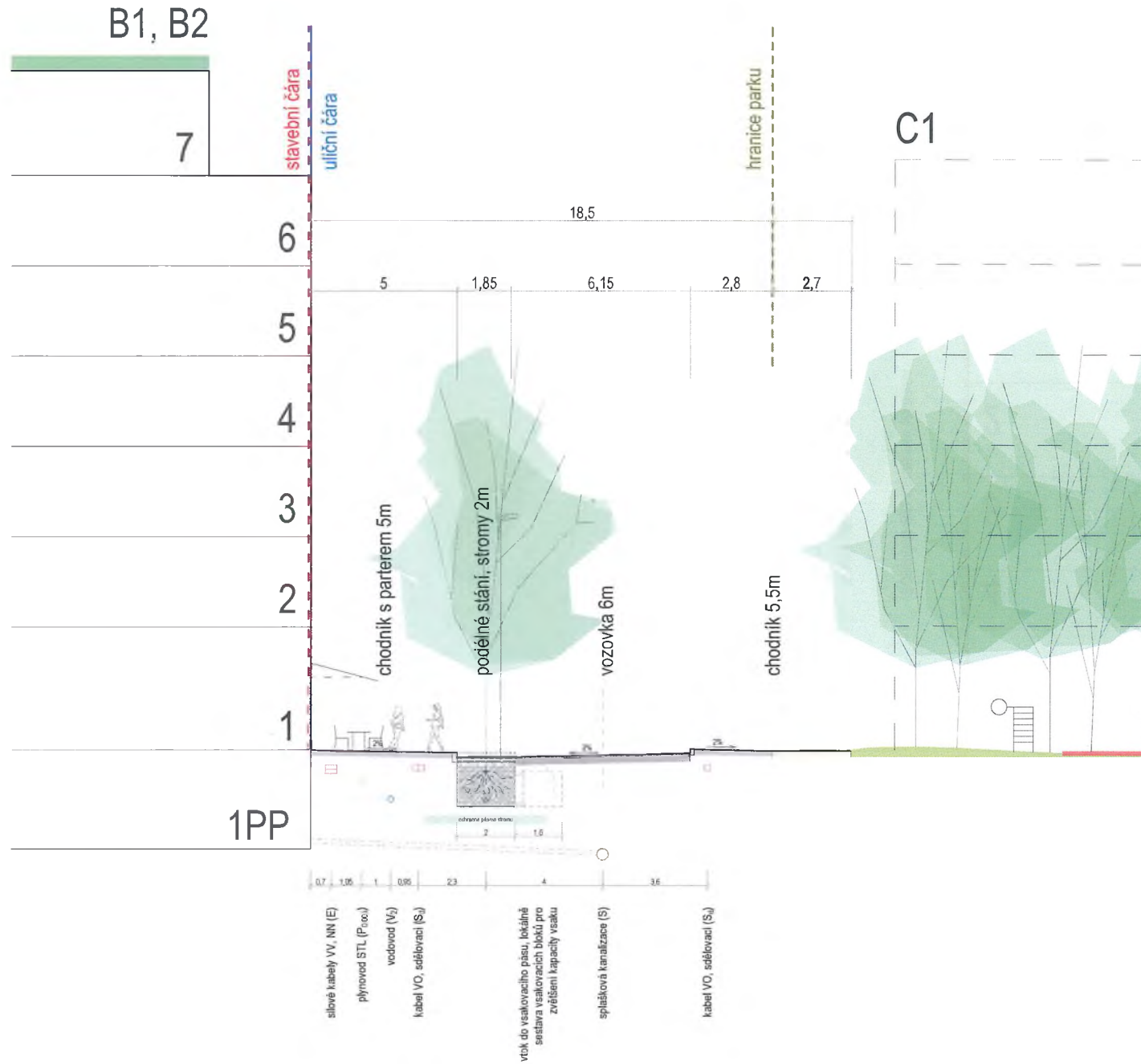
investor: koordinátor: APB - PIZEN a.s. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
Loshá, 303 MĚSTSKÁ PIZNĚ, příspěvková org.  
332004 Loshá Skoupova 5, 305 04 Píseň

úkol: zadání územní studie: Píseň - Kasárna Slovany új. MMP 605179/23  
Územní studie - Lokality 2\_9 ze dne 13.11.2023  
Kasárna Slovany

měřítko: 1:100 datum: 17.05.2024  
název přílohy: č. přílohy:

Koncepce dopravního řešení -  
UP 3 - Obytná zóna **2.4.7**

uliční profil 4 (UP4) - městská třída u parku



uliční profil variuje odstupem stavební čáry a zařízením (viz výkres 2.3) popis variant:

- UP4\_a na východě rozhraní s parkem
- UP4\_b na východě s předzahrádkou C1 (5m), cyklochodník (3m)
- UP4\_c na východě s předprostorem C3 (5m)

pozn.: při dopracování koncepce infrastruktury postupovat dle ČSN 736005



zhotovitel: vedoucí úkolu:  
 M1 s.r.o. ČKA A0-02 857  
 Musilíkova 302/1  
 150 00 Praha 5 ČKA A1-05 101

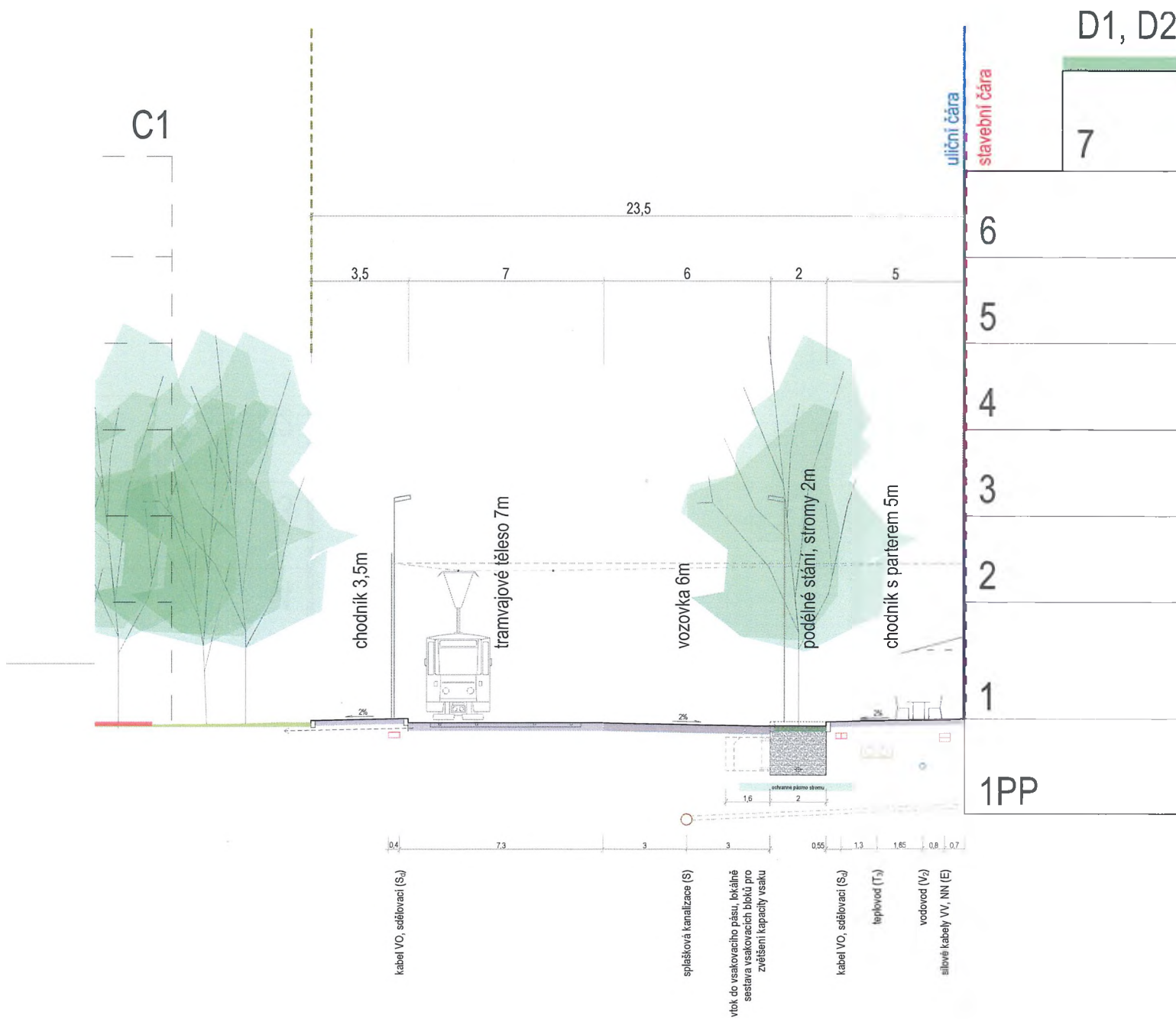
investor: koordinátor:  
 APB - PLZEŇ a.s. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
 Losiná 303 MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.  
 332/04 Losiná Škroupova 5, 305 84 Plzeň

úkol: zadání územní studie:  
 Plzeň - Kasárna Slovany čj. MMP/505179/23  
 Územní studie - Lokalita 2\_9 ze dne 13.11.2023  
 Kasárna Slovany

měřítko: 1:100 datum: 17.05.2024  
 název přílohy: č. přílohy:

Koncepce dopravního řešení -  
 UP 4 - Městská třída u parku 2.4.8

uliční profil 5a (UP5\_a) - městská třída s tramvají u parku



uliční profil variuje odstupem stavební čáry a zařízením (viz. výkres 2.3)  
popis variant:

- UP5\_a na západě rozřtání s parkem
- UP5\_b bez vozovky, cyklochodník (3m)
- UP5\_c na západě s předzahrádkou (5m)

pozn.:  
při dopracování koncepce infrastruktury postupovat dle ČSN 736005



zhotovitel: M1 s.r.o. Muslíkova 302/1 150 00 Praha 5  
vedoucí úkolu: ČKA AG-02 857 ČKA A1-05 101

investor: APB - PLZEŇ a.s. Losiná 303 332/04 Losiná  
koordinátor: ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org. Škroupova 5, 305 84 Plzeň

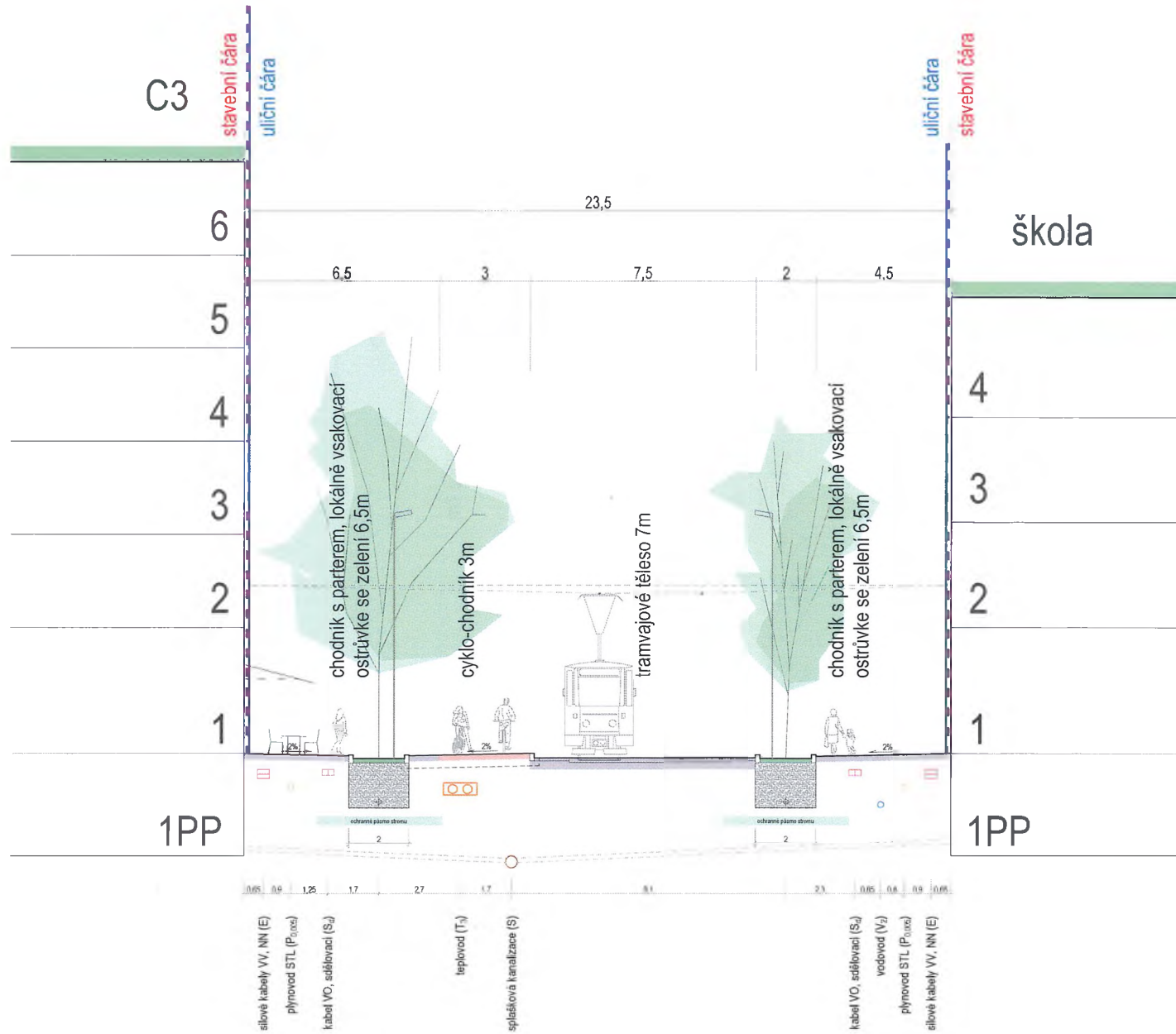
úkol: Plzeň - Kasárna Slovany Územní studie - Lokálta 2\_9  
zadání územní studie: čj. MMP/505179/23 ze dne 13.11.2023

měřítko: 1:100 datum: 17.05.2024

název přílohy: Koncepce dopravního řešení - UP 5.a - Městská třída s tramvají č. přílohy:

Koncepce dopravního řešení - UP 5.a - Městská třída s tramvají **2.4.9**

uliční profil 5b (UP5\_b) - městská třída s tramvají u školy



uliční profil variuje odstupem stavební čára a zařízením (viz. výkres 2.3)  
popis variant:

UP5\_a na západě rozhraní s parkem

UP5\_b bez vozovky, cyklochodník (3m)

UP5\_c na západě s předzahrádkou (5m)

pozn.:  
při dopracování koncepce infrastruktury postupovat dle ČSN 736005



zhotovitel: vedoucí úkolu:  
M1 s.r.o. ČKA A0-02 857  
Musilíkova 302/1  
150 00 Praha 5 ČKA A1-05 101

investor: koordinátor:  
APB - PLZEŇ a.s. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
Lošiná 303 MĚSTA PLZNE, příspěvková org.  
33204 Lošiná Škroupova 5, 305 84 Plzeň

úkol: zadání územní studie:  
Plzeň - Kasárna Slovany čj. MMP/505179/23  
územní studie - Lokality 2\_9 ze dne 13.11.2023  
Kasárna Slovany

měřítko: 1:100 datum: 17.05.2024

název přílohy: č. přílohy:

Koncepce dopravního řešení -  
UP5.b - Třída s tramvají u školy 2.4.10

Tab. 4. POLOHA VEDENÍ V TĚSNÉ ZÁSTAVBĚ

POKRAČOVÁNÍ PŘÍLOHY 2

| Chodník                                |        |      |      |                |                    |                |                | Hlavní dopravní pruh (jedni pruhy a pásy)     |                |                |                |         |       |
|--|--------|------|------|----------------|--------------------|----------------|----------------|---|----------------|----------------|----------------|---------|-------|
| Vzdálenosti (m) vedení od zástavby v m |        |      |      |                |                    |                |                | Vzdálenosti (m) vedení od hrany obrubníku v m |                |                |                |         |       |
| Sířka                                  | úroveň | E    | P    | V <sub>2</sub> | K <sub>1</sub>     | S <sub>1</sub> | S <sub>2</sub> | S <sub>1</sub>                                | S <sub>2</sub> | S <sub>3</sub> | S <sub>4</sub> | Sířka   |       |
|  |        |      |      |                |                    |                |                |   |                |                |                | chodník | ulice |
| 7,00                                   | 1,50   | 0,50 |      |                |                    |                |                | 1,00  |                | 2,00           | 4,00           |         |       |
| 9,00                                   | 2,00   | 0,65 |      |                |                    |                |                | 1,00  | 2,00           | 3,00           | 5,00           |         |       |
| 11,00                                  | 2,50   | 0,55 |      | 1,30           |                    |                |                | 1,10  | 2,20           | 3,20           | 6,00           |         |       |
| 13,00                                  | 3,00   | 0,55 | 1,25 | 1,05           |                    |                |                | 1,20  | 2,30           | 3,50           | 7,00           |         |       |
| 15,00                                  | 3,50   | 0,60 | 1,40 | 2,10           |                    |                |                | 1,35  | 2,55           | 4,00           | 8,00           |         |       |
| 17,00                                  | 4,00   | 0,55 | 1,30 | 2,00           | 3,45 <sup>1)</sup> |                |                | 1,35  | 2,75           | 4,50           | 9,00           |         |       |
|  |        | 0,70 | 1,65 | 2,45           |                    |                |                | 3,00  | 3,50           |                |                |         |       |
| 19,00                                  | 4,50   | 0,65 | 1,55 | 2,35           | 3,95 <sup>1)</sup> |                |                | 1,35  | 3,20           | 5,00           | 10,00          |         |       |
|  |        | 0,75 | 1,85 | 2,85           |                    |                |                | 3,45  | 4,00           |                |                |         |       |
| 21,00                                  | 5,00   | 0,70 | 1,75 | 2,75           | 4,40 <sup>1)</sup> |                |                | 1,50  | 3,60           | 5,50           | 11,00          |         |       |
|  |        | 0,75 | 1,90 | 3,10           |                    |                |                | 3,80  | 4,45           |                |                |         |       |
| 23,00                                  | 5,50   | 0,70 | 1,65 | 2,45           | 3,75 <sup>1)</sup> |                |                | 1,50  | 4,10           | 6,00           | 12,00          |         |       |
|  |        | 0,70 | 1,65 | 2,45           | 3,60               |                |                | 4,45  | 5,00           |                |                |         |       |
| 25,00                                  | 6,00   | 0,75 | 1,80 | 2,75           | 4,20 <sup>1)</sup> |                |                | 1,50  | 3,80           | 7,50           | 15,00          |         |       |
|  |        | 0,70 | 1,70 | 2,60           | 3,85               |                |                | 4,75  | 5,45           |                |                |         |       |

E síťové kabely do napětí 110 kV  
 P<sub>0,005</sub> plynovody do přetlaku 0,005 MPa  
 P<sub>0,1</sub> plynovody do přetlaku 0,1 MPa  
 V<sub>2</sub> vodovodní potrubí 2. kategorie (rozváděcí řad)  
 V<sub>1</sub> vodovodní potrubí 1. kategorie (zásobovací řad)  
 V<sub>3</sub> potrubí užitkové vody  
 T<sub>1</sub> tepelné vedení 1. kategorie (rozváděcí tepelná síť)  
 T<sub>2</sub> tepelné vedení 2. kategorie (tepelný napáječ)  
 S<sub>1</sub> sdělovací kabely  
 K<sub>1</sub> kabelovod povrchový  
 K<sub>2</sub> kabelovod hloubkový  
 S<sub>2</sub> stopy  
 S<sub>3</sub> stolařy

<sup>1)</sup> Vzdálenosti od stěn zástavby vedení v m platí za předpokladu minimálních vzdáleností při současném užití (viz 1).  
<sup>2)</sup> Síťové kabely 110 kV se ukládají podle čl. 44 a 50, přílohy 2 (tab. 1, 2 a 3) a přílohy 1.  
<sup>3)</sup> V chodnicích šířky menší než 3,00 m se při modernizaci nebo přemístění nesmějí ze souhlasu správce záměru položit P<sub>0,005</sub> a V<sub>2</sub>. Pokud lze místo P<sub>0,005</sub> ułożyć P<sub>0,1</sub> do DN 150 mm.  
<sup>4)</sup> Vůlba dráhu podzemního vedení podle přílohy 2 a místních podmínek.  
<sup>5)</sup> V chodnicích šířky menší než 2,50 m se stolařy umísťují se souhlasem správce osazených vedení.  
<sup>6)</sup> V chodnicích šířky menší než 4,50 m šířkových úzavřecích výhledů se souhlasem správce osazených vedení.  
<sup>7)</sup> Alternativní 1. sdělovací kabely za základů stlařů souhlasem s zástavbou.  
<sup>8)</sup> Alternativní 2. sdělovací kabely u vnější hrany obrubníku.  
<sup>9)</sup> Poloha pro vedení lze využít jen nepoužitých chodnicích užitých (viz čl. 111).  
<sup>10)</sup> Přednostně S<sub>2</sub> nebo K<sub>2</sub>.

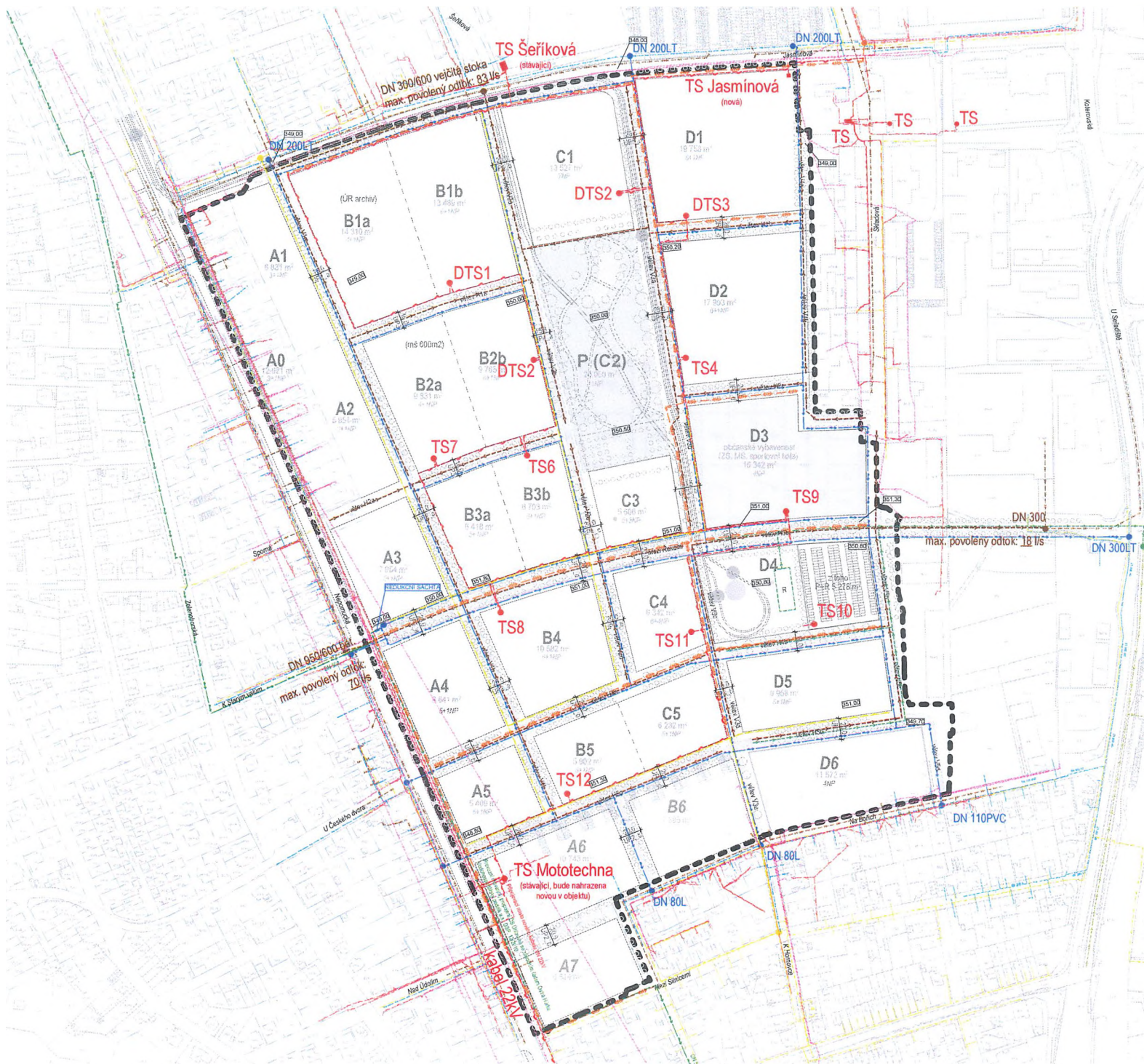
zhotovitel: M1 s.r.o.  
 vedoucí úkol: Musilíkova 302/1  
 150 00 Praha 5  
 ČKA A0-02 857  
 ČKA A1-05 101

investor: APB - PLZEŇ a.s.  
 koordinátor: ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
 Losiná 303  
 MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.  
 332/04 Losiná Škroupova 5, 305 84 Plzeň

úkol: Plzeň - Kasárna Slovany  
 zadání územní studie: Územní studie - Lokalita 2\_9  
 ze dne 13.11.2023  
 Kasárna Slovany

mřítko:   
 datum: 17.05.2024  
 název přílohy: č. přílohy:

Koncepce dopravního řešení - koordinace sítí - ČSN 73 6005



- LEGENDA:**
- stávající vedení elektrické energie
  - návrh vedení elektrické energie
  - Traťstanice
  - stávající kanalizace
  - navrhovaná kanalizace
  - přípojovací bod kanalizace, rozměr
  - navrhovaná dešťová kanalizace
  - přípojovací bod dešťové kanalizace, rozměr
  - stávající vedení rozvodu plynu
  - návrh vedení rozvodu plynu
  - přípojovací bod plynu
  - stávající vedení centrálního rozvodu tepla
  - návrh vedení centrálního rozvodu tepla
  - přípojovací bod rozvodu tepla
  - stávající vodovodní řád
  - navrhovaný vodovodní řád
  - přípojovací bod
  - Provozni (havarijní) propojení ČS Úhľavská se zásobním řádem Ostrá Hůrka
- pozn.:  
při dopracování koncepce infrastruktury postupovat dle ČSN 736005



zhotovitel: vedoucí úkol:  
 M1 s.r.o. ČKA A6-02 857  
 Musilíkova 302/1  
 150 00 Praha 5 ČKA A1-05 101

investor: koordinátor:  
 APB - PLZEŇ a.s. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
 Losiná 303 MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.  
 332/04 Losiná Škroupova 5, 305 84 Plzeň

úkol: zadání územní studie:  
 Plzeň - Kasárna Slovany čj. MMP/505179/23  
 Územní studie - Lokality 2\_9 ze dne 13.11.2023  
 Kasárna Slovany

měřítko: 1:2500 datum: 17.05.2024

název přílohy: č. přílohy:

Koordináční výkres technické infrastruktury **2.5.1**



**LEGENDA:**

- připojovací bod
  - stávající vodovodní řad
  - - - navrhovaný vodovodní řad
  - Provozní (havarijní) propojení ČS Úhlavská se zásobním řádem Ostrá Hůrka
- pozn.:  
při dopracování koncepce infrastruktury postupovat dle ČSN 736005

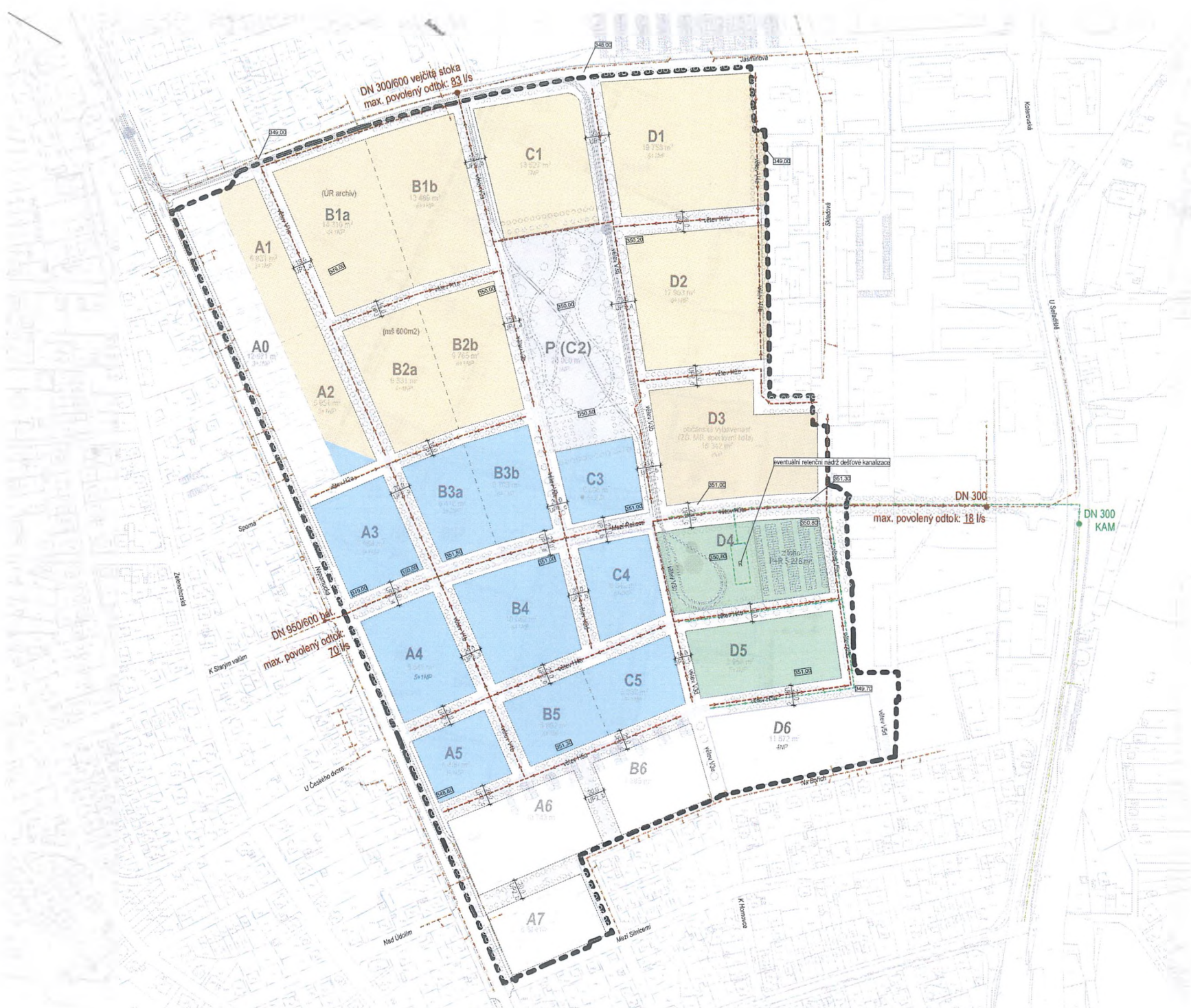


zhotovitel: M1 s.r.o., Muslíkova 302/1, 150 00 Praha 5  
vedoucí úkolu: ČKA A0-02 857, ČKA A1-05 101

investor: APB - PLZEŇ a.s., Losiná 303, 332/04 Losiná  
koordinátor: ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ, příspěvková org., Škroupova 5, 305 84 Plzeň

úkol: Plzeň - Kasárna Slovany  
zadáni územní studie: Městská územní studie - Lokalita 2\_9  
datum: 17.05.2024  
č. přílohy: 2.5.2

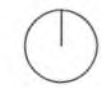
mřítko: 1:2500  
název přílohy: Koncepce infrastruktury - Vodovod



**LEGENDA:**

- DN 300 ● přípojovací bod, rozměr
- zóny spádových území
- stávající kanalizace
- - - navrhovaná kanalizace
- - - navrhovaná dešťová kanalizace
- DN 300 ● přípojovací bod dešťové kanalizace, rozměr

pozn.:  
při dopracování koncepcie infrastruktury postupovat dle ČSN 736005



zhotovitel: vedoucí úkol: 1 ČKA A0-02 857  
M1 s.r.o.  
Musilíkova 302/1  
150 00 Praha 5 ČKA A1-05 101

investor: koordinátor:  
APB - PLZEŇ a.s. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
Losiná 303 MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.  
332/04 Losiná Škroupova 5, 305 94 Plzeň

úkol: zadání územní studie:  
Plzeň - Kasárna Slovany čj. MMP/505179/23  
Územní studie - Lokalita 2\_9 ze dne 13.11.2023  
Kasárna Slovany

měřítko: 1:2500 datum: 17.05.2024

název přílohy: č. přílohy:

Koncepcie infrastruktury - Kanalizace **2.5.3**



**LEGENDA:**

- uliční vsak
- vodní dílo/ vsak/ akumulace d.v.
- lokální odvod dešťové vody
- navrhovaná dešťová kanalizace
- přípojovací bod dešťové kanalizace, rozměr

pozn.:  
při dopracování koncepce infrastruktury postupoval dle ČSN 736005



zhotovitel: vedoucí úkolu:  
M1 s.r.o. ČKA A0-02 857  
Musil kova 302/1  
150 00 Praha 5 ČKA A1-05 101

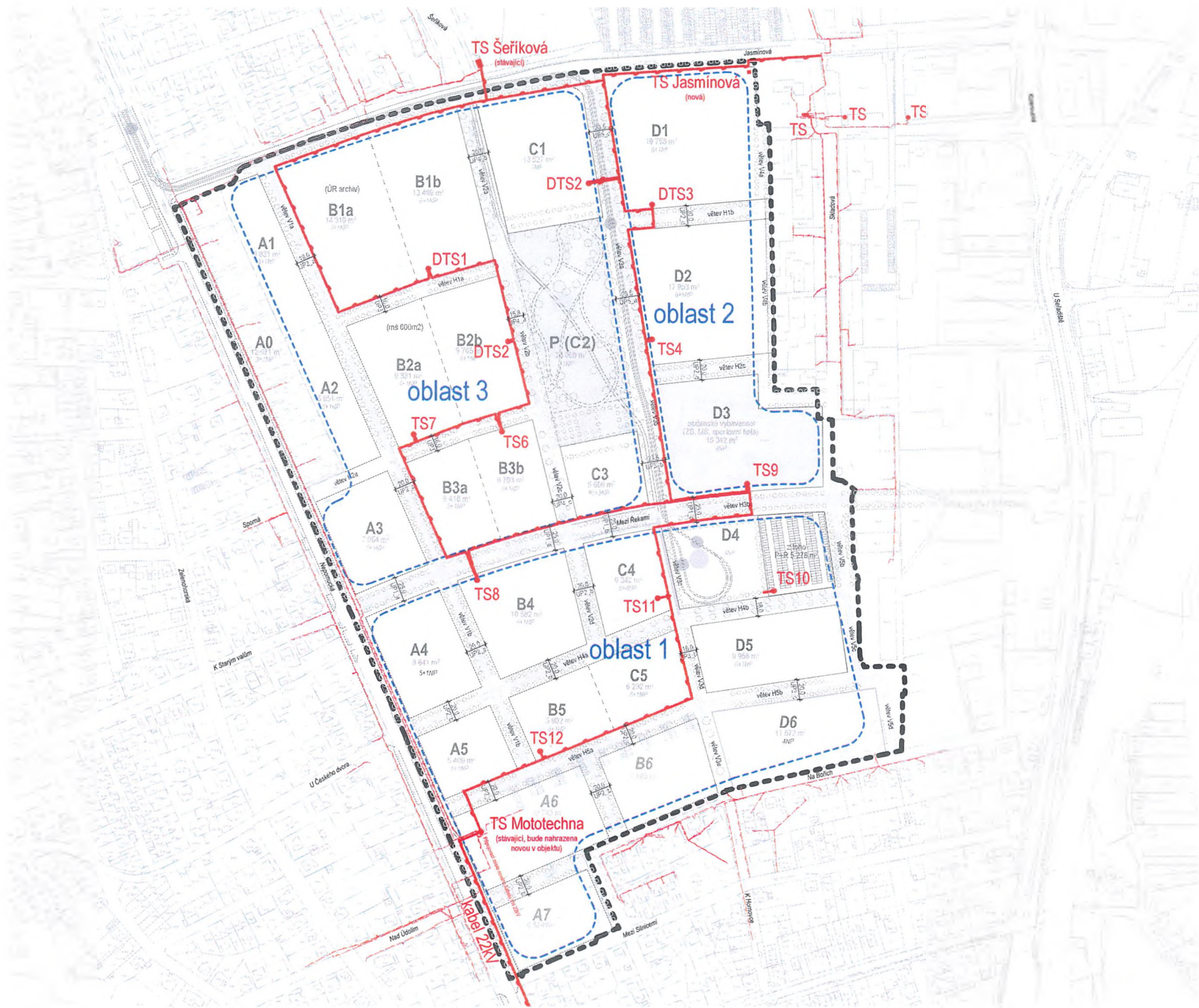
investor: koordinátor:  
APB - PLZEŇ a.s. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
Losiná 303 MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.  
332/D4 Losiná Škroupova 5, 305 84 Plzeň

úkol: zadání územní studie:  
Plzeň - Kasárna Slovany čj. MMP/505179/23  
Územní studie - Lokality 2\_9 ze dne 13.11.2023  
Kasárna Slovany

měřítko: 1:2500 datum: 17.05.2024

název přílohy: č. přílohy:

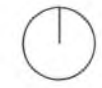
Koncepce infrastruktury -  
Hospodaření s dešťovou vodou **2.5.4**



**LEGENDA:**

- TS trafostanice
- hranice zóny trafostanic
- stávající vedení elektrické energie
- návrh vedení elektrické energie

pozn.:  
při dopracování koncepce infrastruktury postupovat dle ČSN 736005



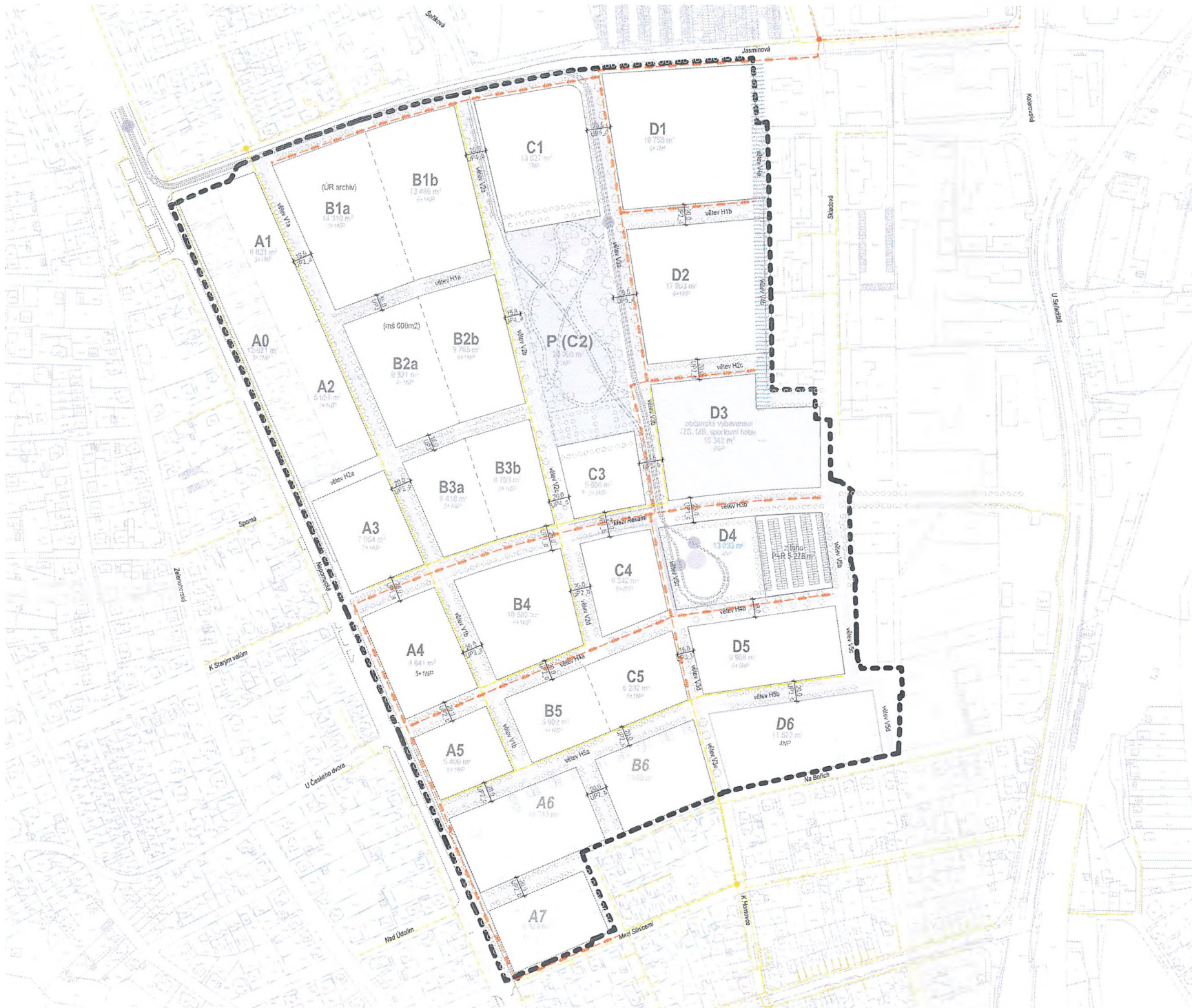
zhotovitel: *urbanizní úkol:*  
M1 s.r.o. ČKA A0-02 857  
Muslíkova 302/1  
150 00 Praha 5 ĎKA A1-05 101

investor: *koordinátor:*  
APB - PLZEŇ a.s. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
Losiná 303 MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.  
332/04 Losiná Štávkova 5, 305 84 Plzeň

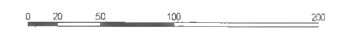
úkol: *zadání územní studie:*  
Plzeň - Kasárna Slovany č. MMP/505179/23  
Územní studie - Lokality 2\_9 ze dne 13.11.2023  
Kasárna Slovany

měřítko: 1:2500 datum: 17.05.2024  
název přílohy: č. přílohy:

Koncepce infrastruktury - Rozvody elektrické energie **2.5.5**



- LEGENDA:**
- stávající vedení rozvodu plynu
  - návrh vedení rozvodu plynu
  - přípojovací bod plynu
  - stávající vedení centrálního rozvodu tepla
  - návrh vedení centrálního rozvodu tepla
  - přípojovací bod rozvodu tepla
- pozn.:  
při dopracování koncepce infrastruktury  
postupoval dle ČSN 736005



zhotovitel: vedoucí úkolu: ČKA A0-02 857  
 M1 s.r.o. Městská 302/1  
 150 00 Praha 5 ČKA A1-05 101

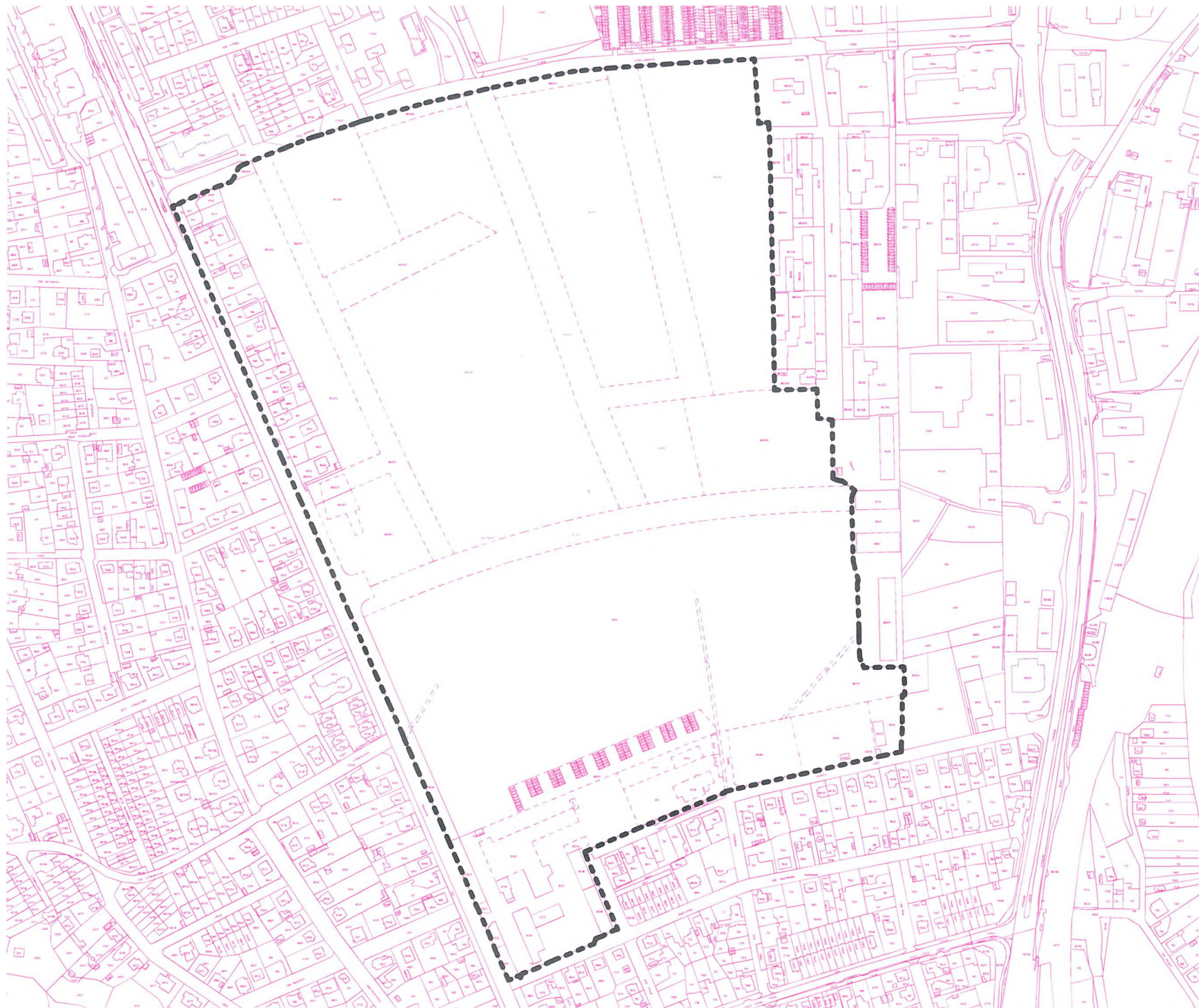
investor: koordinátor:  
 APB - PLZEŇ a.s. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
 Losiná 303 MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.  
 332/04 Losiná Škroupova 5, 305 B4 Plzeň

úkol: zadání územní studie:  
 Plzeň - Kasárna Slovany čj. MMP/505179/23  
 Územní studie - Lokality 2\_9 ze dne 13.11.2023  
 Kasárna Slovany



měřítko: 1:2500 datum: 17.05.2024

název přílohy: č. přílohy:

Koncepce infrastruktury - Centrální  
 zásobování teplem, rozvody plynu **2.5.6**



**LEGENDA:**

-  parcelní čáry
-  parcelní čáry - změna



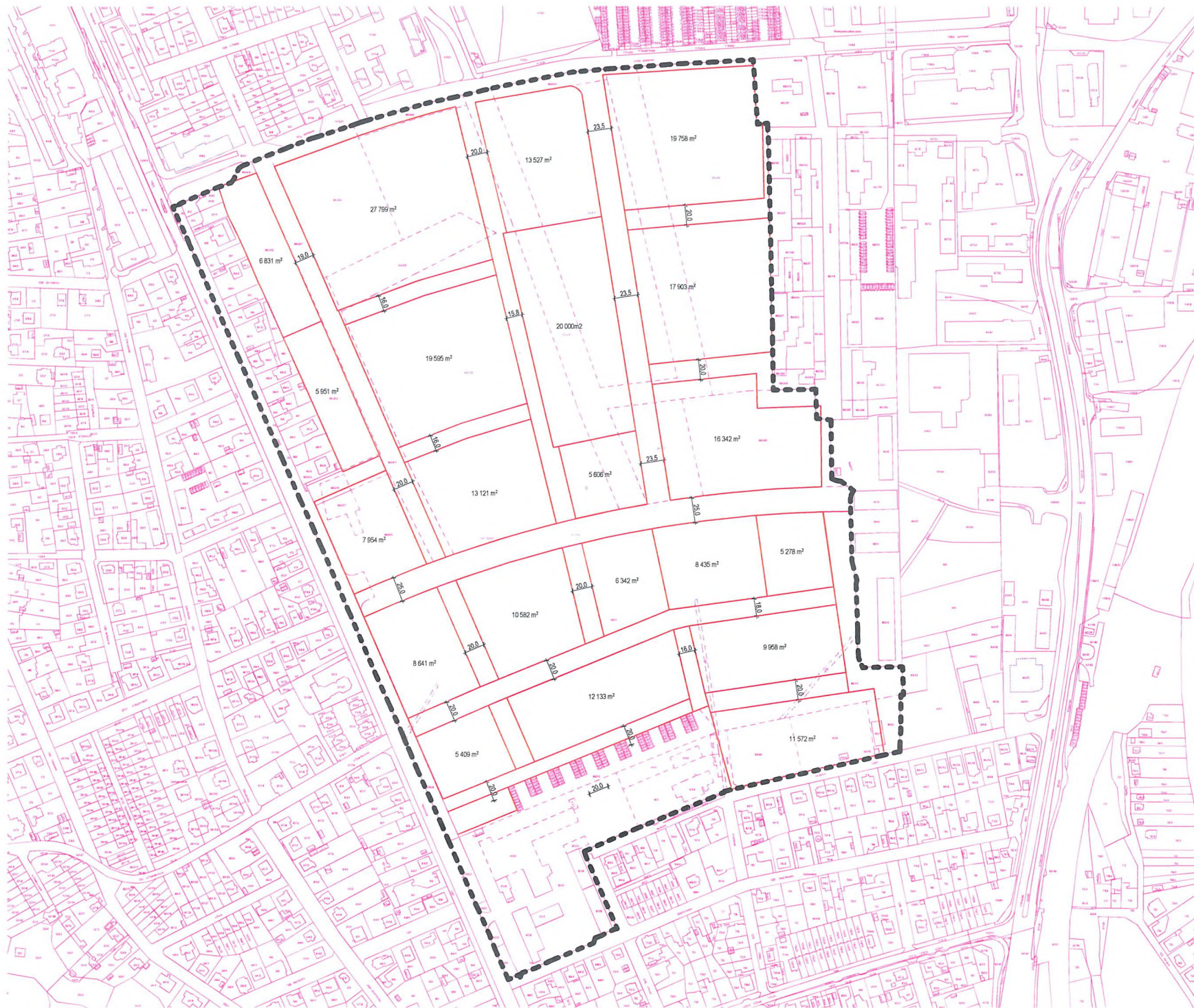
|   |                                |  |
|---|--------------------------------|--|
| zhotovitel:<br>M1 s.r.o.<br>Muslíkova 302/1<br>150 00 Praha 5 | vedoucí úkolu:<br><br><br><br> | ČKA A0-02 857<br><br><br>ČKA A1-05 101 |
|---|--------------------------------|--|

|  |  |
|--|--|
| investor:<br>APB - PLZEŇ a.s.<br>Losiná 303<br>332/04 Losiná | koordinátor:<br>ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE<br>MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.<br>Skroupova 5, 305 84 Plzeň |
|--|--|




|   |   |
|---|---|
| úkol:<br>Plzeň - Kasárna Slovany<br>Kasárna Slovany | zadání územní studie:<br>čj. MMP/505179/23<br>ze dne 13.11.2023 |
|---|---|

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| měřítko: 1:2500 | datum: 17.05.2024 |
|-----------------|-------------------|

|   |                 |
|---|-----------------|
| název přílohy: katastr nemovitosti - stávající stav | č. přílohy: 3.1 |
|---|-----------------|



**LEGENDA:**

-  parcelní čáry
-  parcelní čáry - změna
-  parcelní čáry - návrh



zhotovitel: M1 s.r.o.  
Musilůvka 302/1  
150 00 Praha 5

vedoucí úkolu: ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.  
Škroupova 5, 305 84 Plzeň

ČKA A0-02 857  
ČKA A1-05 101

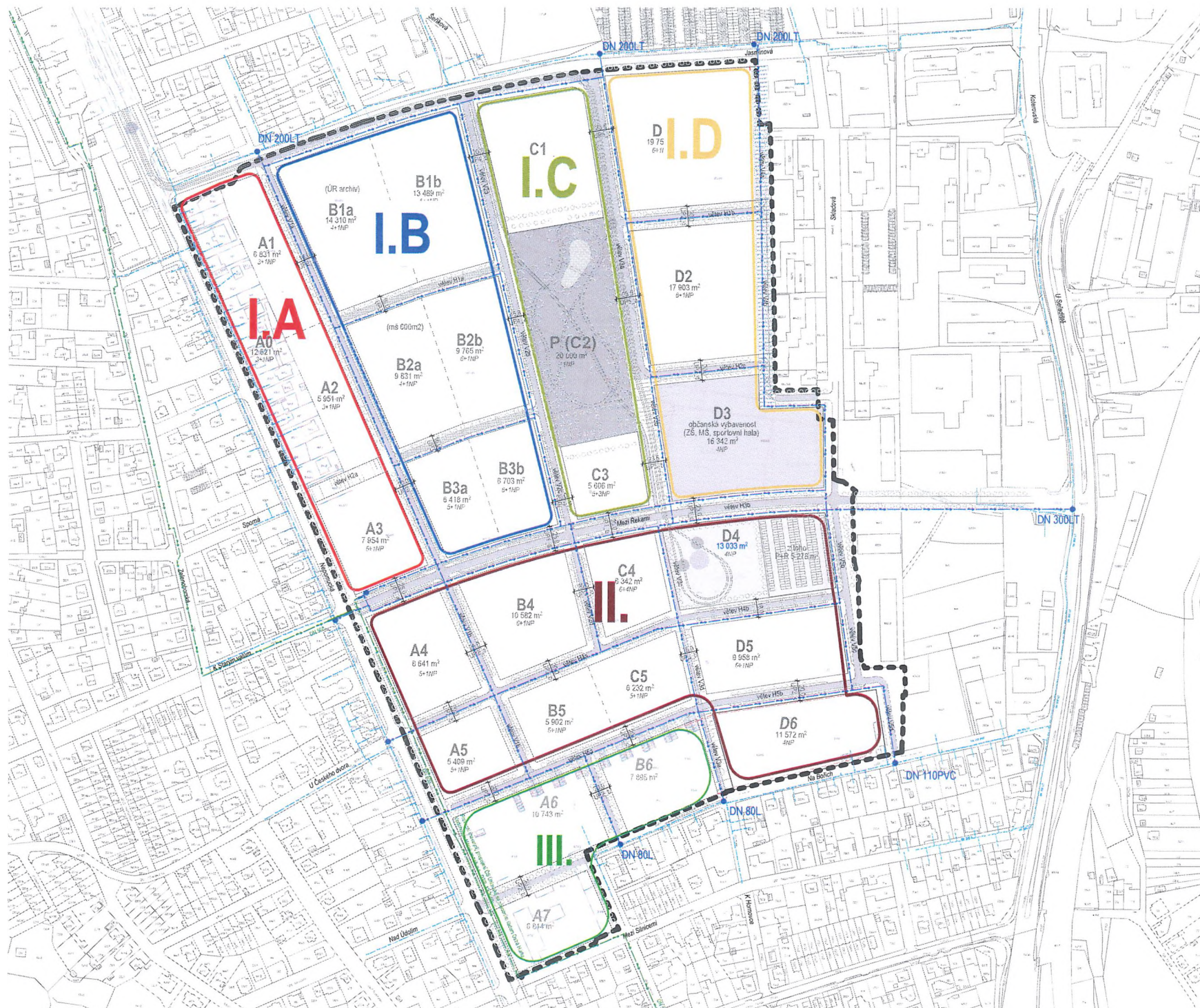
investor: APB - PLZEŇ a.s.  
Losiná 303  
332/04 Losiná

koordinátor: ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE  
MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.  
Škroupova 5, 305 84 Plzeň

úkol: Plzeň - Kasárna Slovany  
Územní studie - Lokality 2\_9  
Kasárna Slovany

zadání územní studie: čj. MMP/505179/23  
ze dne 13.11.2023

měřítko: 1:2500      datum: 17.05.2024  
název přílohy:      č. přílohy:



**LEGENDA:**

- připojovací bod
- stávající vodovodní řád
- navrhovaný vodovodní řád
- Provozní (havarijní) spojení ČS Uhlavská se zásobním řádem Ostrá Hůrka
- ohraničení etapy

0 20 50 100 200

zhotovitel: M1 s.r.o. Muslíkova 302/150 00 Praha 5

vedoucí úkolu: ČKA A0-C2 857 ČKA A1-C5 101

investor: APB - PLZEN a.s. Losiná 303, 332/04 Losiná

koordinátor: ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ, příspěvková org. Škroupova 5, 305 84 Plzeň

úkol: Plzeň - Kasárna Slovany Územní studie - Lokalita 2\_9

zadání územní studie: čj. MMP/505179/23 ze dne 13.11.2023

měřítko: 1:2500 datum: 17.05.2024

název přílohy: č. přílohy:

PLZEŇ SLOVANY – kapacitní údaje

| označení bloku         | výměra bloku | 2 toho % z výměry úje funkce | retail= obchod, služby (%) | občanská vybavenost (školařství, sport) DV (%) | administrativní budovy (%) | P+R (%) | max. podílnost | max. míra zastavení (%) | koeficient podl. ploch | HPP úje bloku (m <sup>2</sup> ) | HPP bytová funkce (m <sup>2</sup> ) | zastavěná plocha bloku (m <sup>2</sup> ) | ČPP v bloku (m <sup>2</sup> ) | ČPP byty v bloku (m <sup>2</sup> ) | počet obyvatel v bloku (os) | počet bytů v bloku (byt) | z toho počet bytů v bloku o 1 oby. místnosti (±20%) | z toho počet bytů v bloku o 2 oby. místnosti (±10%) | ČPP kancelářské plochy + administrativní | ČPP retail (obchod a služby) | ČPP občanská vybavenost |       |   |
|------------------------|--------------|------------------------------|----------------------------|--|----------------------------|---------|----------------|-------------------------|------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|---|---|--|------------------------------|-------------------------|-------|---|
| A1                     | 6 831        | 100%                         |                            |  |                            |         | 3,5            | 40%                     | 80%                    | 7657                            | 7657                                | 2732                                     | 5256                          | 199                                | 82                          | 16                       | 58  | 8   | 0  | 0                            | 0                       |       |   |
| A2                     | 5 951        | 100%                         |                            |  |                            |         | 3,5            | 40%                     | 80%                    | 6669                            | 6669                                | 2380                                     | 4666                          | 156                                | 72                          | 14                       | 50  | 7   | 0  | 0                            | 0                       | 0     |   |
| A3                     | 7 654        | 90%                          | 10%                        |  |                            |         | 5,5            | 45%                     | 76%                    | 14874                           | 13387                               | 3576                                     | 10472                         | 9371                               | 312                         | 144                      | 29  | 101   | 0  | 1041                         | 0                       |       |   |
| A4                     | 8 641        | 80%                          | 20%                        |  |                            |         | 5,5            | 45%                     | 76%                    | 16159                           | 12927                               | 3888                                     | 11311                         | 9946                               | 302                         | 139                      | 28  | 97  | 14                                       | 0                            | 2362                    | 0     |   |
| A5                     | 5 403        | 95%                          | 5%                         |  |                            |         | 5,5            | 40%                     | 85%                    | 10115                           | 9609                                | 2164                                     | 7080                          | 6726                               | 224                         | 103                      | 21  | 72  | 10                                       | 0                            | 354                     | 0     |   |
| B1a                    | 14 310       | 95%                          | 5%                         |  |                            |         | 4,5            | 35%                     | 85%                    | 19159                           | 18200                               | 5069                                     | 13410                         | 12740                              | 426                         | 196                      | 39  | 137   | 0  | 671                          | 0                       |       |   |
| B1b                    | 13 489       | 90%                          | 10%                        |  |                            |         | 6,5            | 45%                     | 86%                    | 26084                           | 23476                               | 6970                                     | 18259                         | 16433                              | 548                         | 253                      | 51  | 177   | 25                                       | 0                            | 1626                    | 0     |   |
| B2a                    | 9 831        | 92%                          | 8%                         | 3%   |                            |         | 4,5            | 45%                     | 66%                    | 13161                           | 12108                               | 4424                                     | 9213                          | 8476                               | 283                         | 130                      | 26  | 81  | 13                                       | 0                            | 461                     | 276   |   |
| B2b                    | 9 765        | 93%                          | 5%                         | 2%   |                            |         | 6,5            | 45%                     | 66%                    | 16883                           | 17561                               | 4384                                     | 13218                         | 12283                              | 410                         | 189                      | 38  | 132   | 19                                       | 0                            | 661                     | 264   |   |
| B3a                    | 6 418        | 90%                          | 10%                        |  |                            |         | 5,5            | 45%                     | 66%                    | 10501                           | 9451                                | 2898                                     | 7351                          | 6616                               | 221                         | 102                      | 20  | 71  | 10                                       | 0                            | 735                     | 0     |   |
| B3b                    | 6 703        | 90%                          | 10%                        |  |                            |         | 6,5            | 45%                     | 66%                    | 12967                           | 11656                               | 3019                                     | 9073                          | 8169                               | 272                         | 126                      | 25  | 98  | 13                                       | 0                            | 907                     | 0     |   |
| B4                     | 10 582       | 90%                          | 10%                        |  |                            |         | 6,5            | 40%                     | 74%                    | 20463                           | 18477                               | 4233                                     | 14324                         | 12892                              | 430                         | 158                      | 40  | 139   | 26                                       | 0                            | 1432                    | 0     |   |
| B5                     | 5 602        | 100%                         |                            |  |                            |         | 5,5            | 45%                     | 76%                    | 11037                           | 11037                               | 2656                                     | 7726                          | 7726                               | 258                         | 119                      | 24  | 83  | 12                                       | 0                            | 0                       | 0     |   |
| C1                     | 13 524       | 90%                          | 10%                        |  |                            |         | 7              | 45%                     | 76%                    | 32187                           | 28840                               | 6086                                     | 22531                         | 20188                              | 673                         | 311                      | 62  | 217   | 31                                       | 0                            | 2231                    | 0     |   |
| C2                     | 20 000       | 0%                           | 1%                         |  |                            |         | 1              | 1%                      | 85%                    | 170                             | 0                                   | 200                                      | 119                           | 0                                  | 0                           | 0                        | 0   | 0   | 0  | 1                            | 0                       | 0     |   |
| C3                     | 5 605        | 85%                          | 5%                         | 10%  |                            |         | 8              | 55%                     | 59%                    | 14351                           | 12227                               | 3083                                     | 10646                         | 8550                               | 285                         | 132                      | 26  | 92  | 13                                       | 1005                         | 502                     | 0     |   |
| C4                     | 6 342        | 0%                           | 10%                        | 20%  |                            |         | 10             | 60%                     | 47%                    | 11758                           | 0                                   | 3805                                     | 12430                         | 0                                  | 0                           | 0                        | 0   | 0   | 0  | 1187                         | 1243                    | 0     |   |
| C5                     | 6 232        | 80%                          | 10%                        | 0%   |                            |         | 5,5            | 45%                     | 76%                    | 11854                           | 10488                               | 2804                                     | 8159                          | 7342                               | 245                         | 113                      | 23  | 79  | 11                                       | 0                            | 816                     | 0     |   |
| D1                     | 19 758       | 95%                          | 5%                         |  |                            |         | 6,5            | 45%                     | 66%                    | 38207                           | 36297                               | 8881                                     | 26745                         | 25408                              | 847                         | 391                      | 78  | 274   | 35                                       | 0                            | 1337                    | 0     |   |
| D2                     | 17 933       | 95%                          | 5%                         | 0%   |                            |         | 6,5            | 45%                     | 66%                    | 34678                           | 32944                               | 3070                                     | 24275                         | 23061                              | 769                         | 355                      | 71  | 248   | 35                                       | 0                            | 1214                    | 0     |   |
| D3                     | 16 342       | 0%                           |                            | 100%   |                            |         | 4              | 40%                     | 65%                    | 19396                           | 0                                   | 6531                                     | 19997                         | 0                                  | 0                           | 0                        | 0   | 0   | 0  | 0                            | 0                       | 11897 | 0 |
| D4                     | 13 033       | 0%                           | 55%                        | 0%   | 50%                        |         | 4              | 40%                     | 85%                    | 17726                           | 0                                   | 5213                                     | 12467                         | 0                                  | 0                           | 0                        | 0   | 0   | 61                                       | 6812                         | 0                       | 0     |   |
| D5                     | 9 959        | 0%                           | 10%                        | 90%  |                            |         | 5,5            | 60%                     | 57%                    | 18649                           | 0                                   | 5981                                     | 13240                         | 0                                  | 0                           | 0                        | 0   | 0   | 11744                                    | 1305                         | 0                       | 0     |   |
| D6                     | 11 572       | 100%                         | 0%                         |  |                            |         | 4              | 30%                     | 50%                    | 6943                            | 6943                                | 3472                                     | 4860                          | 4860                               | 162                         | 75                       | 15  | 52  | 7  | 0                            | 0                       | 0     |   |
| suma (m <sup>2</sup> ) | 277 742      | 72968                        | 22395                      | 16832  | 15304                      | 6517    | 5,2            | 38%                     |                        | 397023                          | 299893                              | 101577                                   | 277916                        | 269925                             | 6988                        | 3230                     | 646   | 2261  | 323                                      | 23997                        | 25911                   | 12438 |   |

| ODSTAVNÁ STÁNÍ |                       |                        |        | PARKOVACÍ STÁNÍ |                        |                 |         |        | mobilová |
|----------------|-----------------------|------------------------|--------|-----------------|------------------------|-----------------|---------|--------|----------|
| 1 oby. míst.   | do 100 m <sup>2</sup> | nad 300 m <sup>2</sup> | CELKEM | BÝDLIENÍ        | RETAIL (obchod služby) | ADMINISTRATIVNÍ | OSTATNÍ | CELKEM |          |
| 11             | 77                    | 22                     | 110    | 8               | 0                      | 0               | 0       | 8      | 118      |
| 10             | 67                    | 20                     | 87     | 7               | 0                      | 0               | 0       | 7      | 104      |
| 20             | 135                   | 39                     | 194    | 13              | 28                     | 0               | 0       | 41     | 235      |
| 19             | 130                   | 38                     | 187    | 13              | 61                     | 0               | 0       | 74     | 261      |
| 14             | 97                    | 28                     | 159    | 9               | 10                     | 0               | 0       | 19     | 158      |
| 0              | 0                     | 0                      | 0      | 0               | 0                      | 0               | 0       | 0      | 0        |
| 0              | 0                     | 0                      | 0      | 0               | 0                      | 0               | 0       | 0      | 0        |
| 27             | 183                   | 53                     | 283    | 17              | 18                     | 0               | 0       | 35     | 299      |
| 34             | 236                   | 68                     | 339    | 22              | 49                     | 0               | 0       | 71     | 408      |
| 18             | 122                   | 35                     | 175    | 12              | 13                     | 0               | 15      | 40     | 215      |
| 28             | 177                   | 51                     | 254    | 17              | 18                     | 0               | 15      | 50     | 304      |
| 14             | 85                    | 28                     | 137    | 9               | 20                     | 0               | 0       | 28     | 166      |
| 17             | 117                   | 34                     | 168    | 11              | 25                     | 0               | 0       | 36     | 204      |
| 27             | 185                   | 53                     | 265    | 18              | 39                     | 0               | 0       | 57     | 322      |
| 16             | 111                   | 32                     | 159    | 11              | 0                      | 0               | 0       | 11     | 176      |
| 0              | 0                     | 0                      | 0      | 0               | 0                      | 0               | 0       | 0      | 0        |
| 42             | 290                   | 83                     | 415    | 27              | 60                     | 0               | 0       | 87     | 502      |
| 0              | 0                     | 0                      | 0      | 0               | 1                      | 0               | 0       | 1      | 1        |
| 18             | 123                   | 36                     | 177    | 12              | 14                     | 23              | 0       | 48     | 226      |
| 0              | 0                     | 0                      | 0      | 0               | 0                      | 0               | 34      | 258    | 280      |
| 16             | 106                   | 31                     | 165    | 10              | 22                     | 0               | 0       | 32     | 185      |
| 62             | 364                   | 104                    | 670    | 34              | 36                     | 0               | 0       | 70     | 590      |
| 48             | 331                   | 95                     | 474    | 31              | 33                     | 0               | 0       | 64     | 538      |
| 0              | 0                     | 0                      | 0      | 0               | 0                      | 0               | 116     | 116    | 116      |
| 0              | 0                     | 0                      | 0      | 0               | 182                    | 2               | 200     | 384    | 384      |
| 0              | 0                     | 0                      | 0      | 0               | 35                     | 268             | 0       | 303    | 303      |
| 10             | 70                    | 20                     | 100    | 7               | 0                      | 0               | 0       | 7      | 107      |
| 438            | 3016                  | 870                    | 4325   | 288             | 698                    | 549             | 346     | 1881   | 6206     |

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Branění souhm   |                          |
| HPP celkem  | 397 023 m <sup>2</sup>   |
| HPP bytová funkce   | 299 893 m <sup>2</sup>   |
| ČPP bytová funkce (efektivita 70 %)                       | 209 925 m <sup>2</sup>   |
| počet obyvatel (1ob / 30m <sup>2</sup> ČPP)               | 6 998 obyvatel           |
| počet žáků ZŠ, MŠ (8,5% obyvatel - průměr Plzeň)          | 596 žáků                 |
| počet bytů (prům. 65m <sup>2</sup> čppbyty)               | 3 230 bytů               |
| zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )                        | 18187                    |
| procento zastavění bloku průměr                           | 38%                      |
| obestavěný prostor  | 1 230 772 m <sup>3</sup> |
| investiční náklady - 12000Kč/m <sup>3</sup>               | 14 759 264 757 Kč        |
| plocha bloků D1, D2, D3 s odpovídajícím průměrným (Město) | 54 033 m <sup>2</sup>    |

|  |        |                          |
|--|--------|--------------------------|
| počet obyvatel v bloku                         | 6 998  | 7:00-8:00, 18:00-21:00   |
| počet žáků ZŠ, MŠ                              | 606    | 8:00-14:00               |
| počet zaměstnanců ZŠ, MŠ                       | 50     | 8:00-17:00               |
| počet zaměstnanců v administrativních budovách | 2000   | 8:00-17:00               |
| počet zaměstnanců v obchodu a službách         | 258    | 10:00-21:00              |
| počet návštěvníků v gastro službách            | 516    | 10:00-14:00, 17:00-21:00 |
| celkem osob                                    | 10 422 |                          |

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Přehled standardů karantény a vodorov - specifika bytové zástavby |        |        |
| spotřeba na osobu ročně   | obytel | celkem |
| 130   | 6 998  | 909677 |
| 0,13  | 6 998  | 910    |
| 47,45   | 6 998  | 332032 |

etapy - rok dokončení a uvedení do provozu

|  | IA   | IB   | IC   | ID   | II   | celkem |
|--|------|------|------|------|------|--------|
|  | 2027 | 2028 | 2031 | 2031 | 2034 |        |
| (bloky A1, A2, A3)                             |      |      |      |      |      |        |
| (bloky B1, B2, B3)                             |      |      |      |      |      |        |
| (bloky C1, C2, C3)                             |      |      |      |      |      |        |
| (bloky D1, D2, D3)                             |      |      |      |      |      |        |
| (bloky A4, B4, C4, D4, A5, B5, C5, D5, D6)     |      |      |      |      |      |        |
| počet obyvatel bytů                            | 646  | 2157 | 958  | 1616 | 1620 | 6998   |
| počet žáků ZŠ, MŠ                              | 50   |      |      | 550  |      | 600    |
| počet zaměstnanců ZŠ                           | 10   |      |      | 40   |      | 50     |
| počet zaměstnanců v administrativních budovách |      |      | 1016 |      | 984  | 2000   |
| počet zaměstnanců v obchodu a službách         | 10   | 44   | 27   | 26   | 181  | 258    |
| počet návštěvníků v gastro službách            | 21   | 87   | 55   | 51   | 323  | 516    |
| celkem osob                                    | 738  | 2288 | 2056 | 2282 | 3088 | 10422  |

| spotřeba vody  | roční dokončení | sektor |        |       |       |        | celkem |
|--|-----------------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|
|  |                 | IA     | IB     | IC    | ID    | II     |        |
|  |                 | 2027   | 2028   | 2031  | 2031  | 2034   |        |
| m <sup>3</sup> /rok obyvatele bytů                           | 47,45           | 30671  | 102371 | 45468 | 76661 | 76861  | 332032 |
| m <sup>3</sup> /rok žáků ZŠ, MŠ                              | 8               | 400    | 0      | 0     | 4400  | 0      | 4800   |
| m <sup>3</sup> /rok zaměstnanců ZŠ                           | 8               | 80     | 0      | 0     | 320   | 0      | 400    |
| m <sup>3</sup> /rok zaměstnanců v administrativních budovách | 14              | 0      | 0      | 14224 | 0     | 13773  | 27997  |
| m <sup>3</sup> /rok zaměstnanců v obchodu a službách         | 18              | 187    | 784    | 492   | 459   | 2904   | 4876   |
| m <sup>3</sup> /rok návštěvníků v gastro službách            | 80              | 1666   | 6965   | 4374  | 4082  | 25812  | 42886  |
| celkem m <sup>3</sup> /rok sektor                            |                 | 33004  | 110120 | 64559 | 85922 | 119349 | 412553 |

|   |                     |        |           |         |         |
|---|---------------------|--------|-----------|---------|---------|
| celkem m <sup>3</sup> odběr v roce - průměr | rok                 | 2027   | 2028-2030 | 2031    | 2034    |
|   | m <sup>3</sup> /rok | 36 885 | 143 124   | 293 604 | 412 953 |
| celkem m <sup>3</sup> odběr / den průměr    | rok                 | 2027   | 2028-2030 | 2031    | 2034    |
|   | m <sup>3</sup> /den | 101    | 392       | 389     | 1131    |

zhotovitel: vedoucí úlohu: M1 s.r.o. ÚTKAR KONCEPCE A ROZVOJE  
 Musilůvka 302/1 MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.  
 150 00 Praha 5

investor: koordinátor: APB - PLZEŇ a.s. ÚTKAR KONCEPCE A ROZVOJE  
 Losiná 303 MĚSTA PLZEŇ, příspěvková org.  
 332/04 Losiná Škroupova 5, 305 84 Plzeň

úkol: zadání územní studie: Plzeň - Kasárna Slovany Územní studie - Lokality 2\_9  
 Kasárna Slovany č. MMP/505179/23 ze dne 13.11.2023

datum: 17.05.2024  
 název přílohy: č. přílohy: