Přestavbová plocha bývalého areálu TIBA v Berouně

-Územní studie-

ov architekti, s.r.o.

03/2021

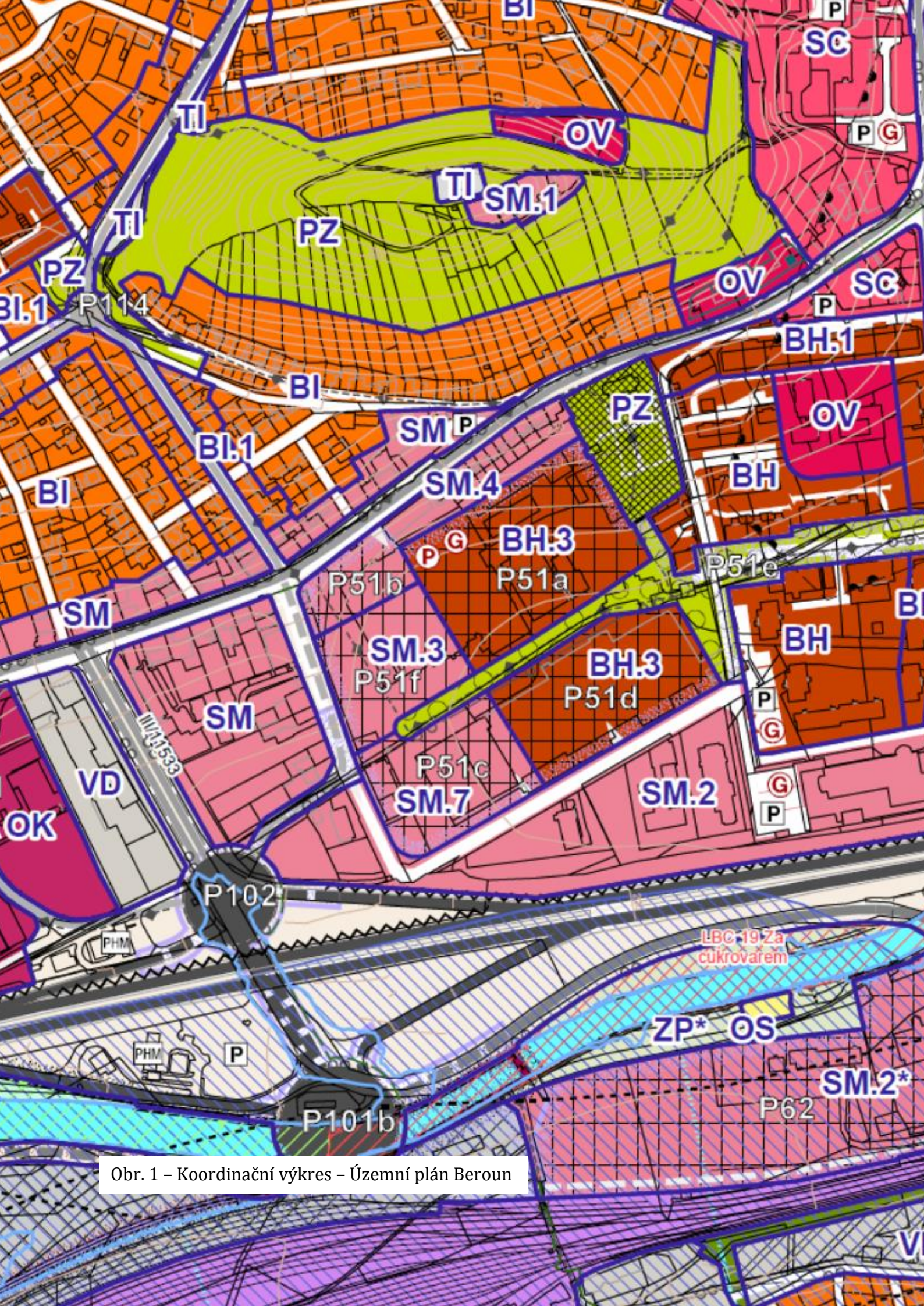
Územní studie Přestavbová plocha bývalého areálu TIBA v Berouně „Střed – P51a+P51b+P51c+P51d+P51e+P51f+P102“

Pořizovatel: Městský úřad Beroun – Úřad územního plánování
Husovo náměstí 68, 266 01 Beroun

Zpracovatel: ov architekti, s.r.o., Ing. arch. Jiří Opočenský, ČKA 03549, Badeniho 5, 160 00 Praha 6 -Hradčany
(Brownfield Beroun a.s., Pod Kesnerkou 2553/40, 150 00 Praha 5)

Zpracovatel dopravní infrastruktury: PPU spol. s r.o., Ing. Tomáš Vejražka, Vyžlovská 2243/36, 100 00 Praha 10

Zpracovatel technické infrastruktury: m3m. s r.o., Ing. Martin Kovařík, Badeniho 290, 160 00 Praha 6



Obr. 1 – Koordinační výkres – Územní plán Beroun

Obsah

A Textová část

a. Popis vymezení řešené plochy 5

b. Popis charakteru a místa zástavby 6

c. Popis urbanistického a architektonického řešení plochy a staveb 9

d. Popis návrhu technického řešení dopravní a technické infrastruktury, vč. Způsobu vsakování a odvádění srážkových vod, a to při respektování všech požadavků, které vycházejí z ÚP Beroun 10

e. Stanovení kompozičních zásad 14

f. Upřesnění a stanovení hladiny zástavby 16

g. Regulativy pro prostorové uspořádání – podmínky využití území pro předmětné plochy 188

B Grafická část

a. V.1 – Výkres širších vztahů M 1:5000
b. V.2 – Výkres návrhu parcelace (dělení pozemků) M 1:100
c. V.3 – Výkres dopravní infrastruktury M 1:1000
d. V.4 – Výkres technické infrastruktury M 1:1000
e. V.5 – Koordinační výkres 1: 1000

**Texty v uvozovkách psané kurzívou jsou citace z Změna č.2 ÚP Beroun 09/2018..*

A Textová část

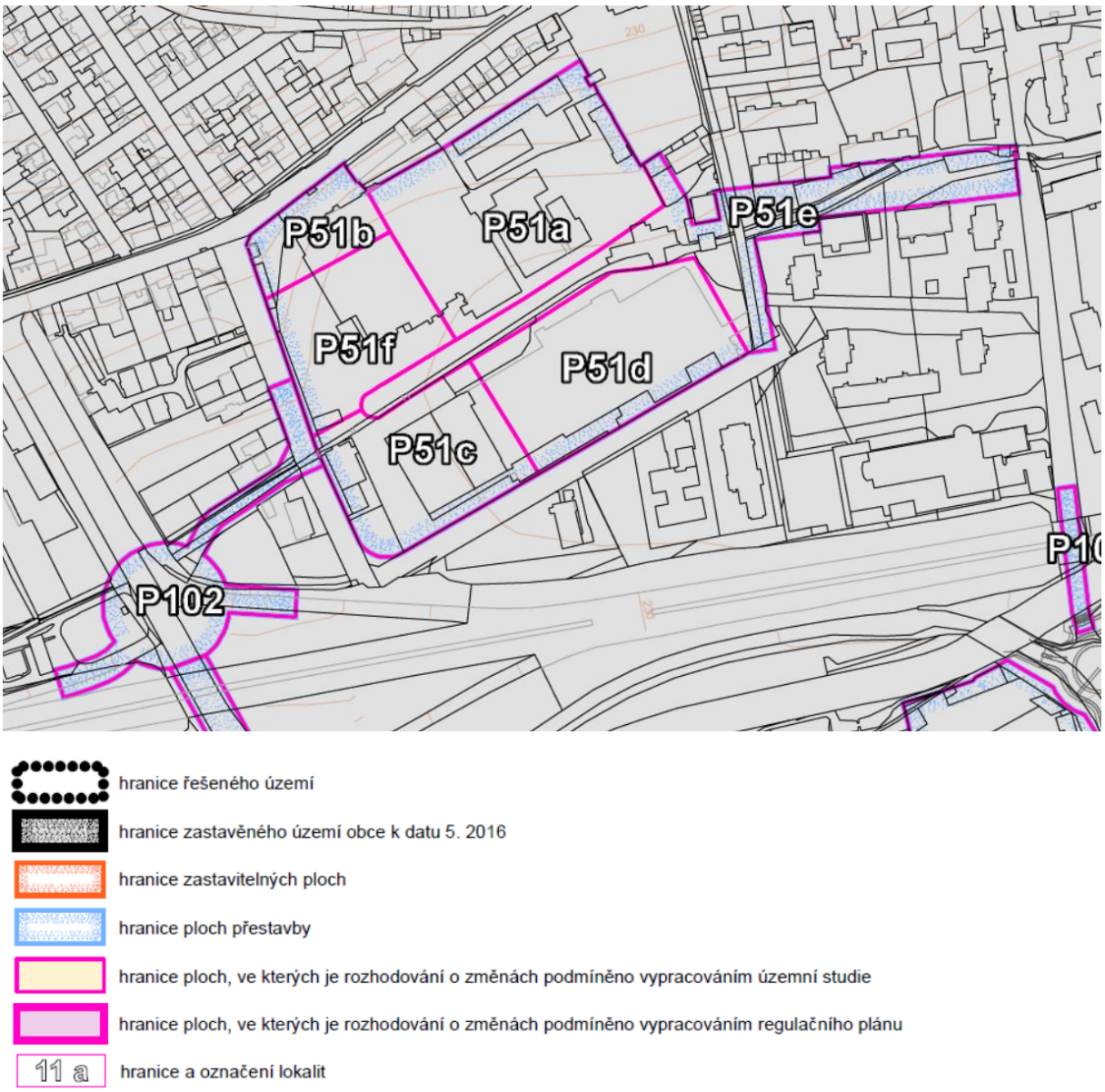
a. Popis vymezení řešené plochy

Předmětem této územní studie je areál bývalé přádelny a tkalcovny Tiba. V současné době je areál územním plánem uvažován jako přestavbová lokalita **„Střed – P51a+P51b+P51c+P51d+P51e+P102“** a jeho další vývoj je podmíněn vypracováním územní studie.

Jedná se o plochu uvnitř současného zastavěného území, které je určena k jinému než stávajícímu využití. Cílem přestavby tohoto území je revitalizace a ozdravení městské čtvrti a její kvalitní rozvoj.

Přesná hranice řešeného území je stanovena územním plánem Beroun (viz. mapa základního členění).

Obr.2 – Výkres základního členění – Územní plán Beroun



„Územní studie jako podmínka pro rozhodování v území se požaduje pro následující přestavbové plochy (podrobněji viz kap. c.01):

I. Střed: pro lokality P6a, P6b a dále P51a+P51b+P51c+P51d+P51e+P51f+P102“

Území je rozděleno do jednotlivých lokalit, označených jako:

P51a - bydlení hromadné na ploše brownfieldu areálu Tiba, veřejná prostranství
P51b - smíšené využití území městského typu
P51c - smíšené využití území městského typu
P51d - bydlení hromadné na ploše brownfieldu areálu Tiba, veřejná prostranství
P51e - veřejná prostranství
P51f - smíšené využití území městského typu
P102 - doprava silniční - dokončení dopravního propojení ulice Na Dražkách

Řešené území je tvořeno pozemky parc. č.:

P102	2391/2	2621	**P51e**	2311/38
1170/1	2392/2	6797	127/1	2390/1
1162/12	2806		127/3	2390/2
1162/14	2807	**P51c**	130/7	6790
1162/15	2811/3	900/3	130/8	6793
1162/24	5821	900/4	133/21	6795
1162/41		900/5	133/22	6799
1162/43	**P51a**	900/6	133/20	
1170/20	895/1	900/7	138/2	**P51f**
1203/2	6647	2311/45	138/3	589
1203/4	6649	5231	138/4	899/2
1203/5	6650	5232	884/4	2251/2
1203/6	6792	6992	884/3	6796
1203/7	6794	6993	885/6	6800
1203/8	6798		885/7	6801
1203/9		**P51d**	885/11	
1203/10	**P51b**	890/2	2311/3	
2249/1	895/3	891	2311/39	
2249/4	895/7	6991	2311/41	
2311/40	2417	6994	2311/49	

„V souvislosti s přestavbovou lokalitou v areálu Tiba bylo nutné vyřešit dopravní obsluhu jižní části vnitřního města. Podmínkou kvalitativního rozvoje území je dokončení a zkapacitnění křižovatky mezi severními větvemi diamantové dálniční křižovatky Beroun centrum (P102) tak, aby bylo umožněno kapacitní přímé a plynulé připojení ulic Obchodní, Koněpruské i Na Dražkách.

Podmínkou pro realizaci nové městské čtvrti je dokončení dopravního propojení ulice Na Dražkách a tím i sídliště Litava na dálniční sjezd Beroun centrum. ®

b. Popis charakteru a místa zástavby

Rozsáhlý areál bývalé přádelny a tkalcovny Tiba byl vystavěn nedaleko historického centra Berouna na přelomu 19. a 20. století. Docházková vzdálenost na Husovo náměstí je zhruba 8 minut. Vlakové nádraží je od areálu vzdáleno 10 minut.

Textilní provoz zde fungoval celé 20. století až do roku 2002, kdy byla výroba ukončena. Svého času používala výrobna i vodního náhonu přivedeného z blízké řeky Litavky. Náhon původně sloužil potřebám Červeného mlýna. V současné době je náhon zatrubněn.

Od ukončení výroby areál několikrát změnil majitele, budovy pomalu chátrají a většina z nich byla postupně zdemolována. Místo nich se v současnosti v areálu nalézají jen hliněné volné plochy. Zbývající jednopodlažní haly v jižní části areálu nevykazují výraznou historickou ani architektonickou hodnotu.

Celé území je oploceno a tvoří neprostupnou bariéru při pohybu z centra města na západ k nové obchodní zóně. Na sever od areálu se nalézá ulice Plzeňská, která je součástí urbanistické páteřní osy města Beroun. Před výstavbou dálničního koridoru byla ulice Plzeňská součástí hlavní dopravní trasy spojující Plzeň s Prahou. V jižním směru od areálu se nalézá zmiňovaná dálnice D5 spolu s železniční tratí a řekou Litávkou.

Na východ od areálů se nachází sídliště Litava s klasickou panelákovou zástavbou a na západ území s rodinnými domy s drobnými podniky a přilehlými soukromými zahradami. V tomto směru je také předpokládáno vybudování nové propojující silnice, které bude dopravně obsluhovat a sídliště Litava a novou obytnou čtvrť v místě bývalého areálu Tiba.

Mezi kvality místa patří blízkost historického středu města se všemi službami, perfektní dopravní napojení, dostupnost nové nákupní zóny, železničního nádraží a sportovišť u Tyršova stadionu. Tyto faktory dělají z řešeného území atraktivní lokalitu.

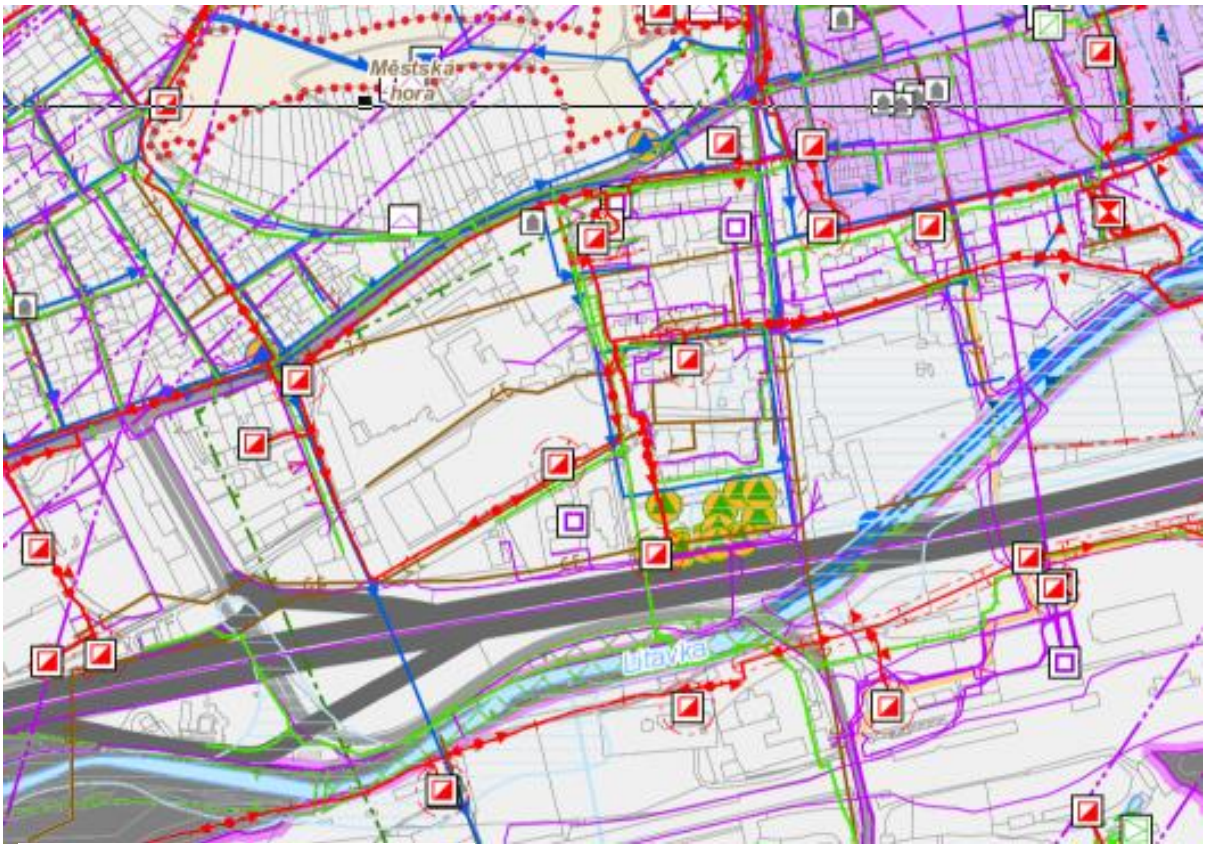
Přestože se dálnice D5 nachází nedaleko, na místě samotném není díky příjemné ulici U Archivu, množství stromů i nedalekému parku u kostela její přítomnost příliš patrná.

Limity využití území
Limity stanovené ÚAP jsou územní studií dodrženy.

Kulturní limity
V řešené lokalitě se nenalézají žádné kulturní limity.

Technické limity
- Ochranné pásmo zařízení na vedení el. sítě
- Komunikační vedení
- Ochranné pásmo kanalizačních stok činí:
    - do DN 500 … 1,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí
    - od DN 500 … 2,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí
    - při větší hloubce uložení potrubí než 2,5 m se šířka ochranného pásma zvětšuje o 1m na obě strany
- Nadregionální biokoridor / biocentrum OZ

Obr.3 – Výkres limitů využití území



distribuční stanice

OP zařízení na vedení el.sítě

komunikační vedení

stoka jednotné kanalizace

nadregionální biokoridor /biocentrum OZ

c. Popis urbanistického a architektonického řešení plochy a staveb

Řešené území je dopravně obslouženo po svém obvodu stávajícími ulicemi Na Dražkách, U Archivu a ulicí Tovární. Vzhledem k rozlehlosti areálu je územní studií navrženo zřídit novou slepou komunikaci v severní části areálu, která umožní efektivnější využití plochy. Vzniká zde tak nová městská zklidněná ulice, na kterou jsou navázány po obou stranách budoucí bytové domy.

Jako hlavní příjezdová komunikace k území bude sloužit nově vybudovaná spojnice mezi kruhovým objezdem u dálničního sjezdu a ulicí Na Dražkách. Přestavba této křižovatky je podmínkou pro možnou realizaci nové obytné čtvrti v řešeném areálu.

Hlavní přístupová trasa pro pěší a cyklisty ve směru od centra je uvažována centrální parková promenáda, procházející středem území. Trasa dále pokračuje do blízké obchodní zóny. V širším měřítku tato promenáda navazuje na zelený pás sídliště Litava a na zábranský park.

Východní část území, která dle ÚP odpovídá plochám BH.3, je navržena pro domy s hlavní funkcí bydlení v bytových domech.

Hlavním principem je umístění deskových domů směrem k obslužným komunikacím. Domy vytvářejí spojitou uliční fasádu a přilehlé ulice tak získávají městský charakter. Směrem do středu území se zástavba rozvolňuje a vznikají zde vyšší bytové domy drobnějšího měřítka obklopené zelení. Tento princip nám umožňuje vznik rozmanité skladby prostor s jejich postupnou hierarchií od veřejných až k soukromým.

Parter deskových domů může být využit pro pronajímatelné obchodní jednotky a bude tak obohacovat tyto ulice. Nachází se zde i hlavní vstupy do objektů pro pěší a vjezdy do garáží v suterénu.

Jako hlavní veřejný prostor v území slouží středová pěší promenáda s centralizovaným veřejným prostorem uprostřed obytné části. V budoucnu může fungovat také jako spojnice mezi centrem města a obchodní zónou na západní straně území za ulicí Koněpruská. Přes promenádu vede také cyklostezka. Z promenády je vedena spojnice pro pěší a cyklisty na severní stranu města. Dochází tak k zpřístupnění ve směru Městské hory a dále do extravilánu města, přírodně cenných lokalit vrchu Děd a navazujícího CHKO Křivoklátsko.

Na promenádu se napojují poloveřejné dvory patřící k bytovým domům. Z dvorů vedou hlavní vstupy do objektů. Brankou se dá projít na polosoukromou zahradu, která slouží primárně pro obyvatele jednotlivých domů. Altán, místo na grilování, pohodlné posezení nabízejí místa pro volný čas a odpočinek mezi stromy. Všechny byty v přízemí mají vlastní předzahrádky, které nabízejí větší soukromí chráněné živým plotem a markýzami.

Drobné měřítko, mobiliář a blízkost vstupů podporují sousedské setkávání, identifikaci s místem bydliště a sociální kontrolu.

V ostatních částech území, které dle ÚP odpovídají SM.3, SM.4 a SM.7, jsou navrženy solitérní objekty, které budou využívány jako školská a sportovní zařízení.

Struktura nově navržené zástavby měřítkově volně navazuje na stávající strukturu sídliště Litava. Směrem na západ struktura přechází v solitérní objekty většího měřítka.

d. Popis návrhu technického řešení dopravní a technické infrastruktury, vč. Způsobu vsakování a odvádění srážkových vod, a to při respektování všech požadavků, které vycházejí z ÚP Beroun

Dopravní infrastruktura

Dopravně je území obslouženo ulicemi Na Dražkách, U Archivu, ulicí Tovární novou severojižně orientovanou pojížděnou komunikací s oboustrannými podélnými parkovacími místy a novou obslužnou ulicí v severní části. Nově vzniklá slepá ulice, s kruhovou točnou na jejím konci, umožňuje efektivnější využití a obsloužení území. Z těchto ulic vedou hlavní vstupy do objektů a vjezdy do garáží.

Hlavní příjezd na obslužné komunikace je z kruhové křižovatky při sjezdu z dálnice D5. Dopravní řešení je navrženo tak, aby nová zástavba nepřitěžovala ulici Tovární a nezvyšovala dopravní zátěž ulice Plzeňská. Ze směru městského centra je území připojeno přes ulici Na Dražkách z ulice Plzeňské.

Parkování v klidu

Funkční plocha BH3

Parkování pro rezidenty bytových domů je přednostně zajištěno na pozemku v podzemních podlažích. Další parkovací stání, sloužící pro návštěvníky, jsou umístěna na terénu podél nové příčné obslužné komunikace procházející celým územím Tiba.

Funkční plocha SM3

Parkování pro základní a mateřskou školu bude zajištěno v uličním profilu nově vzniklé komunikace podélnými stáními, na parkovišti v severozápadní části pozemku a na parkovišti v jihozápadní části pozemku.

Funkční plocha SM7

Parkování pro sportovní halu Lokomotiva bude zajištěno podzemní garáží a parkovištěm umístěném na vlastním pozemku.

Tabulka – Počty parkovacích míst v území

dle normy (736056) ***ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací***

Bytové domy				
Požadavek na stání dle ÚP	**1006,2**		**Počty stání dle ÚS**	**1010**
rezidenční	**1006**		Garážová stání	986
koeficinet na 1 byt	1,8		stání v ulici	24
počet bytů dle návrhu ÚS	559			

Mateřská škola				
počet stání dle normy	**24**		**Počty stání dle ÚS**	**42**
z toho krátkodobá	**22**			
z toho dlohodobá	**2**			
počet dětí na 1 stání	5			
počet dětí v MŠ	120			
ka = součinitel vlivu stupně automobilizace	1,31			
kp = součinitel redukce počtu stání	1			
celkový počet stání pro posuz. stavbu	**31,4**			
N=Oo*ka+Po*ka*kp				

Základní škola				
počet stání dle normy	**67,2**		**Počty stání dle ÚS**	**130**
z toho krátkodobá	**54**		Kiss&Ride	10
z toho dlohodobá	**13**			
počte dětí na 1 stání	5			
počet dětí v ZŠ	336			
ka = součinitel vlivu stupně automobilizace	1,31			
kp = součinitel redukce počtu stání	1			
celkový počet stání pro posuz. stavbu	**88,0**			
N=Oo*ka+Po*ka*kp				

Sportovní hala				
Požadavek na stání dle normy	**65**		**Počty stání dle ÚS**	**86**
z toho pro sportovce	**65**		počet stání v 1PP	56
počet sportovců na 1 stání	2		počet stání zastřešené	20
počet sportovců	130		počet stání volné	10
ka = součinitel vlivu stupně automobilizace	1,31			
kp = součinitel redukce počtu stání	1			
celkový počet stání pro posuz. stavbu	**85,2**			
N=Oo*ka+Po*ka*kp				

Technická infrastruktura

Vodovod

Zásobování řešeného území pitnou vodou bude zajišťováno z veřejného vodovodu. Předpokládá se přímé napojení na stávající vodovodní řady v ulicích Na Dražkách a U Archivu. V nové ulici bude pravděpodobně nutné vybudovat nový distribuční řad.

„K výstavbě nových vodovodních řadů v rozvojových a přestavbových lokalitách se předpokládá použití potrubí z polyetylénu o dimenzích D 90 mm až D 125 mm. Dimenze vodovodního potrubí budou navrženy i v souladu s požadavky požárního zabezpečení (ustanovení § 29 odst. 1 písm. k) zákona č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů v množství stanoveném ČSN 73 0873, na řadech budou v potřebných místech osazeny nadzemní či podzemní požární hydranty."

Plyn

„Plynovodní síť včetně souvisejících zařízení je v majetku provozovatele Středočeská Plynárenská a.s., která je součástí skupiny RWE.

Zásobování zemním plynem v rozvojových a přestavbových lokalitách bude zajištěno z veřejného STL a NTL plynovodu, s výjimkou částí města Zdejcina, Hostim a několika osamocených návrhových lokalit, kde se s plynofikací neuvažuje.

Původní síť bude doplněna o nové řady, které budou navazovat na stávající vedení. V řadě případů bude možné realizovat i napojení lokalit přímo na stávající plynovodní řady.

Pro zajištění zásobování nově uvažované zástavby jsou navrženy nové řady (přívodní a distribuční). Dimenze nových řadů z polyetylénu budou určeny plynárenským podnikem v rámci zpracování vyššího stupně dokumentace (regulační plány).

Pozemky a stavební objekty budou zásobovány vlastními přípojkami z navržených či stávajících STL plynovodních řadů. Přípojky budou ukončeny v pilířcích na okrajích jednotlivých pozemků, kde budou umístěny hlavní uzávěry plynového odběrného zařízení HUP, regulátory tlaku plynu a plynoměry."

Kanalizace

Odvádění splaškových odpadních vod bude řešeno napojením na stávající kanalizační stoky v území v ulicích Na Dražkách, U Archivu a stávající větví kanalizace vedoucí středem území. V nové ulici se předpokládá vybudování nové větve kanalizační stoky.

„K výstavbě kanalizačních stok se předpokládá použití potrubí z plastů. U splaškové kanalizace bude převážná většina úseků v dimenzi DN 300 (DN 250). Potrubí tlakové kanalizace bude z polyetylénu v průměrech od D 90 mm. Konkrétní dimenze stok a výtlačných potrubí bude navržena dle hydrotechnických výpočtů ve vyšších stupních dokumentace.

Pozemky a stavební objekty budou napojeny vlastními přípojkami do navržených či stávajících stok nebo do tlakové kanalizace. U hranice pozemku budou na přípojkách v případě gravitační kanalizace vysazeny revizní šachty, u tlakové kanalizace čerpací jímky."

Likvidace dešťových vod

„K výstavbě kanalizačních stok se předpokládá použití potrubí z plastů. U splaškové kanalizace bude převážná většina úseků v dimenzi DN 300 (DN 250). Potrubí tlakové kanalizace bude z polyetylénu v průměrech od D 90 mm. Konkrétní dimenze stok a výtlačných potrubí bude navržena dle hydrotechnických výpočtů ve vyšších stupních dokumentace."

Nakládání s dešťovými vodami:

„Dešťové vody v rozvojových či přestavbových lokalitách budou dle možností zasakovány či svedeny přes retenci do místních recipientů, s využitím příkopů, průlehů, struh či propustků. Pouze v nezbytné míře budou odváděny i do jednotné kanalizace. Odvádění dešťových vod musí být řešeno tak, aby se pokud možno nezvýšil okamžitý odtok z území a byl vždy redukován vhodnými urbanistickými a technickými zásahy na co nejmenší možné hodnoty (snížení koeficientu odtoku, zelené pásy s příkopy, apod.). V případě potřeby bude nutné i zřízení lokálních retenčních nádrží pro snížení okamžitého průtočného množství dešťových vod, u individuální výstavby rodinných domů se doporučuje jímat dešťovou vodu na pozemcích pro potřebu zálivky či domovního rozvodu užitkové vody. Retence je vhodná pro zachycení dešťových vod, jejich akumulaci a postupné vypouštění tam, kde nelze beze zbytku uplatnit přímé zasakování.

Na základě hydrologických průzkumů bude nutné vyhodnotit místní podmínky, které mají vliv na volbu nakládání s dešťovými vodami (propustnost podloží, vlastnosti podloží, hloubka horizontu podzemní vody apod.) a zpracovat jednotný plán pro hospodaření s dešťovými vodami.“

„Opatření, která jsou vhodná pro likvidaci dešťových vod:

- *dešťové vody ze zelených ploch budou likvidovány zasakováním na místě, kolem komunikací a zpevněných ploch je vhodné založit zelené pásy s průlehy, příkopy a rigoly na zasakování*
- *čisté dešťové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku - vsakováním či jímáním pro potřebu zálivky, pro omezení odtoku lze doporučit zelené střechy*
- *dešťové vody ze zpevněných ploch, kde nehrozí kontaminace ropnými produkty, budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku – vsakováním či jímáním pro potřebu zálivky*
- *dešťové vody z ploch, kde hrozí kontaminace ropnými produkty, budou svedeny na odlučovač ropných látek, čisté odpadní vody pak budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku – vsakováním či jímáním pro potřebu zálivky*
- *v případě, že nebude možné dešťové vody či jejich část likvidovat na přímo na pozemku, budou tyto vody jímány do vlastních retenčních nádrží, odkud budou odpouštěny pomocí řízeného odtoku (řádově v litrech za vteřinu) do kanalizace*
- *nádrže pro čistou dešťovou vodu ze střech a ze zpevněných ploch, kde nehrozí kontaminace ropnými látkami, je doporučeno přednostně realizovat jako povrchové polopřirozeného charakteru, mohou být začleněny do budoucích sadových úprav v rámci areálu*
- *nádrže pro vody kontaminované ropnými produkty budou realizovány jako podzemní, s odpadem vedeným přes odlučovač ropných látek*
- *odtok dešťových vod svedených do kanalizace bude dán množstvím vypouštěné vody z retenčních nádrží objektů a komunikací, toto množství stanoví vodohospodářský orgán v rámci podmínek pro realizaci nových staveb, předpokládá se vypouštění v množství, které odpovídá přirozenému odtoku z odvodňovaného území.“*

Zásobování teplem

„Zásobování teplem je předpokládáno pomocí CZT(centrálních zdrojů tepla) provozovaných v regionu Beroun – Králův Dvůr firmou innogy Energo, s.r.o. Je žádoucí využít jejich potenciál pro připojení nové výstavby soustředěných souborů bytových domů v dosažitelných plochách.

Pro zvýšení kvality zásobování řešeného území je žádoucí uložení topného kabelu pod povrch v rámci přestavby areálu. Ten v současné době územím prochází jako nadzemní vedení.“

Elektrická energie
Pro zásobování území elektrickou energií je počítáno s využitím dvou stávajících trafostanic (TS27, TS11) a dále vybudování dvou nových trafostanic (N TS 40 a N TS 41), připojených na distribuční kabelovou síť 22kV.

Telekomunikace
„Veřejná telekomunikační síť je dostatečně dimenzována a bude schopna pokrýt poptávku po zřízení telefonních stanic v případě nové výstavby menšího a středního rozsahu;

Stávající zastavěné území je v převážné míře vybaveno kabelizací, jehož kapacita je až na výjimky 100 %.“

Nakládání s odpady
V území budou vybudována nová místa pro sběr tříděného odpadu. Při vjezdu do území z ulice U Archivu, u severozápadního parkoviště, u ul. Tovární. Uvažujeme s kontejnery kapacity 1100l na komodity papír (5x), plast (5x), sklo (5x), kov (2x), textil (1x), elektrozařízení (1x). Kontejner 240 l na nápojový karton (5x), olej (2x).

Prostor pro kontejnery na komunální odpad je řešen na vlastním pozemku.

Sportovní hala, základní škola a mateřská škola řeší odpady na vlastním pozemku.

„Nakládání s odpady a jejich likvidace budou v celém správním území města Beroun prováděny v souladu s Obecně závaznou vyhláškou č. 1/2005, kterou se stanovuje systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na k.ú. Beroun včetně systému nakládání se stavebním odpadem.“

e. Stanovení kompozičních zásad

Území Tiba je rozděleno pěší promenádou na dvě poloviny, severní a jižní. Středem území prochází promenáda pro pěší a cyklisty. Svým parkovým charakterem s řadou zastavení navazuje na park na východní hraně území a Zábranský park.

Na funkčních plochách, SM.3, SM.4 a SM.7 v západní části území, jsou umístěny větší objekty se školskou, sportovní a polyfunkční funkcí.

Ve východní části území jsou navrhovány funkční plochy BH.3, kde jsou územní studií navrženy bytové domy určené pro rodinné bydlení. Základním principem je rozmanitá skladba prostorů mezi domy, jejich postupná hierarchie od veřejných až k soukromým. Společně s parkováním umístěným pod terén je to základní kvalita, která návrh odlišuje od běžného developmentu i blízkého sídliště.

V severní části areálu je navržena nová podélná slepá komunikace s obratištěm na jejím konci, ve středu areálu je navržena nová severojižně orientovaná příčná komunikace s podélnými parkovacími stáními po obou stranách. Spolu se stávající ulicí U Archivu zajišťují tyto dvě komunikace veškerý běžný automobilový provoz v lokalitě. Díky tomu může mít celý střed území klidový charakter, který není narušován dopravou ani rozsáhlými parkovacími plochami. Zahradní město je tvořené bodovými bytovými domy ve střední části a nízkými deskovými domy na obvodu, které definují uliční prostor dvou přístupových komunikací. Středový klidový pás pro pěší a cyklisty má charakter rozlehlé zelené promenády která se ve svém středu rozlévá do veřejného prostoru s nebytovým prostorem, který může hostit provoz kavárny/bistra.

Obslužné ulice na severu a jihu mají městský charakter se vstupy do jednotlivých domů a vjezdy do podzemních garáží. Parter ulice U Archivu obohacují pronajímatelné obchodní jednotky.

Všechny vstupy do bytových domů ve středu území směřují do vnitřních dlážděných dvorů, které mají intimnější poloveřejný charakter. Drobné měřítko, mobiliář a blízkost vstupů podporují sousedské setkávání, identifikaci s místem bydliště a sociální kontrolu. Brankou se dá projít na polosoukromou zahradu, která slouží primárně pro obyvatele jednotlivých domů. Altán, místo na grilování, pohodlné posezení nabízejí místa pro volný čas a odpočinek mezi stromy. Všechny byty v přízemí mají vlastní předzahrádky, které nabízejí větší soukromí chráněné živým plotem a markýzami.

f. Upřesnění a stanovení hladiny zástavby

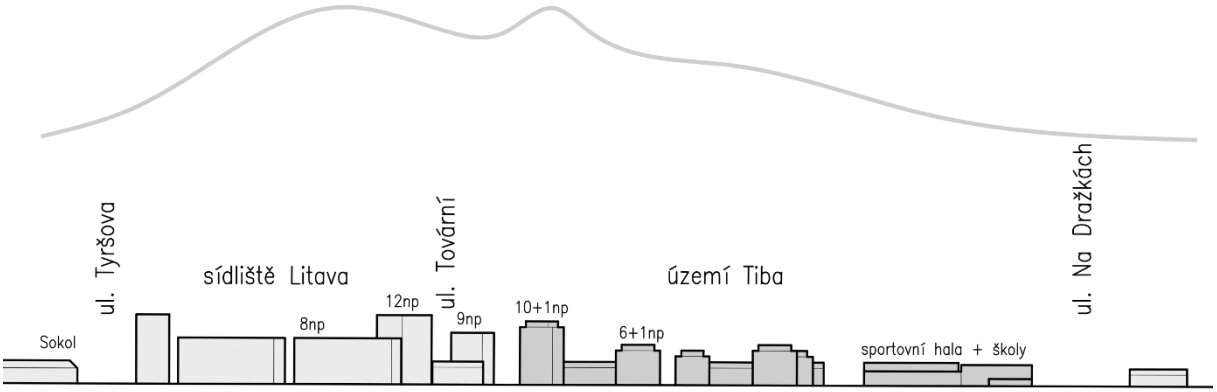
Návrh výškové hladiny, který udává tato územní studie, odpovídá požadavkům daným územním plánem.

Hladina zástavby BH.3

Navrhované bytové domy mají směrem k sídlišti Litava ve střední části území výšku 6 nadzemních podlaží + 1(7.) podlaží ustoupené a směrem k obslužným komunikacím se snižují na výšku 5NP+1ustoupené podlaží. U vstupu do území ze směru od sídliště Litava je navržena jedna lokální výšková dominanta - bytový dům o 10 nadzemních podlažích + 1 (11.) podlaží ustoupené. Podél ulice U Archivu a podél nově vzniklé obslužné komunikace na severu území jsou umístěny domy o výšce 4 nadzemních podlaží + 1(5.) ustoupené podlaží.

„Zástavba související s revitalizací brownfieldu areálu Tiba musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Výšková hladina zástavby v návaznosti na sídliště Litava: max. šest nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím postupně klesající západním a jižním směrem na max. čtyři nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím, severním směrem ke stávající zástavbě podél ul. Plzeňské a k Zábranskému kostelu klesající na hladinu dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím a s přiměřeným odstupem zástavby od hřbitovní zdi.“

Obr. 5 - Kompoziční schéma



Hladina zástavby SM.3
Území bude zastavěno většími solitérními objekty do výše běžných 3 nadzemních podlaží.

„Zástavba související s revitalizací brownfieldu areálu Tiba musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby! Výšková hladina zástavby v návaznosti na ulici Na Dražkách max. do tří nadzemních podlaží; rodinné domy max. do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. V případě požadavku vyššího počtu nadzemních podlaží (pouze pro ojedinělé kompozičně odůvodněné dominanty) bude vždy záměr doložen rozborem kompozičních vztahů, vizualizací a zákresem do panoramatu města z individuálně určených stanovišť za účelem posouzení úřadem územního plánování a architektem města zejména z hlediska vlivu stavby na prostředí města a jeho panorama.“

Hladina zástavby SM.4
Jedná se o stávající zástavbu. Požadovaná hladina zástavby je dodržena. Na rohu Plzeňské a Na Dražkách bude umístěna plocha parkoviště navyšující parkovací kapacity v území.

„Hladina zástavby nepřesáhne tři podlaží z úrovně ul. Plzeňské - s využitelným podkrovím nebo ustoupeným čtvrtým podlažím.“

Hladina zástavby SM.7
Území bude zastavěno většími solitérními objekty do výše běžných 4+1 nadzemních podlaží typu sportovní hala, polyfunkční dům.

„Výšková hladina zástavby v návaznosti na ulici Na Dražkách max. do čtyř nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím; rodinné domy max. do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím.“

g. Regulativy pro prostorové uspořádání – podmínky využití území pro předmětné plochy

PROSTOROVÁ REGULACE

Stavební čára pevná
Zástavba musí dodržet průběh této čáry, tedy jí nepřekračovat ani od ní neodstupovat a tvořit ve stopě této čáry průčelní fasádu. V navrženém území jsou touto stavební čarou vymezeny průčelí bytových domů do ulice. Je tak zajištěna souvislá zástavba.

Stavební čára nepřekročitelná
Výstavba v případě stavebních čar nepřekročitelných nesmí tyto čáry přesahovat, může ale od těchto čar libovolně odstupovat a musí tvořit směrem k těmto čarám průčelní fasádu.

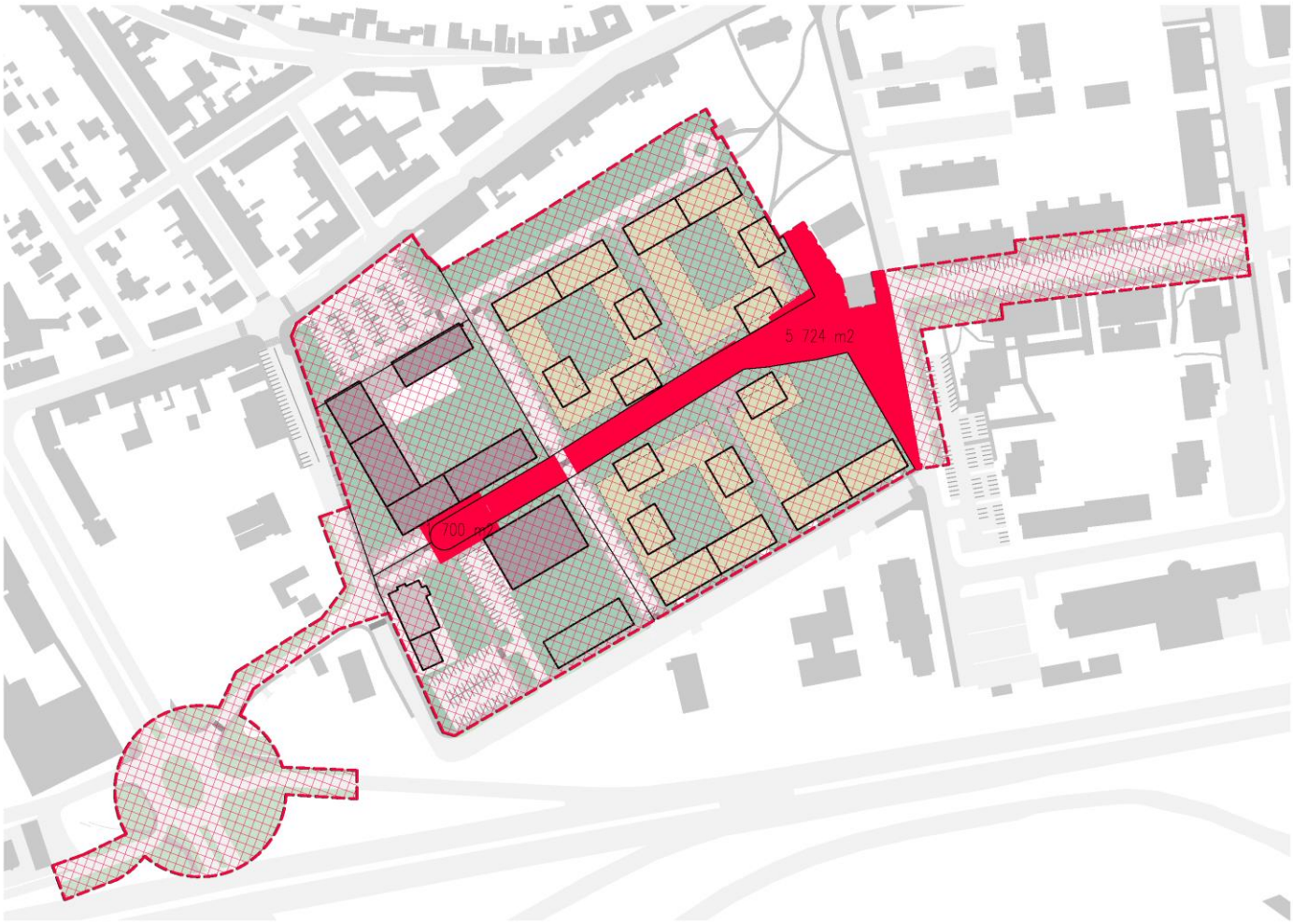
Stavební čára nepřekročitelná je v navrženém území užita pro regulaci bytových domů– jeji umístění vzhledem k ulici je volné, mohou ustupovat dozadu. Je užita pro zajištění minimálního odstupu bytového domu od hrany pozemku směrem k pěší promenádě 4 m.

Tvar střech a střešní krajina
Plochá střecha, plochá zelená střecha.

Způsob oplocení
Tvar a materiál oplocení pozemku ve styku s veřejným prostorem i mezi jednotlivými pozemky. Není-li stanoveno jinak, oplocení do uličního prostoru výhradně pletivovým, plaňkovým, nebo jinak transparentním plotem s možnou podezdívkou o průměrné výšce do 40cm. Možnou alternativou je také živý plot s pletivem nebo bez.

Další závazné podmínky zástavby
Zástavba bude vznikat v etapách. Bude umisťována vždy společně s navazujícími veřejnými prostranstvími a související dopravní a technickou infrastrukturou.

Etapizace vzniku bytové čtvrtě Tiba:
1. etapa – Etapa A
2. etapa – Etapa B
3. etapa – Etapa C
4. etapa – Etapa D



Obr. 6 – Situace veřejných prostranství

Plochy veřejných prostranství
Plocha řešené lokality P51a, P51b, P51c, P51d, P51d, P51f je **90 709 m2**. Z toho má být dle požadavku ÚP min 5% určeno pro veřejná prostranství. Plocha veřejného prostranství dle ÚS je **7 424 m2**. To odpovídá **8,18 %.**

Do plochy volného prostranství jsou započteny: pěší promenáda, předprostor školy a haly Lokomotiva a parkové plochy ve směru k ulici tovární. Do této plochy nejsou započteny plochy veřejných komunikací s chodníky

Plochy pro dopravu v klidu
Konkrétní řešení dopravy v klidu viz kapitola d) Popis návrhu technického řešení.

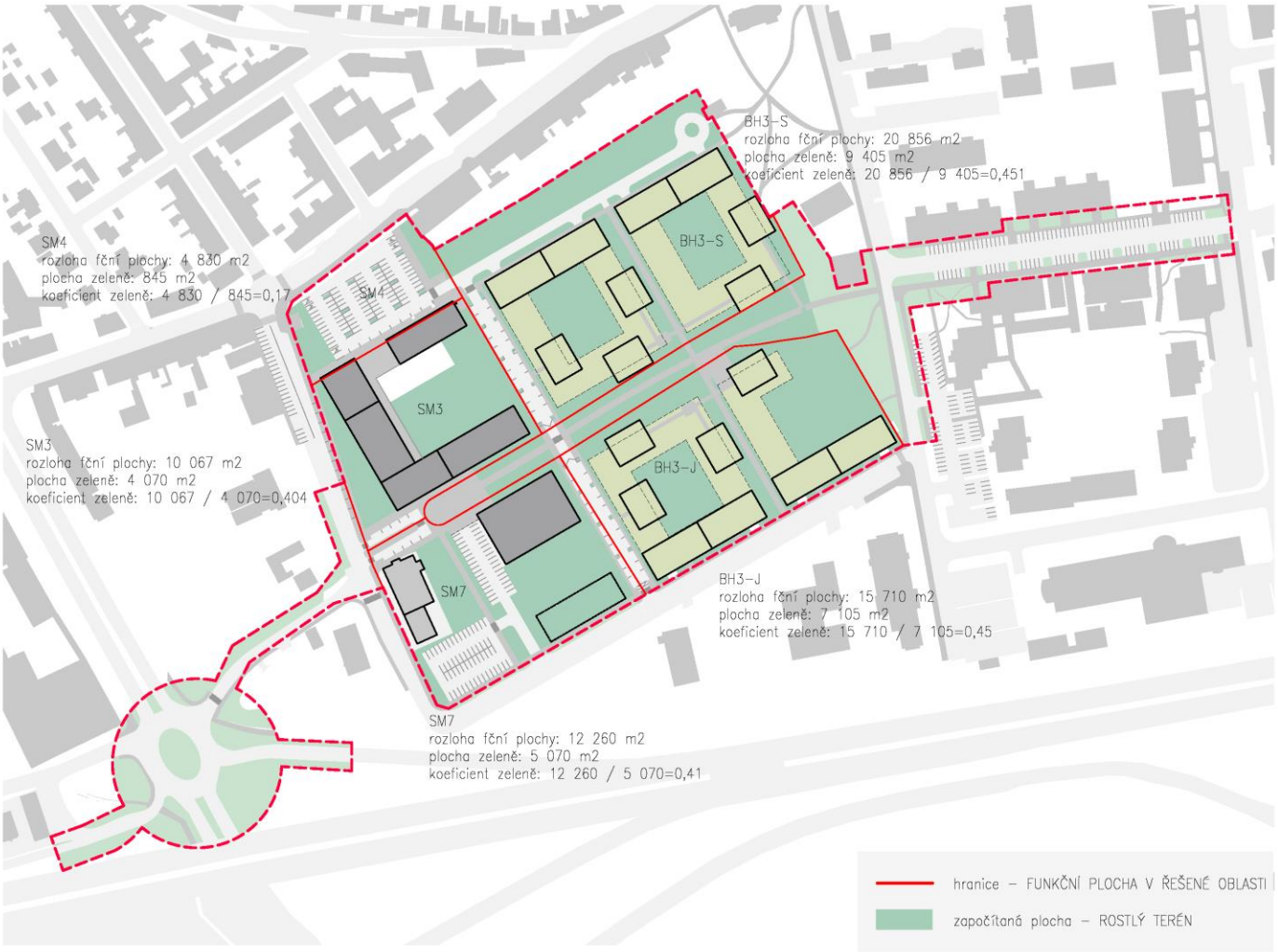
Podmínky prostorového uspořádání (hladina zástavby, intenzita využití pozemku):

„Rámcové zásady prostorového uspořádání a architektonického řešení objektů pro každou plochu jsou uvedeny jako součást specifikace využití – psáno kurzívou.

Obecně – plochy budou zastavovány tak, aby nová zástavba navazovala na zastavěné území a nevznikaly tak nové proluky. Stávající vzrostlá zeleň v zastavitelné ploše bude přednostně respektována. Stanovení etap využití rozvojových ploch je v úrovni územního plánu rámcové; případné podrobnější členění etap je obsahem podrobnější dokumentace nebo územních studií. Využití každé následné etapy je podmíněno využitím předcházející etapy alespoň v rozsahu 75%. V případě potřeby detailnější specifikace prostorového uspořádání staveb je třeba pro vybraná území zpracovat územní studii.

Plochy veřejných prostranství budou v rámci podrobnější dokumentace nebo ÚPP (RP, ÚS, DÚR, DSP, … apod.) v rozvojových plochách vymezovány min. v rozsahu 5 % výměry řešené lokality (ve smyslu § 7, odst. 2, vyhl.č. 501/2006 Sb. v platném znění). Plocha veřejného prostranství může být vymezena společně pro sousedící lokality – optimálně však alespoň pro každé 4 ha; do výměry se nezapočítává plocha pozemních komunikací. Plochy pro dopravu v klidu (parkování a garážování) je nezbytné zajistit na vlastním pozemku – a to v níže uvedených kapacitách (pokud není v regulativu plochy uvedeno jinak):

- *u nových bytových domů nebo v přestavbových lokalitách – v počtu alespoň 1,8 stání na 1 byt; u nových rodinných domů nebo v přestavbových lokalitách – v počtu alespoň 2 stání na 1 byt;*
- *u nových objektů vybavenosti nebo v přestavbových lokalitách (školství, zdravotnictví, kultura, sport, obchod, administrativa a ostatní komerční zařízení) v souladu s platnou normou navýšenou s přihlédnutím ke konkrétním potřebám města;*
- *pokud není možné splnit uvedené podmínky ve stávající zástavbě, může úřad územního plánování (ve spolupráci se samosprávou) zpřesnit podmínky případné spoluúčasti investorů na realizaci koncepce řešení statické dopravy (např. při realizaci objektů hromadného parkování).*



Obr. 7 – Situace – výpočet koeficientu zeleně

KOEFICIENT ZELENĚ

Koeficient zeleně je stanoven pro každou funkční plochu zvlášť.

Funkční plocha BH3 - S			
Rozloha funkční plochy BH3 - S		20 856,00	
Rozloha řešené části ve funkční ploše BH3 - S		20 856,00	
Koeficient zeleně dle ÚP		0,45	
Požadavek ÚP			
Započitatelná plocha zeleně (v řešené části BH3 - S)	min.	9 385,20	
Návrh			
Plocha zeleně – rostlý terén		9 405,00	
Plocha zeleně celkem		9 405,00	
Dosažený KZ pro řešenou část funkční plochy BH3 - S:		0,451	
Porovnání			
Započitatlená plocha zeleně:		**9 398,2 m2 ≥ 9 385,6 m2**	**…NÁVRH VYHOVUJE**
Koeficient zeleně		**0,45 ≥ 0,45**	**…NÁVRH VYHOVUJE**

Funkční plocha BH3 - J			
Rozloha funkční plochy BH3 - J		15 710,00	
Rozloha řešené části ve funkční ploše BH3 - J		15 710,00	
Koeficient zeleně dle ÚP		0,45	
Požadavek ÚP			
Započitatelná plocha zeleně (v řešené části BH3 - J)	min.	7 069,50	
Návrh			
Plocha zeleně – rostlý terén		7 105,00	
Plocha zeleně celkem		7 105,00	
Dosažený KZ pro řešenou část funkční plochy BH3 - J:		0,45	
Porovnání			
Započitatlená plocha zeleně:		**7 459 m2 ≥ 7 069 m2**	**…NÁVRH VYHOVUJE**
Koeficient zeleně		**0,47 ≥ 0,45**	**…NÁVRH VYHOVUJE**

Funkční plocha SM3			
Rozloha funkční plochy SM3		10 067,00	
Rozloha řešené části ve funkční ploše SM3		10 067,00	
Koeficient zeleně dle ÚP		0,40	
Požadavek ÚP			
Započitatelná plocha zeleně (v řešené části SM3)	min.	4 026,80	
Návrh			
Plocha zeleně – rostlý terén		4 070,00	
Plocha zeleně celkem		4 070,00	
Dosažený KZ pro řešenou část funkční plochy SM3:		0,404	
Porovnání			
Započitatlená plocha zeleně:		**4070 m2 ≥ 4 026 m2**	**…NÁVRH VYHOVUJE**
Koeficient zeleně		**0,40 ≥ 0,40**	**…NÁVRH VYHOVUJE**

Funkční plocha SM4			
Rozloha funkční plochy SM4		10 987,00	
Rozloha řešené části ve funkční ploše SM4		4 830,00	
Koeficient zeleně dle ÚP		0,10	
Požadavek ÚP			
Započitatelná plocha zeleně (v řešené části SM4)	min.	483,00	
Návrh			
Plocha zeleně – rostlý terén		845,12	
Plocha zeleně celkem		845,12	
Dosažený KZ pro řešenou část funkční plochy SM4:		0,17	
Porovnání			
Započitatlená plocha zeleně:		**845 m2 ≥ 483 m2**	**…NÁVRH VYHOVUJE**
Koeficient zeleně		**0,17 ≥ 0,10**	**…NÁVRH VYHOVUJE**

Funkční plocha SM7			
Rozloha funkční plochy SM7		12 260,00	
Rozloha řešené části ve funkční ploše SM7		12 260,00	
Koeficient zeleně dle ÚP		0,40	
Požadavek ÚP			
Započitatelná plocha zeleně (v řešené části SM7)	min.	4 904,00	
Návrh			
Plocha zeleně – rostlý terén		5 070,50	
Plocha zeleně celkem		5070,5	
Dosažený KZ pro řešenou část funkční plochy SM7:		0,41	
Porovnání			
Započitatlená plocha zeleně:		**5 070 m2 ≥ 4 903 m2**	**…NÁVRH VYHOVUJE**
Koeficient zeleně		**0,41 ≥ 0,40**	**…NÁVRH VYHOVUJE**

Koeficient zeleně (KZ) vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pozemků pro novou zástavbu - je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy dosud nezastavěného pozemku (stavební parcely). Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv a přednostně zahrnují stávající vzrostlou zeleň. Případné vodní plochy musí být přírodního charakteru. Zatravňovací dlažba se při výpočtu KZ uplatní jako zpevněná plocha. KZ je součástí příslušného regulativu a udává minimální hodnotu podílu nezpevněné plochy pozemku. Pokud koeficient zeleně pro chystaný záměr dosáhne hodnotu 0,40 nebo nižší, musí investor prokázat způsob zpomalení odtoku vod přívalového deště.
V případě, kdy je pro lokalitu vypracován regulační plán, bude hodnota KZ uplatněna z jím stanovených a zpřesněných podmínek pro zástavbu. Individuální stanovení KZ může úřad územního plánování a architekt města provést pouze v případě ploch v zastavěném území a v přestavbových plochách, pro ojedinělé extrémně malé zbytkové pozemky; nelze je však aplikovat při opakovaném dělení pozemků, které by mohlo vyvolat porušení kontextu, struktury a charakteru zástavby. Při stanovení KZ budou respektovány podmínky stanovené v §20, odst.5 a §21, odst.3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v aktuálně platném znění.

FUNKČNÍ REGULACE

Regulativy BH.3 – BYDLENÍ HROMADNÉ – na ploše brownfieldu areálu Tiba

„a) využití plochy

Hlavní využití:

- *bydlení v bytových domech a viladomech*

Přípustné využití:

- *veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci*
- *dětská hřiště*
- *maloobchod (do 150 m2 celkové prodejní plochy) a stravovací služby*
- *přechodné ubytování turistů, studentů a žáků*
- *domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců*
- *zařízení péče o děti, školská zařízení*
- *lokální nevýrobní služby obyvatelům*
- *zdravotnická zařízení (ordinace)*
- *sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže !)*
- *stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely*
- *stavby pro administrativu*
- *nezbytná technická vybavenost*
- *parkoviště a garáže osobních automobilů*

Nepřípustné využití:

- *stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím*
- *přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití*
- *stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, nebo zatěžují okolí exhalacemi (např. autodílny, klempířské provozovny, …), organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže*
- *komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu)*

Podmínky:

- *objekty (obytné, ubytovací, sociální služby, …), v dosahu nadlimitního vlivu hluku z dopravy, je třeba opatřit protihlukovou ochranou*
- *zařízení a služby s přípustným využitím (kromě zařízení ubytovacích, zdravotnických, sociálních služeb, kulturních a církevních, školských) musí být lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality*
- *zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.*

- *u novostaveb investor zajistí parkování a garážování optimálně pod objektem, případně ve vlastní hromadné garáži (na terénu pouze příslušný počet stání pro hosty) a dále plochy pro soustředění nádob sběru tříděného a směsného odpadu*
- *parkování vozidel návštěvníků vybavenosti a obslužných zařízení dle přípustného využití musí být zajištěno na vlastním pozemku nebo na plochách určených k tomu účelu*
- *v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu*
- *koncept zástavby zahrne pěší osu s doprovodnou zelení ve směru západ – východ přibližně v souběhu s polohou původního mlýnského náhonu a napojení Zábranského parku*
- *vzhledem k rozsahu přestavbového území brownfieldu Tiba bude území posuzováno vždy jako celek. V rámci jednotlivých etap výstavby bude vždy předloženo celkové urbanistické, objemové a dopravní řešení s důrazem na řešení kompozičních vztahů*

b) prostorové uspořádání

Zástavba související s revitalizací brownfieldu areálu Tiba musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Výšková hladina zástavby v návaznosti na sídliště Litava: max. šest nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím postupně klesající západním a jižním směrem na max. čtyři nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím, severním směrem ke stávající zástavbě podél ul. Plzeňské a k Zábranskému kostelu klesající na hladinu dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím a s přiměřeným odstupem zástavby od hřbitovní zdi. V případě požadavku vyššího počtu nadzemních podlaží (pouze pro ojedinělé kompozičně odůvodněné dominanty) bude vždy záměr doložen rozborem kompozičních vztahů, vizualizací a zákresem do panoramatu města z individuálně určených stanovišť za účelem posouzení úřadem zemního plánování a architektem města zejména z hlediska vlivu stavby na prostředí města a jeho panorama. Vybavení veřejného parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrytá veřejná). Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby - s ohledem na atmosféru lokality.

KZ = 0,45“

Územní studie odpovídá požadavkům, stanoveným územním plánem. V lokalitě BH.3 jsou navrženy bytové domy určené pro rodinné bydlení. Uprostřed zelené promenády se v jižní části plochy BH3 nachází nebytová jednotka (plocha max. 150 m^2) určená pro provoz kavárny/bistra. Parkování pro obyvatele je zajištěno v podzemních podlažích objektů.

Nacházejí se zde také doprovodné plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci navázané na pěší promenádu. Pěší promenáda je umístěna přibližně ve stopě původního mlýnského náhonu a je napojena na Zábranského park.

Objekty v dosahu nadlimitního vlivu hluku z dopravy budou opatřeny protihlukovou ochranou. Ta se týká ochrany vnitřního prostředí objektů bydlení. Konkrétní návrhy protihlukové ochrany budou založeny na detailní akustické studii, zpracované v dalších fázích podrobnějšího stupně dokumentace pro územní a stavební řízení.

Prostorově a hmotově návrh navazuje na okolní zástavbu. Směrem od pěší promenády mají objekty 6 NP+1 ustoupené podlaží a směrem k obslužným komunikacím se snižují na výšku 5 NP+1ustoupené podlaží. U vstupu do území ze směru od sídliště Litava je navržena jedna lokální výšková dominanta - bytový dům o 10 nadzemních podlažích + 1

(11.) podlaží ustoupené. Deskové domy podél obslužných komunikací pak mají 4 NP + 1 ustoupené podlaží. Střechy jsou ploché s vegetačním pokryvem.

Koeficient zeleně daný územním plánem je KZ = 0,45. Uvažovaný rozsah a typ zástavby vyhovuje danému koeficientu zeleně.

Regulativy SM.3 - SMÍŠENÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ městského typu - brownfield Tiba

„a) využití plochy

Hlavní využití:

- *smíšené využití území městského typu specifické – určené výhradně pro zařízení, provozovny nebo objekty níže uvedené v přípustném využití bez stanovení převládajícího druhu využití - v ploše brownfieldu Tiba.*

Přípustné využití:

- *obslužná funkce, nevýrobní služby*
- *bydlení v bytových i rodinných domech*
- *maloobchod (do 500 m2 celkové prodejní plochy) a stravovací služby*
- *přechodné ubytování turistů, studentů a žáků*
- *administrativa*
- *veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci*
- *dětská hřiště*
- *zařízení péče o děti, školská zařízení*
- *zdravotní zařízení (ordinace)*
- *domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců*
- *sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže !)*
- *stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely*
- *parkoviště a garáže osobních automobilů*
- *nezbytná technická vybavenost.*

Nepřípustné využití:

- *stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím*
- *přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití*
- *stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, nebo zatěžují okolí exhalacemi (např. autodílny, klempířské provozovny, ...), organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže*
- *nové zdroje a cíle nákladní dopravy vozidly o tonáži nad 3,5 t*
- *komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu)*

Podmínky:

- *objekty (obytné, ubytovací, sociální služby, …), u kterých bude prokázán nadlimitní vliv hluku z dopravy, je třeba opatřit protihlukovou ochranou*
- *v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti*
- *parkování nebo garážování vozidel bude zajištěno na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku*
- *v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu*
- *investor, resp. vlastník je povinen zajistit výsadbu střední a vysoké doprovodné a izolační zeleně*
- *v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu*
- *koncept zástavby zahrne pěší osu s doprovodnou zelení ve směru západ – východ přibližně v souběhu s polohou původního mlýnského náhonu*
- *vzhledem k rozsahu přestavbového území brownfieldu Tiba bude území posuzováno vždy jako celek. V rámci jednotlivých etap výstavby bude vždy předloženo celkové urbanistické, objemové a dopravní řešení s důrazem na řešení kompozičních vztahů*

b) prostorové uspořádání

Zástavba související s revitalizací brownfieldu areálu Tiba musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby! Výšková hladina zástavby v návaznosti na ulici Na Dražkách max. do tří nadzemních podlaží; rodinné domy max. do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. V případě požadavku vyššího počtu nadzemních podlaží (pouze pro ojedinělé kompozičně odůvodněné dominanty) bude vždy záměr doložen rozborem kompozičních vztahů, vizualizací a zákresem do panoramatu města z individuálně určených stanovišť za účelem posouzení úřadem územního plánování a architektem města zejména z hlediska vlivu stavby na prostředí města a jeho panorama. Vybavení veřejného parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrytá veřejná).

KZ = 0,40 "

Územní studie odpovídá požadavkům stanoveným územním plánem. V lokalitě SM.3 jsou navrženy solitérní objekty školských zařízení, které odpovídají přípustnému využití území. V budově základní školy se také nachází pronajímatelná nebytová jednotka (plocha max. 200m^2) určená pro komunitní potřeby.

Nacházejí se zde také doprovodné plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci navázané na pěší promenádu. Pěší promenáda je umístěna přibližně v stopě původního mlýnského náhonu a je napojena na Zábranského park.

Objekty budou do max. 3NP+ustoupené podlaží.

Koeficient zeleně daný územním plánem je KZ = 0,40. Uvažovaný rozsah a typ zástavby vyhovuje danému koeficientu zeleně.

Regulativy SM.4 – SMÍŠENÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ městského typu – Plzeňská / Tiba

„a) využití plochy

Hlavní využití:

- *smíšené využití území městského typu specifické – určené výhradně pro zařízení, provozovny nebo objekty níže uvedené v přípustném využití bez stanovení převládajícího druhu využití - Plzeňská / Tiba*

Přípustné využití:

- *obslužná funkce, nevýrobní služby*
- *maloobchod (do 150 m² celkové prodejní plochy) a stravovací služby*
- *bydlení v bytových i rodinných domech převážně stávající zástavby v dosahu omezujících vlivů (ochranná pásma dopravních, nebo technických staveb, …apod.)*
- *přechodné ubytování turistů, studentů a žáků*
- *administrativa*
- *veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci*
- *sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže !)*
- *nezbytná technická vybavenost*

Nepřípustné využití:

- *stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím*
- *přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití*
- *stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, nebo zatěžují okolí exhalacemi (např. autodílny, klempířské provozovny, …), organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže*
- *nové zdroje a cíle nákladní dopravy vozidly o tonáži nad 3,5 t*
- *komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu)*

Podmínky:

- *v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti*
- *parkování nebo garážování vozidel bude zajištěno na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku*
- *v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu*
- *investor, resp. vlastník je povinen zajistit výsadbu doprovodné zeleně*
- *obytné a ubytovací objekty v dosahu rušivých vlivů (případně jejich pozemky) opatří vlastník (dle závěrů řízení s KHS) vhodnými protihlukovými stavebními úpravami*
- *v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu*
- *vzhledem k rozsahu přestavbového území brownfieldu Tiba bude území posuzováno vždy jako celek. V rámci jednotlivých etap výstavby bude vždy předloženo celkové urbanistické, objemové a dopravní řešení s důrazem na řešení kompozičních vztahů*

b) prostorové uspořádání

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby! Hladina zástavby nepřesáhne tři podlaží z úrovně ul. Plzeňské - s využitelným podkrovím nebo ustoupeným čtvrtým podlažím. V případě požadavku vyššího počtu nadzemních podlaží (pouze pro ojedinělé kompozičně odůvodněné dominanty), musí být záměr doložen rozborem kompozičních vztahů, vizualizací a zákresem do panoramatu města z individuálně určených stanovišť za účelem posouzení úřadem územního plánování a architektem města zejména z hlediska vlivu stavby na prostředí města a jeho panorama. Vybavení parteru: úprava koridoru městské třídy.

KZ = 0,10"

Územní studie odpovídá požadavkům stanoveným územním plánem. V lokalitě SM.4 jsou navrženy nízkopodlažní deskové bytové domy a vymezená plocha parkoviště. Funkční využití objektů odpovídá přípustnému využití území.

Objekty svým objemem reagují na své okolí. Zejména na blízkou stávající drobnou zástavbu v ulici Plzeňská. Objekty (nízkopodlažní bytové domy) budou do max. 3NP+ustoupené podlaží.

Koeficient zeleně daný územním plánem je KZ = 0,1. Uvažovaný rozsah a typ zástavby vyhovuje danému koeficientu zeleně.

Regulativy SM.7 – SMÍŠENÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ městského typu specifické - brownfield Tiba

„a) využití plochy

Hlavní využití:

- *smíšené využití území městského typu specifické – určené výhradně pro zařízení, provozovny nebo objekty níže uvedené v přípustném využití bez stanovení převládajícího druhu využití - v ploše brownfieldu Tiba*

Přípustné využití:

- *obslužná funkce, nevýrobní služby*
- *bydlení v bytových i rodinných domech*
- *maloobchod (do 500 m2 celkové prodejní plochy) a stravovací služby*
- *přechodné ubytování turistů, studentů a žáků*
- *administrativa*
- *veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci*
- *dětská hřiště*
- *zařízení péče o děti, školská zařízení*
- *zdravotní zařízení (ordinace)*
- *domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců*
- *sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže !)*
- *stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely*

- *parkoviště a garáže osobních automobilů*
- *nezbytná technická vybavenost*

Nepřípustné využití:

- *stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím*
- *přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití*
- *stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, nebo zatěžují okolí exhalacemi (např. autodílny, klempířské provozovny, …), organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže*
- *nové zdroje a cíle nákladní dopravy vozidly o tonáži nad 3,5 t*
- *komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu)*

Podmínky:

- *objekty (obytné, ubytovací, sociální služby, …), v dosahu nadlimitního vlivu hluku z dopravy, je třeba opatřit protihlukovou ochranou*
- *trvalé bydlení a dětská hřiště v pásu 100m od osy jízdních pruhů dálnice D5 a souvisejících komunikací křižovatkových ramen jsou přípustné pouze za předpokladu splnění podmínek hygienika*
- *v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti*
- *parkování nebo garážování vozidel bude zajištěno na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku*
- *v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu*
- *investor, resp. vlastník je povinen zajistit výsadbu střední a vysoké doprovodné a izolační zeleně*
- *v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu*
- *koncept zástavby zahrne pěší osu s doprovodnou zelení ve směru západ – východ přibližně v souběhu s polohou původního mlýnského náhonu*
- *vzhledem k rozsahu přestavbového území brownfieldu Tiba bude území posuzováno vždy jako celek. V rámci jednotlivých etap výstavby bude vždy předloženo celkové urbanistické, objemové a dopravní řešení s důrazem na řešení kompozičních vztahů*

b) prostorové uspořádání

Zástavba související s revitalizací brownfieldu areálu Tiba musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby! Výšková hladina zástavby v návaznosti na ulici Na Dražkách max. do čtyř nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím; rodinné domy max. do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. V případě požadavku vyššího počtu nadzemních podlaží (pouze v ojedinělých kompozičně odůvodněných dominantách!) bude vždy záměr doložen rozborem kompozičních vztahů, vizualizací a zákresem do panoramatu města z individuálně určených stanovišť za účelem posouzení úřadem územního plánování a architektem města zejména z hlediska vlivu stavby na prostředí města a jeho panorama. Vybavení veřejného parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrytá veřejná).

KZ = 0,40“

Územní studie odpovídá požadavkům stanoveným územním plánem. V lokalitě SM.7 je umístěn objekt sportovního zařízení. Funkční využití odpovídá přípustnému využití území. V budově sportovní haly se také nachází pronajímatelná nebytová jednotka (plocha max. 200m^2) určená pro provoz kavárny/bistra.

Objekt bude do výšky max. 4NP+ustoupené podlaží.

Nacházejí se zde také doprovodné plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci navázané na pěší promenádu. Pěší promenáda je umístěna přibližně v stopě původního mlýnského náhonu a je napojena na Zábranského park.

Koeficient zeleně daný územním plánem je KZ = 0,4. Uvažovaný rozsah a typ zástavby vyhovuje danému koeficientu zeleně.

Regulativy PZ - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ s převahou ozelenění

„a) využití plochy

Hlavní využití:

- *plochy veřejných prostranství zahrnuté do kostry systému veřejné sídelní zeleně*

Přípustné využití:

- *plochy zeleně osazované původními druhy domácích dřevin nebo i druhy introdukovanými, případně zahradními formami a odrůdami vegetace*
- *stabilizace zeleně v sídle, plochy relaxace*
- *dětská hřiště*
- *mobiliář pro relaxaci a další prvky zahradní architektury*
- *zpevnění chodníků a cest*
- *plošně a objemově omezená možnost výstavby občanské vybavenosti (viz podmínky)*
- *oplocování je vzhledem k veřejnému významu ploch možné pouze u ploch (parků) s časovou regulací návštěvnosti*
- *nezbytná liniová technická a lokální dopravní infrastruktura*

Nepřípustné využití:

- *všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území*
- *stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, nebo zatěžují okolí exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže*

Podmínky:

- *zpevňování ploch je možné v souvislosti s přípustným využitím a pro cesty sloužící údržbě zeleně*
- *záměr plošně a objemově omezené zástavby musí být ve fázi náčrtu objemového řešení projednán a odsouhlasen místně příslušným úřadem územního plánování a architektem města. Zástavba nesmí přesáhnout 7 % plochy výměry řešeného veřejného*

prostranství; objemové řešení a funkční využití musí vhodně reagovat a navázat na kontext prostředí nebo zástavby sousedící s dotčeným okrajem plochy řešeného veřejného prostranství

- *inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby*

b) prostorové uspořádání

Veřejná prostranství jsou nezastavitelná – kromě případů uvedených v přípustném využití včetně stanovených podmínek; za stejných podmínek je možné situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru."

Územní studie odpovídá požadavkům stanoveným územním plánem. V lokalitě PZ umísťuje pěší promenádu, která bude sloužit jako spojnice mezi východní částí města a obchodní zónou v západní části. Pěší promenáda je umístěna přibližně v stopě původního mlýnského náhonu a je napojena na Zábranský park. Nacházejí se zde doprovodné plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci.

Architektonická studie obytná čtvrť Tiba

Celkový pohled na lokalitu

Architektonická studie Základní škola a Mateřská škola - Tiba Beroun
návrh OV-architekti

Budova ZŠ – Hlavní vstup

Budova MŠ – Hlavní vstup

Architektonická studie sportovní hala Lokomotiva - Tiba Beroun
návrh OV-architekti

Sportovní hala Lokomotiva

Pěší promenáda mezi sportovní halou a MŠ

Hlavní vstup do sportovní haly Lokomotiva