



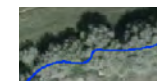
C/ ANALYTICKÁ ČÁST - VÝCHODISKA NÁVRHU
ÚZEMNÍ STUDIE SOBOTKA PLOCHA Z6
PLOCHA BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ



VEDENÍ CEST



HRANICE
INTRAVILÁNU



ČÁLOVICKÝ POTOK

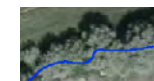
HISTORICKÝ STAV KRAJINY 1842



VEDENÍ CEST



HRANICE
INTRAVILÁNU



ČÁLOVICKÝ POTOK

DNEŠNÍ STAV KRAJINY



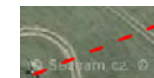
4. ZÓNA CHKO

HRANICE CHKO





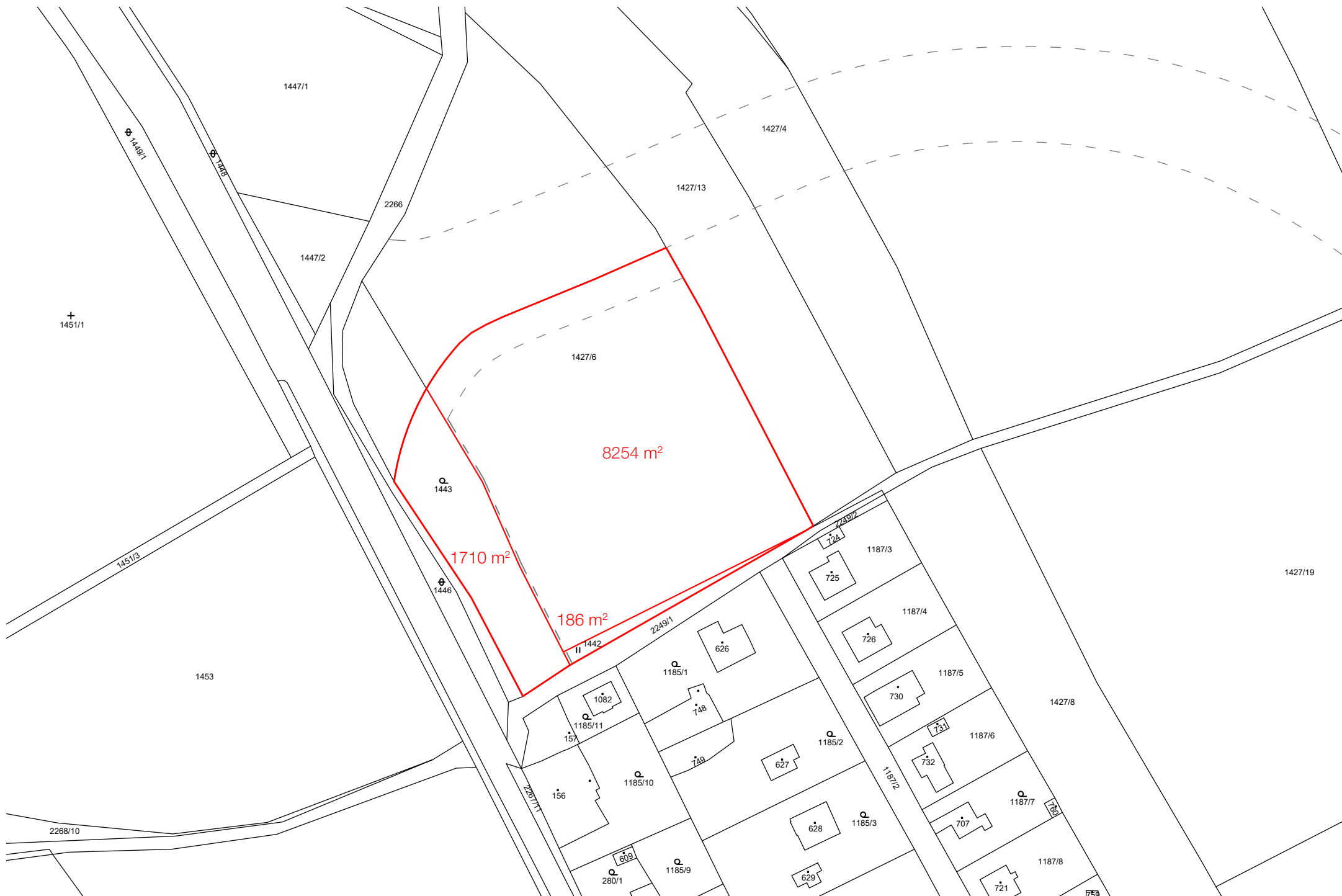
STÁVAJÍCÍ CESTY



NÁVRH

NÁVRH VEDENÍ CEST





POZEMKY DLE VLASTNÍKŮ

Lokalita Z6 je situována na severním okraji města Sobotky. Na jihu navazuje na stávající zástavbu rodinných domů různých charakterů (více či méně městských a vesnických). Severní a východní strana plochy Z6 je obklopena obdělávanou půdou. Na západě lokalita sousedí s pozemkem, jehož západní hranici tvoří významná komunikace Na Celné a který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada.

Základní koncepcí při vymezení pozemků a návrhů zástavby je návaznost na sousední stávající zástavbu a snaha racionálně a citlivě navázat na síť cest, která má v této lokalitě výrazné znaky (viz Návrh vedené cest).

Některé z návrhů jsou rozděleny do více fází, kdy v první fázi je zohledněna současná situace a současně platný územní plán, který počítá s na severu vedenou komunikací, pro kterou je vymezen koridor Z2 a s plochami ochranné zeleně zasahujícími do plochy Z6. Další fáze pak počítají s různými možnostmi vývoje, tedy se změnou ÚP a nerealizováním komunikace, a také s odkoupením sousedního pozemku a rozšířením zastavitelné plochy.

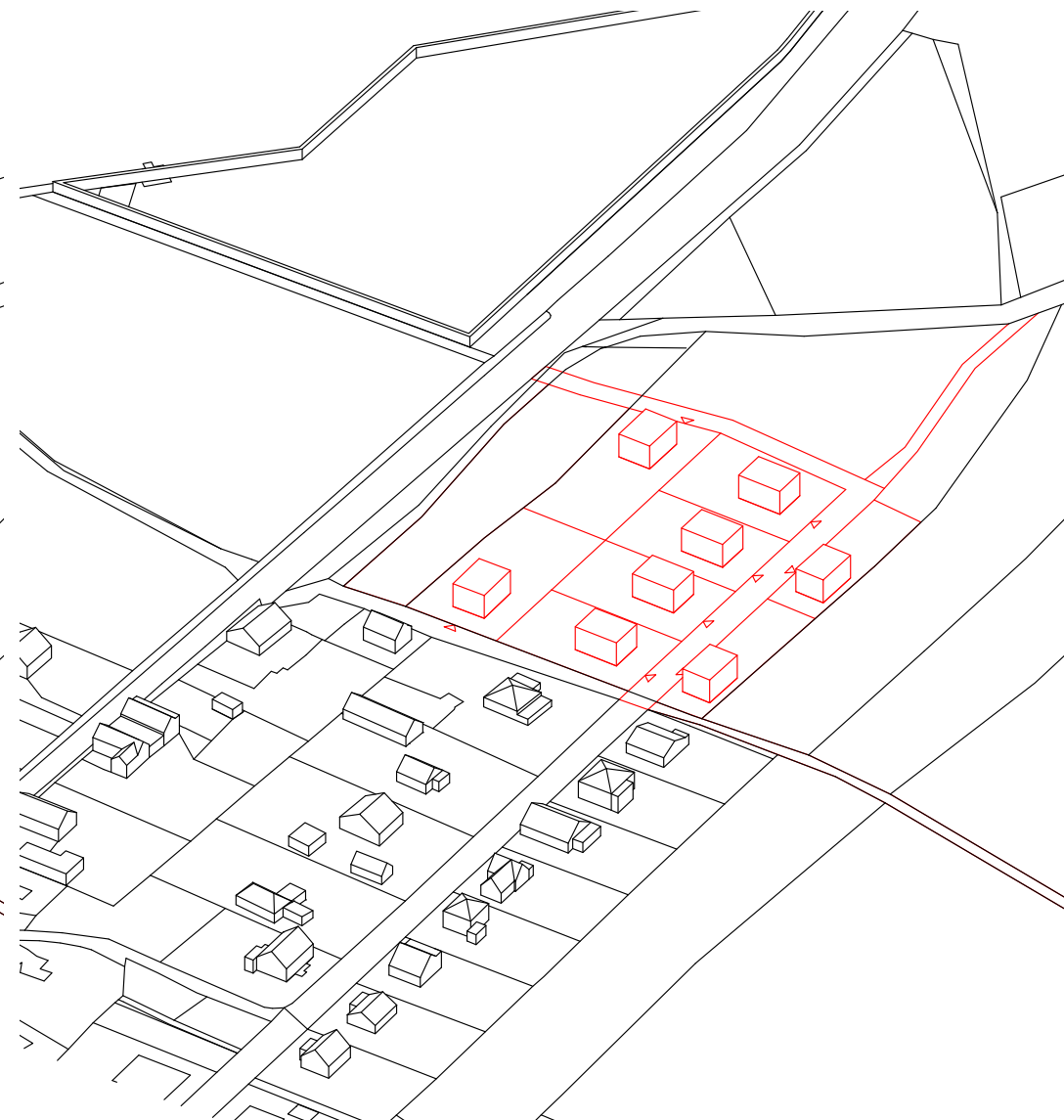
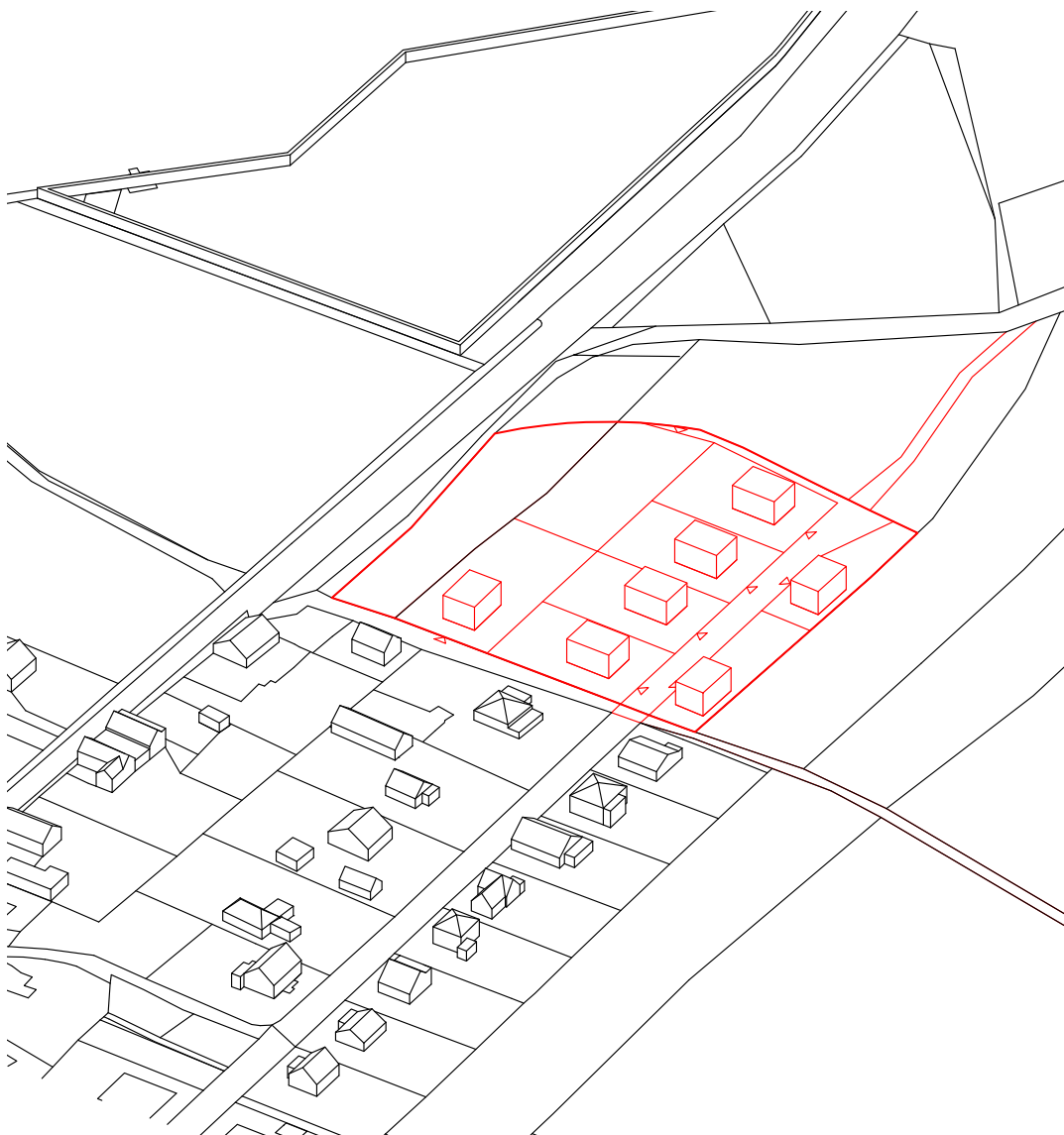
BILANCE PLOCH

Celková výměra plochy Z6: 10 150m²

Pozemek p. č. 1442: 186 m²

Pozemek p.č. 1427/6: 8 254 m², z toho plocha ochranné zeleně 880 m²

Pozemek p. č. 1443: 1 710 m², z toho plocha ochranné zeleně 1 710 m²



AXONOMETRIE VARIANTY 1, PRVNÍ A DRUHÁ FÁZE

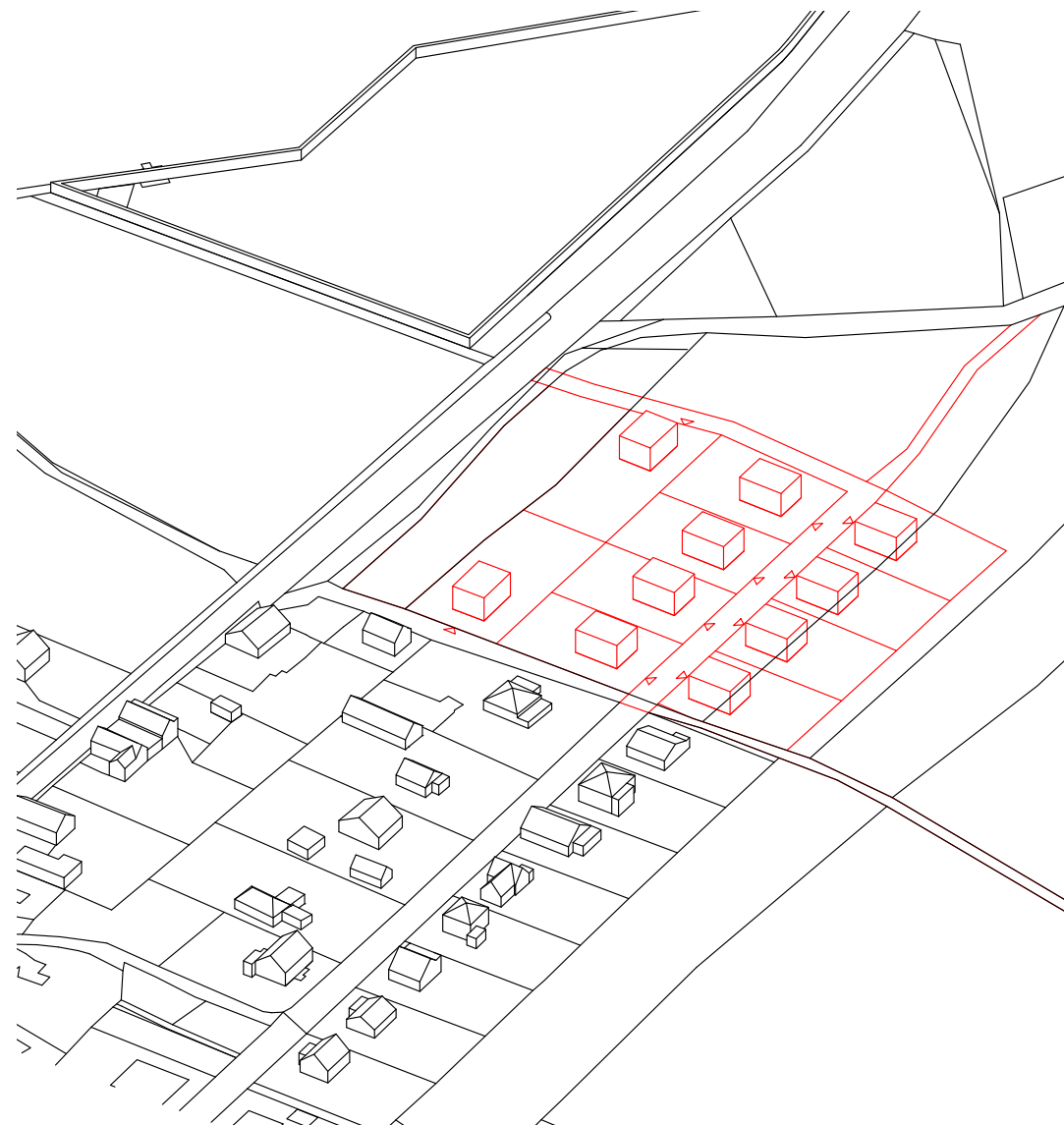
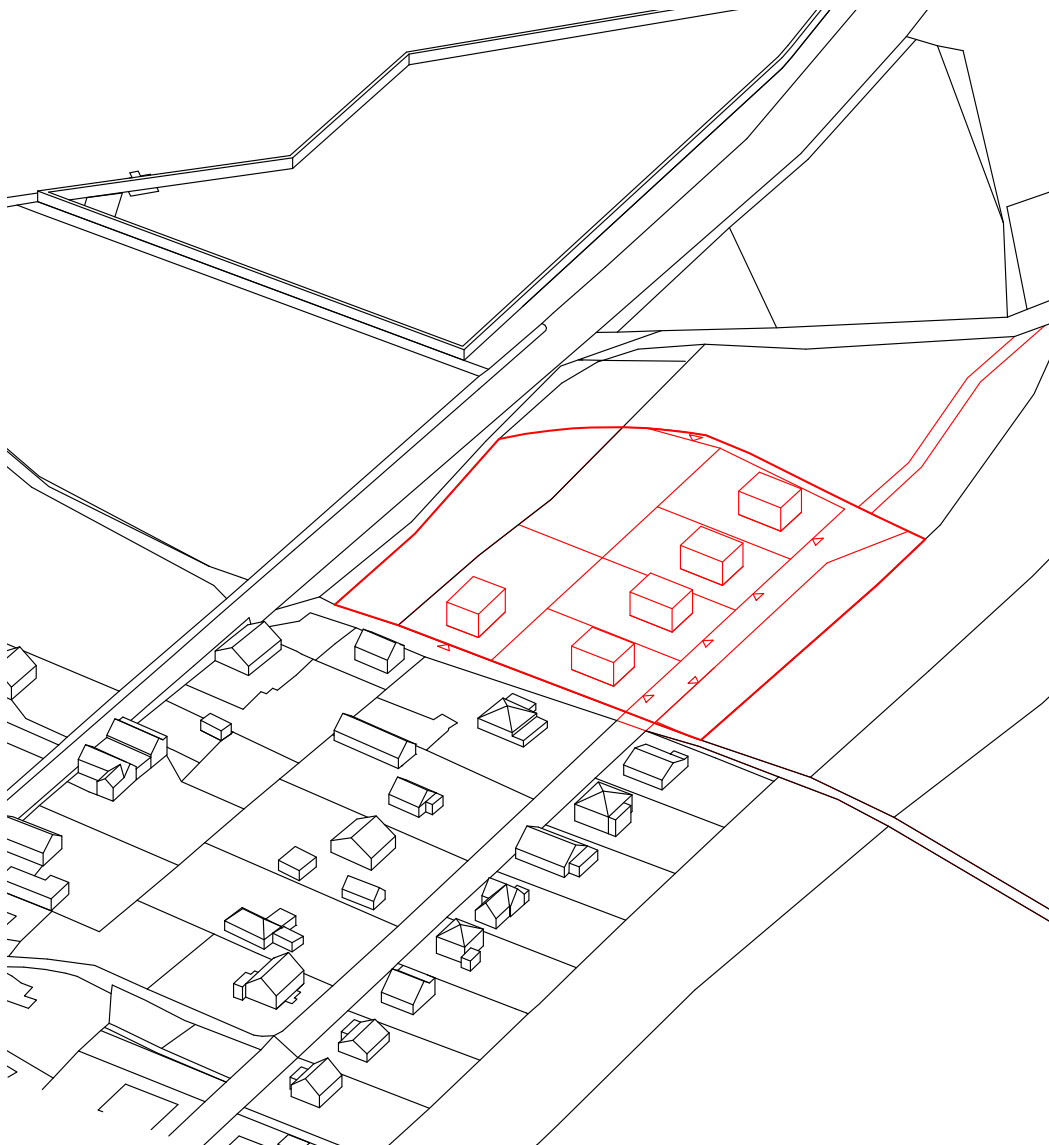
Varianta 1 navazuje na stávající zástavbu, členění pozemků a síť cest. Je rozdělena do dvou fází. První fáze počítá s navázáním nové komunikace na stávající ulici Předměstskou a s realizací obratiště na jejím konci. V případě uskutečnění komunikace, pro kterou je v ÚP vymezen na severu lokality koridor Z2, pak navržená místní komunikace na tuto komunikace vyústí.

Druhá fáze je pak podmíněna změnou ÚP, ve kterém by se od vymezení a případné realizace komunikace Z2 upustilo. Nová zástavba by pak byla průjezdná pomocí napojení na stávající komunikaci Na Celné vedoucí kolem hřbitova.

V návrhu se jedná o rodinné domy o dvou nadzemních podlažích, případně s půdou či obytným podkrovím, se zastavěnou plochou 90-130 m² a přiléhající individuálně využívanou zahradou.





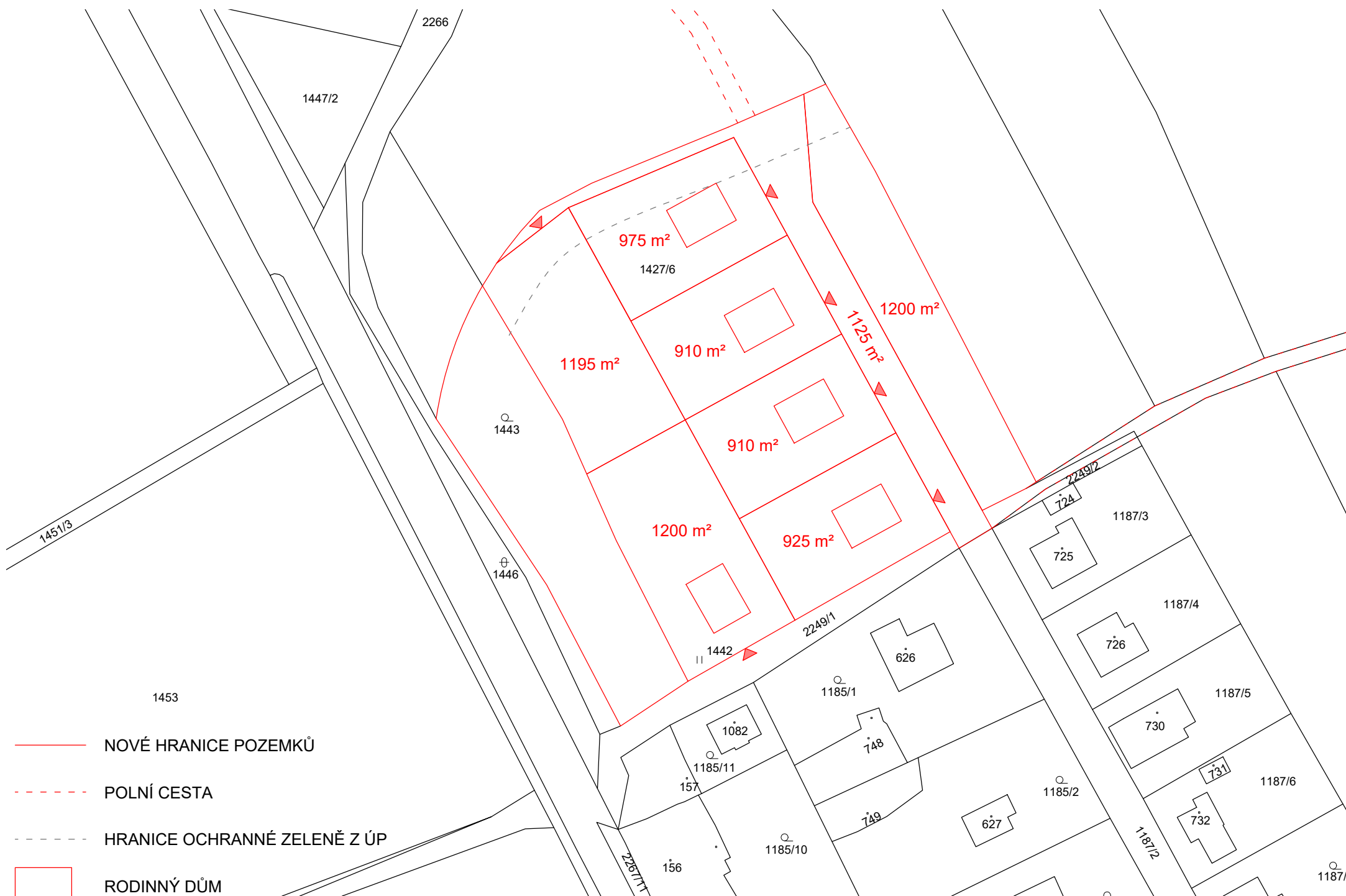


AXONOMETRIE VARIANTY 2, PRVNÍ A DRUHÁ FÁZE

Varianta 2 navazuje na stávající zástavbu, členění pozemků a síť cest. Je rozdělena do dvou fází. První fáze počítá s navázáním nové komunikace na stávající ulici Předměstskou a s realizací obratiště na jejím konci. V případě uskutečnění komunikace, pro kterou je v ÚP vymezen na severu lokality koridor Z2, pak navržená místní komunikace na tuto komunikace vyústí.

Druhá fáze pak uvažuje o možnosti rozšíření zástavby na sousední pozemek. Druhá fáze je rovněž podmíněna změnou ÚP, ve které by byla zastavitelná plocha rozšířena, a ve kterém by bylo upuštěno od vymezení a případné realizace komunikace v koridoru Z2. Nová zástavba by pak byla průjezdná pomocí napojení na stávající komunikaci Na Celné vedoucí kolem hřbitova.

V návrhu se jedná o rodinné domy o dvou nadzemních podlažích, případně s půdou či obytným podkrovím, se zastavěnou plochou 90-130 m² a přiléhající individuálně využívanou zahradou.



— NOVÉ HRANICE POZEMKŮ

- - - POLNÍ CESTA

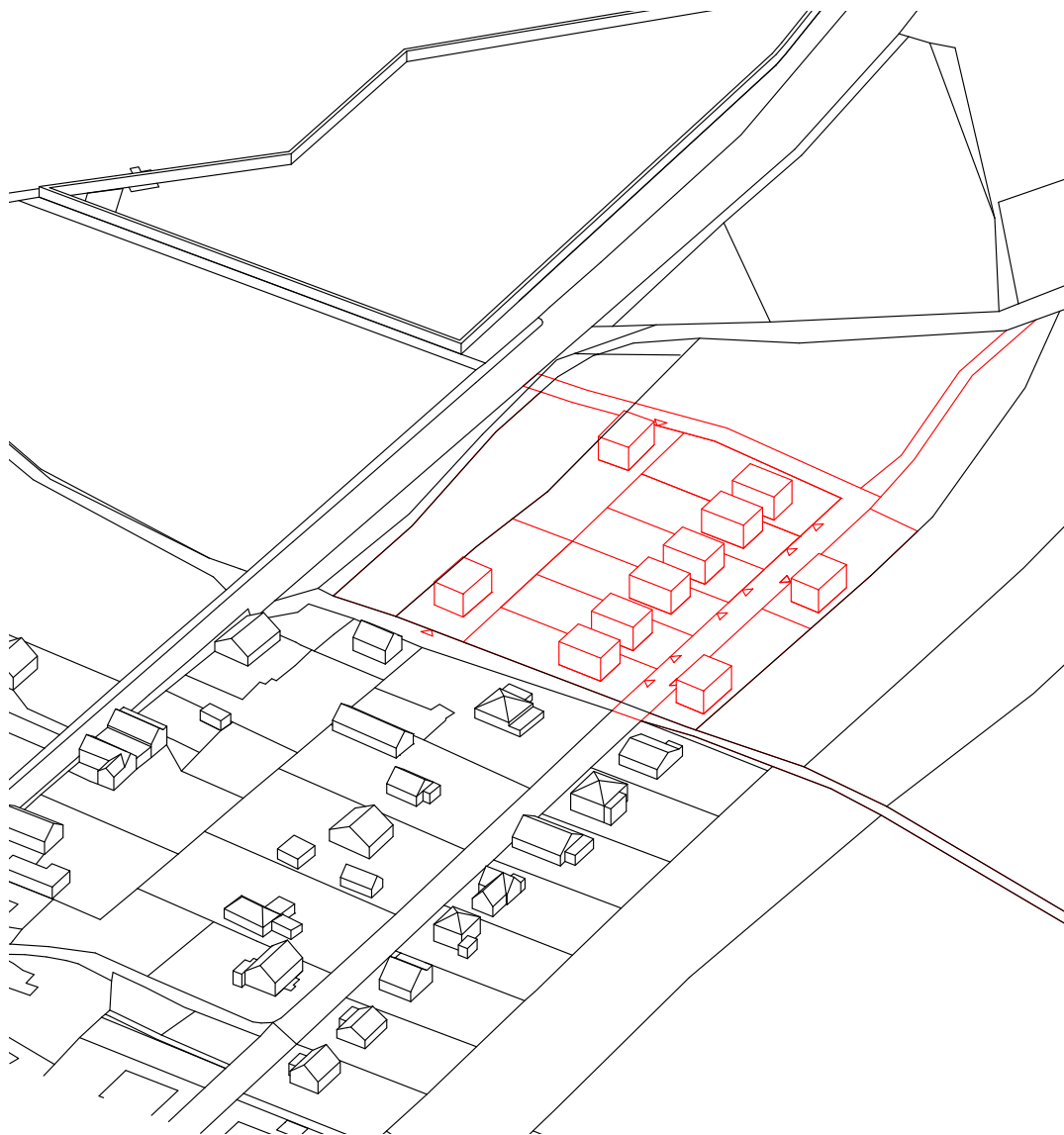
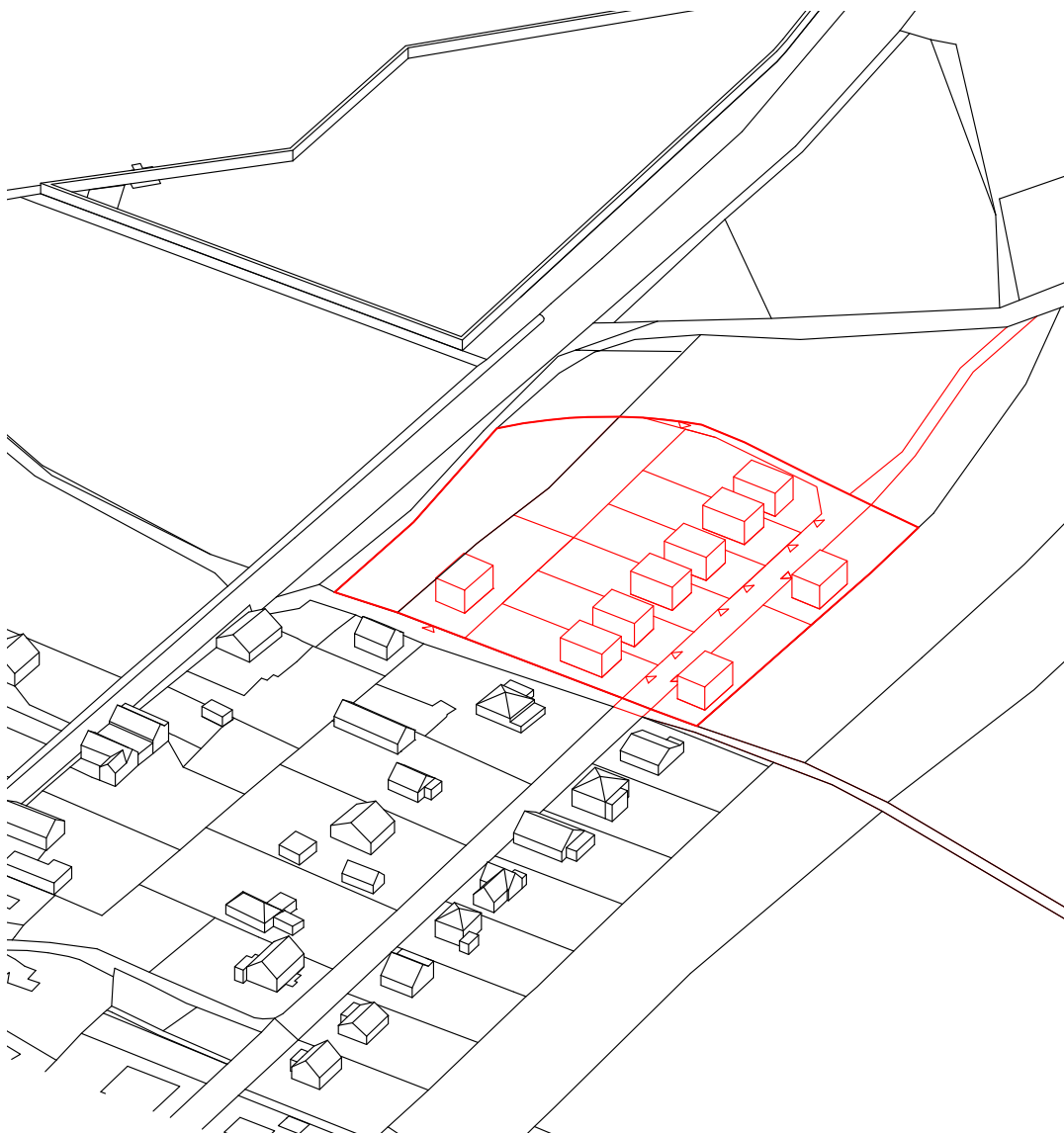
- - - HRANICE OCHRANNÉ ZELENĚ Z ÚP

□ RODINNÝ DŮM

▶ VSTUP NA POZEMEK



VARIANTA 2, PRVNÍ FÁZE



AXONOMETRIE VARIANTY 3, PRVNÍ A DRUHÁ FÁZE

Varianta 3 navazuje na stávající zástavbu, členění pozemků a síť cest. Je rozdělena do dvou fází. První fáze počítá s navázáním nové komunikace na stávající ulici Předměstskou a s realizací obratiště na jejím konci. V případě uskutečnění komunikace, pro kterou je v ÚP vymezen na severu lokality koridor Z2, pak navržená místní komunikace na tuto komunikace vyústí.

Druhá fáze je pak podmíněna změnou ÚP, ve kterém by se od vymezení a záměru komunikace v koridoru Z2 upustilo. Nová zástavba by pak byla průjezdná pomocí napojení na stávající komunikaci Na Celné vedoucí kolem hřbitova. Návrh počítá s maximálním počtem rodinných domů a tudíž s pozemky téměř o rozloze stanovené v ÚP jako minimální (500 m², v návrhu 600-700 m²). V porovnání se stávající zástavbou se však jedná o značný kontrast, co se týče velikosti pozemků a hustoty zastavění.

V návrhu se jedná o rodinné domy o dvou nadzemních podlažích, případně s půdou či obytným podkrovím, se zastavěnou plochou 90-130 m² a přiléhající individuálně využívanou zahradou.



— NOVÉ HRANICE POZEMKŮ

- - - POLNÍ CESTA

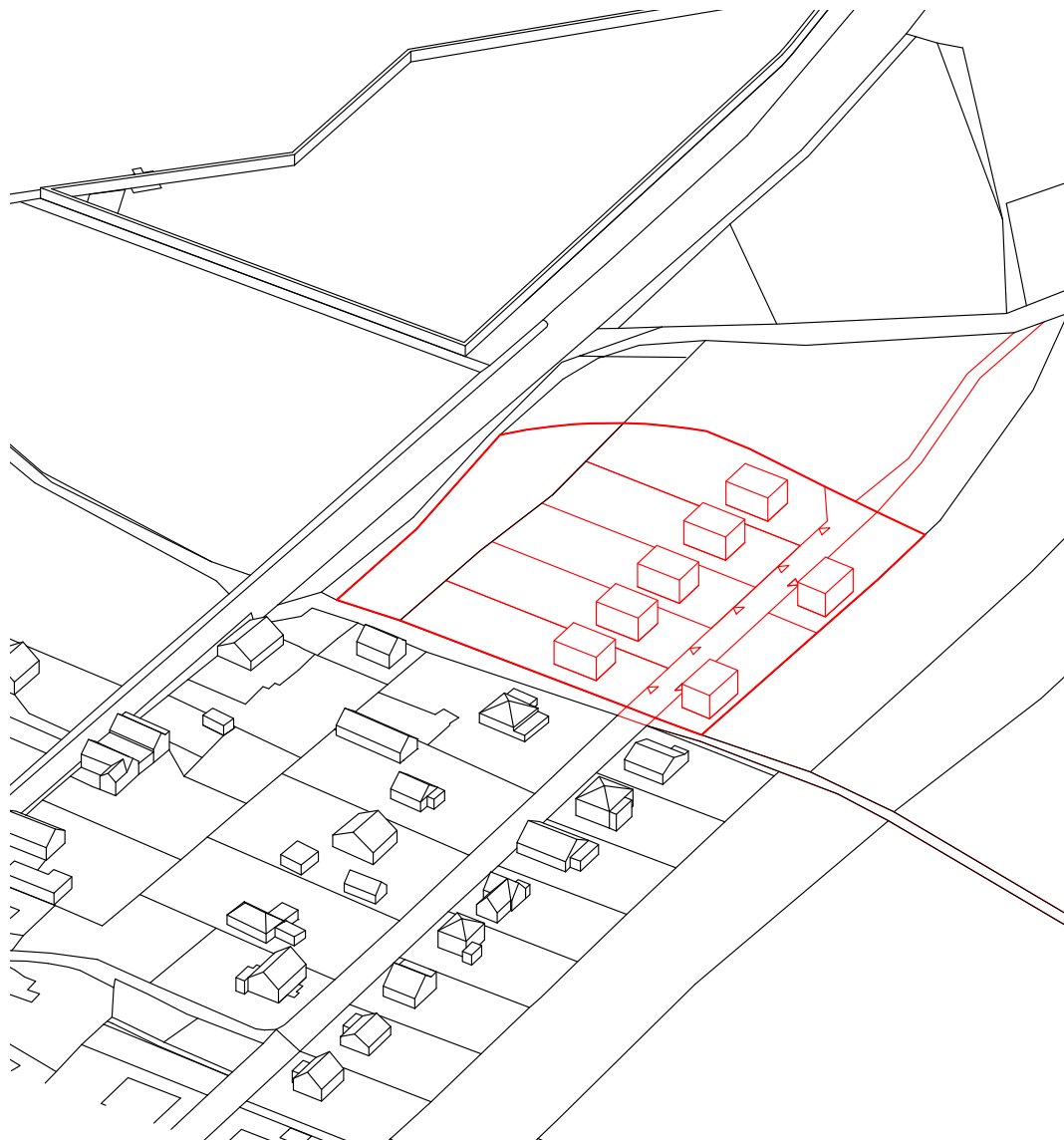
- - - HRANICE OCHRANNÉ ZELENĚ Z ÚP

□ RODINNÝ DŮM

▶ VSTUP NA POZEMEK



VARIANTA 3, PRVNÍ FÁZE



Varianta 4 navazuje na stávající zástavbu, členění pozemků a síť cest. Není rozdělena do více fází. Návrh počítá s navázáním nové komunikace na stávající ulici Předměstskou a s realizací obratiště na jejím konci. Stejně jako u předchozích variant, v případě změny ÚP a upuštění od záměru komunikace v koridoru Z2 není vyloučeno nahrazení obratiště komunikací (mimo Z6) propojující lokalitu s komunikací Na Celné vedoucí kolem hřbitova.

V této variantě jsou navrženy maximální rozlohy pozemků umožněných ÚP, tedy 1200 m².

V návrhu se jedná o rodinné domy o dvou nadzemních podlažích, případně s půdou či obytným podkrovím, se zastavěnou plochou 90-130 m² a přiléhající individuálně využívanou zahradou.







