

EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



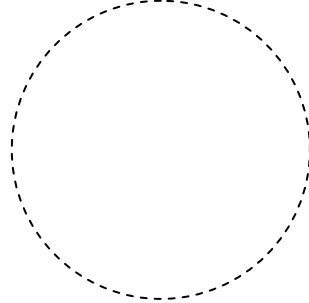
MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



ÚZEMNÍ STUDIE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ **OKŘÍŠKY – centrum městysu**

DISprojekt s.r.o., Havlíčkovo nábreží 131/37, 674 01 Třebíč, IČO 60715227,
Ing.arch. M. Grygar 07/2018, e-mail: grygar@disprojekt.cz, mobil: +420 603 522 531
www.disprojekt.cz

A. ÚVODNÍ ÚDAJE

- 1. Identifikační údaje objednatele:**
název: Město Třebíč
adresa: Karlovo náměstí 104/55, 674 01 Třebíč
- 2. Identifikační údaje pořizovatele:**
název: Městský úřad Třebíč
Odbor rozvoje a územního plánování
adresa: Karlovo náměstí 104/55, 674 01 Třebíč
zastoupený: Bc. Dagmar Pacalová, vedoucí odboru
- 3. Identifikační údaje zpracovatele dokumentace:**
název: DISprojekt s.r.o.
sídlo: Havlíčkovo nábřeží 37, 674 01 Třebíč
IČO: 607 15 227
DIČ: CZ 607 15 227
zastoupený: Ing. arch. Jaroslav Hobza, jednatel
autor: Ing. arch. Milan Grygar ČKA 02 324

tel: +420 603 522 531
email: disprojekt@volny.cz
URL: <http://www.disprojekt.cz>
- 4. Identifikační údaje dokumentace:**
název: Územní studie veřejného prostranství Okříšky – centrum městyse
místo stavby: Městys Okříšky
okres: Třebíč
ORP: Třebíč
kraj: Kraj Vysočina
katastrální území: k.ú. Okříšky

B. ANALYTICKÁ ČÁST

1. ÚVOD, CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Městys Okříšky požádal o pořízení územní studie pro veřejná prostranství vymezená Zadáním územní studie veřejného prostranství městyse Okříšky

Územní studie bude po jejím schválení zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti a bude neopominutelným podkladem pro rozhodování o změnách v území.

Územní studie je zpracována v souladu s Metodickým návodem pro pořízení a zpracování územní studie veřejného prostranství vydaným Ministerstvem pro místní rozvoj ČR.

ÚzS je zpracována v podrobnosti umožňující zadávání a pořizování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, vyhodnocuje funkčnost stávajících vazeb a potenciál lokality, prověřuje a stanovuje funkční a prostorové využití a stanovuje řešení dopravní a technické infrastruktury.

Cílem a účelem územní studie je stanovení koncepce úprav veřejného prostranství vč. regulací činností jako podkladu pro navazující projektovou přípravu a realizaci úprav (uspořádání ploch včetně materiálů povrchů, koncepce zeleně, rozmístění vodních prvků, rozmístění prvků drobné architektury, rozmístění mobiliáře a potřebného technického vybavení, návrh dopravní a technické infrastruktury).

Cílem je zkvalitnění užitných a estetických vlastností veřejného prostoru jako celku.

2. POUŽITÉ PODKLADY

Při zpracování územní studie veřejného prostranství byly použity:

- Zadání ÚzSVP (MěÚ Třebíč, oddělení úřad územního plánování
- katastrální mapa aktuální k 30. 4. 2018
- místní průzkum včetně fotodokumentace
- Územní plán obce Okříšky (05/2000) ve znění změn č. 1 a 2
- Územní plán Okříšky (rozpracovaný k 07/2018)
- územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Třebíč
- podklady správců technické infrastruktury

3. ZÁKLADNÍ ÚDAJE, CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Městys Okříšky leží v kraji Vysočina, v okrese Třebíč, obec s rozšířenou působností Třebíč, V městysi k roku 2017 trvale žije 2060 obyvatel. Zastavěným územím prochází silnice II/405 a III/40510.

Po výstavbě železniční dráhy se výstavba rozvíjí především mezi původní historickou návsí a trasou železnice.

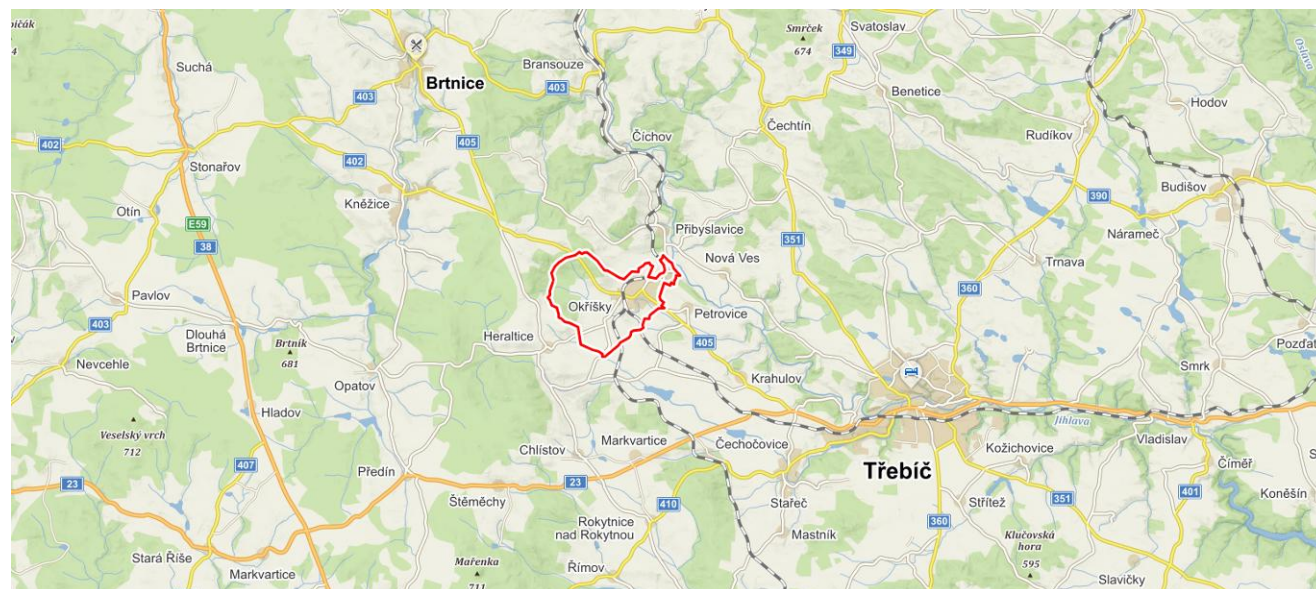
Současné centrum obce je charakteristické rozsáhlým prostorem se zástavbou okrajových břehových poloh původního rybníka zaniklého (včetně demolice související jihovýchodní břehové zástavby) v 50 a 60-tých letech minulého století, přičemž původní plocha rybníka vč. původní zástavby figuruje ještě v mapě katastru nemovitostí pořízené v roce 1968. S ohledem na nestabilitu podloží celého prostoru byly k následné zástavbě využity výlučně okrajové polohy původní vodní plochy, počátkem 90-tých let min. století byla realizována ojedinělá stavba v centrální části území.

Komunikační systém sleduje původní cestní trasy, zástavba vytváří uliční prostory, které se však v centrální části řešeného území v důsledku předchozích demolice, podmínek v území, typu a způsobu zástavby rozpadají na prostorově nejednoznačně vymezená území.

Po jihovýchodním okraji centrálního prostoru prochází dopravně zatížená trasa silnice II/405 Třebíč – Jihlava, ulicí Nádražní prochází silnice III/40510, kterou probíhá poměrně intenzivní distribuční nákladní doprava vyplývající z poloh výrobních podniků ležících mimo řešené území. Prostor ul. Nádražní a centrální část řešeného území jsou současně hlavními pěšími komunikacemi městyse.

Západní část centrálního prostoru tvoří parková zeleň, parkoviště a stanoviště hromadné autobusové dopravy, po obvodu zastavěného objektu s převládajícím podílem komerčního využití.

Ulice Nádražní propojuje centrální část městyse s objektem železničního nádraží, kompaktní jedno až dvoupodlažní zástavba je zčásti (zejména po své severozápadní straně) v parteru využita ke komerčním účelům (obchod a služby).

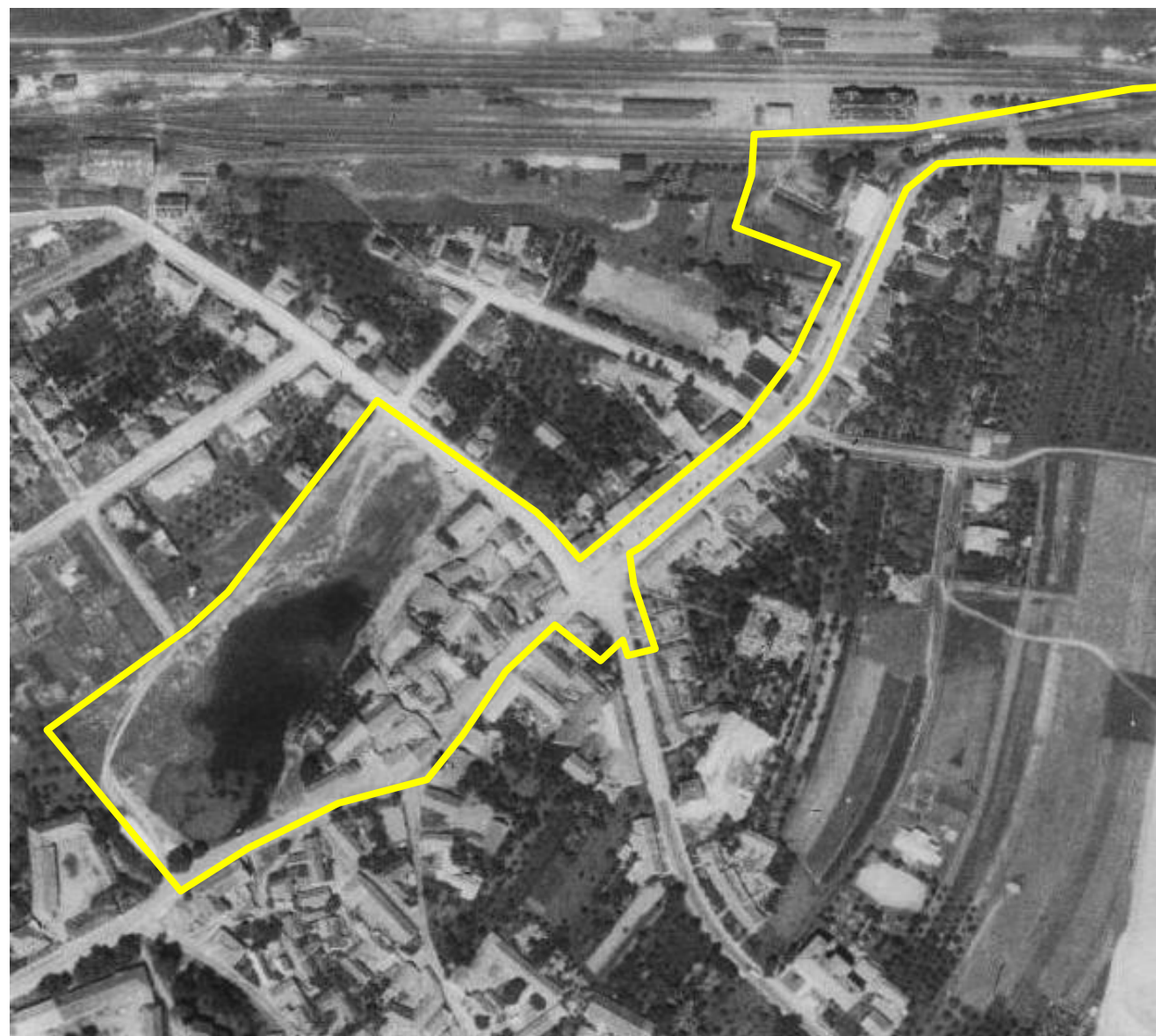


Urbanistická rozpačitost celého řešeného území, ve kterém převládá zejména automobilová doprava, se odráží v ne zcela koncepčních zásazích do parterů – zpevněných ploch a zeleně – vyjádřených mnoha typy použitých materiálů, neřešenými plochami bez údržby a vesměs neudržitelným stavebně technickým stavem komunikací.

Prostor významného železničního uzlu Okříšky je prakticky zcela nevybaven odpovídající kapacitou odstavných a parkovacích stání, současná poloha výpravní budovy a parkoviště uprostřed kolejíště vyžaduje pohyb vozidel a pěších přes zabezpečovací drážní systém. Autobusové nádraží je umístěno v prostoru centra městyse v poměrně vzdálené poloze od stanice ČD. Komfort integrace všech typů dopravy (železniční, automobilové, autobusové a pěší, popř. cyklistické) je nefunkční.

V důsledku výše uvedených skutečností městys nedisponuje centrálním reprezentativním shromažďovacím a pobytovým prostorem typu návsi nebo náměstí.

Koncepce vzniku nové formy funkce centrální části městyse je založena na předpokladu odvedení podstatné části tranzitní a zejména těžké dopravy mimo řešené území, na integraci dopravních funkcí a zejména na zásadní kvalitativní změně parteru a vybavenosti řešeného území.



Letecký snímek - 1953



Letecký snímek - 2018

4. HISTORIE A VÝVOJOVÉ FÁZE URBANISTICKÉ STRUKTURY CENTRA SÍDLA

Ves Okříšky vznikla s největší pravděpodobností jako kolonizační. Již od 12. století dostávaly kláštery od panovníka okolní území k osídlování (viz Opatov a Kněžice v blízkosti). Okříšky patřily k hradu Rokštejn a měly s ním stejné držitele. Dokládá to listina z r. 1371, kdy markrabě Jan Jindřich rozdělil markrabství moravské mezi své tři syny. Janovi patřil v blízkosti Třebíče hrad Rokštejn a k němu přináležely kromě jiných vesnic také Okříšky. V druhé polovině 14. století existovala již ves Okříšky a tvrz s panským kostelem. V dnešní trati „Hofeřice“ se skrývá zaniklá (k roku 1530 již pustá) středověká ves téhož jména. K Okříškám patřila také samota (hostinec) „Loudilka“ se třemi domy. Současná obec je tvořena částí na rovině podél silnice, částí kolem rybníka a částí na mírném kopci.

Tvrz stávala v místech dnešního zámku, jehož jádro, jak je prokázáno, tvoří gotická stavba, postupně přestavovaná. V písemných pramenech se o tvrzi hovoří až do konce 17. století (1636 prodali Jindřich a Zdeněk z Náchoda ves a tvrz Okříšky vladkovi z Arlesberka).

Koncem 16. století byla tvrz renesančně přestavěna na zámek, vyzdobený sgrafitovou fasádou, která zůstala zachována i pod pozdější omítkou. Počátkem 17. století náležel nově vybudovaný zámek Jiřímu Rothenberkovi z Želetic, který opravil nádvorní průčelí. Poté se jeho majitelé často střídali až jej v roce 1751 získali brtníčtí Collaltové, kteří připojili Okříšky k brtnickému panství. Zámek byl pak barokně přestavěn, charakteristické je zejména barokně členěné průčelí.

V průběhu 17. století se majitelé Okříšek střídají a až koupí v roce 1751 je získávají do svého panství Collaltové. V té době se rozrůstají kolem rybníka selská stavení, využívající středověkou zástavbu a přetvářející ji v duchu lidového baroka. Domky kolem tvrze a kostela na terasových stránkách nad návsi se postupně stávaly domovem drobných řemeslníků a zemědělců. Velkého stavebního ruchu a rozmachu dosáhly Okříšky ve 2. polovině 19. století – v roce 1872 byla postavena severozápadní dráha s nádražím a 1885 dráha od Brna.

Zatímco do té doby měla obec spíše zemědělský charakter, po spojení s okolním světem se podél silnice začínají usazovat řemeslníci a obchodníci. Přesun obyvatelstva do nově stavěných domů směrem ke dráze a nádraží způsobil, že se původní historická zástavba přestala rozvíjet.

Současné centrum obce je charakteristické rozsáhlým prostorem se zástavbou okrajových břehových poloh původního rybníka zaniklého (včetně demolice související jihovýchodní břehové zástavby) v 50 a 60-tých letech minulého století.

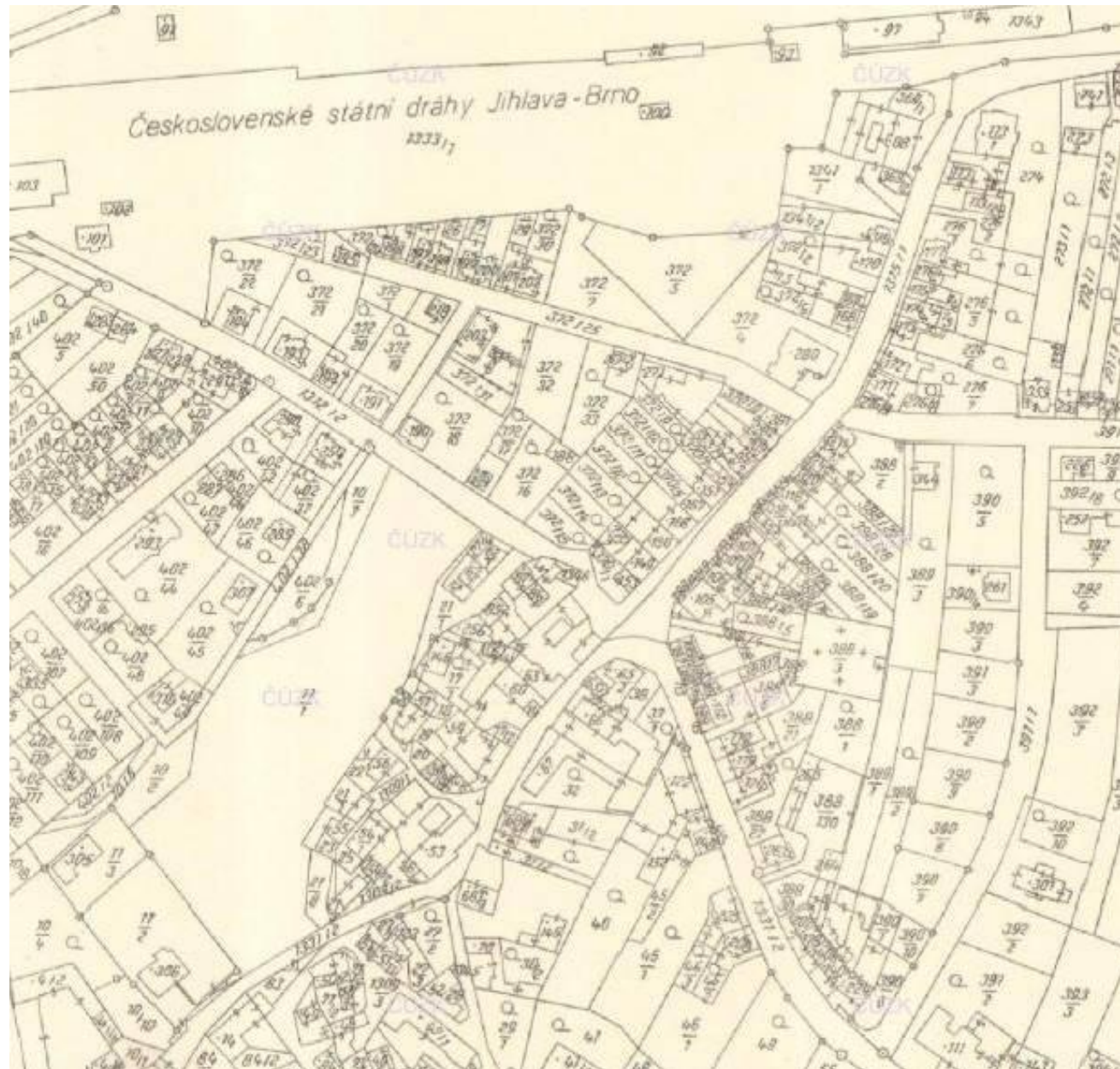


CÍSAŘSKÉ POVINNÉ OTISKY MAP STABILNÍHO KATASTRU MORAVY A SLEZKA – OKRZISCHKO (1824)

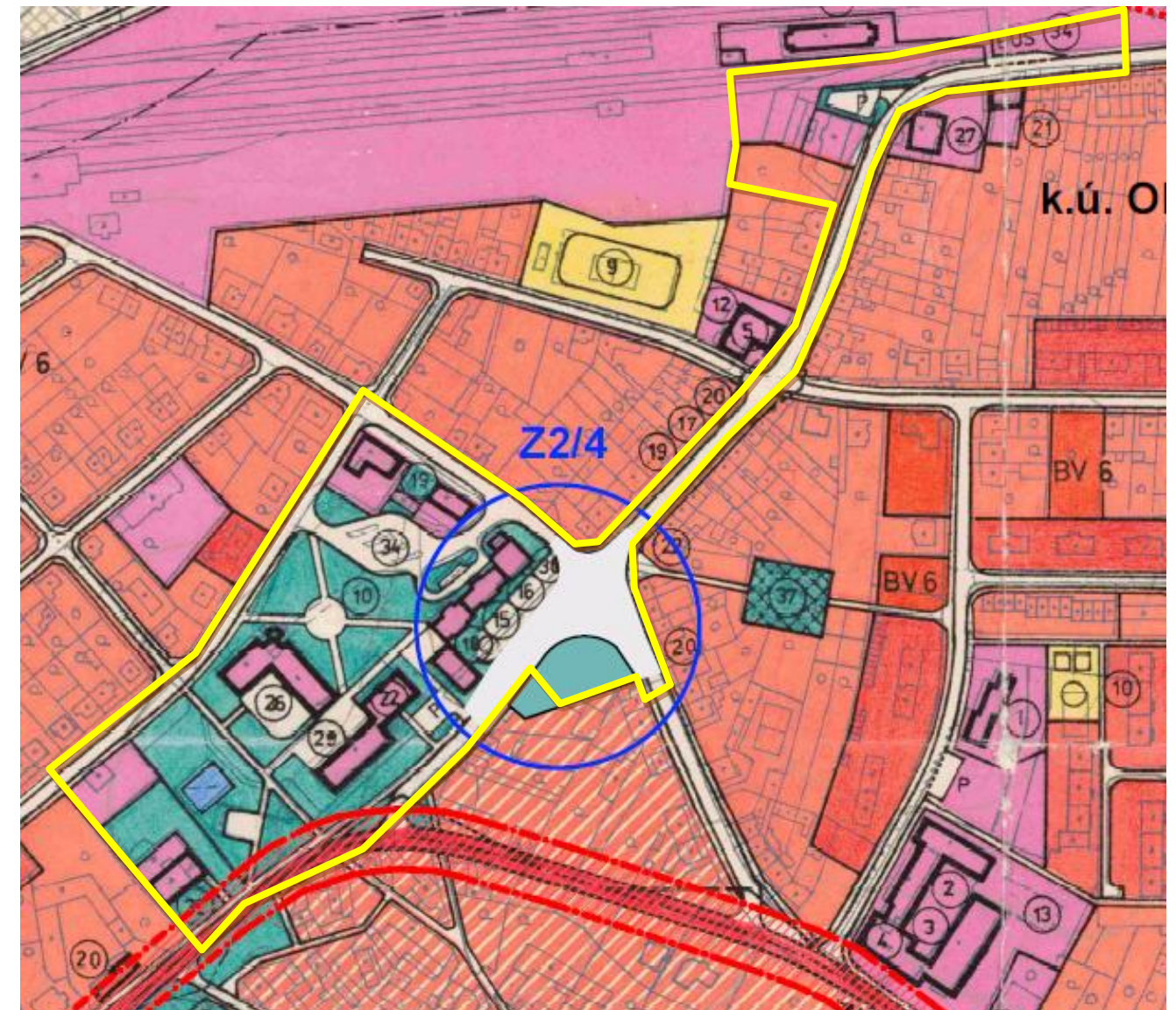


Katastrální mapa evidenční Moravy a Slezska – OKŘÍŠKY 1912

5. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE



Mapa evidence nemovitostí – OKŘÍŠKY 1968



ÚPO Okříšky - Hlavní výkres

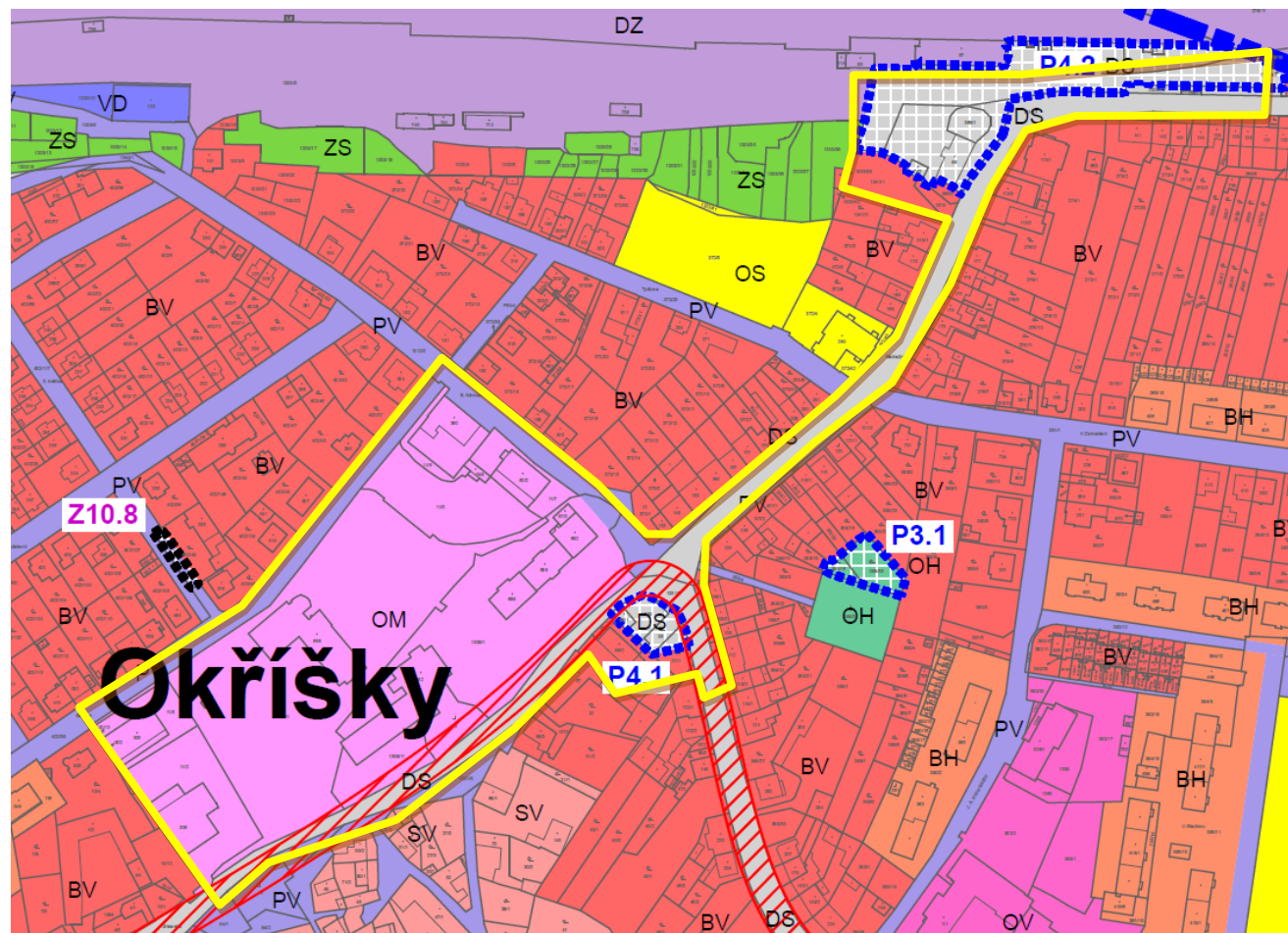
Městyse Okříšky má platný Územní plán obce Okříšky (05/2000), ve znění změn č. 1 a 2.

Řešené území se nachází v plochách:

- **plochy pro občanskou vybavenost (tm. fialová)** – jsou určeny pro umístění staveb občanské vybavenosti, pokud není umístěna v rámci regulačních zásad v jiném území.
Určující funkce a přípustné využití území – monofunkční plochy občanské vybavenosti, školství, zdravotnictví, kultura atd., veškerá občanská vybavenost, bydlení, neobtěžující řemesla a služby, neobtěžující výroba;
- **plochy pro zeleň (tm. zelená)** – jsou určeny pro veřejnou zeleň a parky. Tyto plochy jsou nezastavitelné.
Určující funkce a přípustné využití území – veřejná zeleň a parky, zařízení sloužící obsluze těchto území;
- **plochy pro dopravu – (bílá a sv. fialová)** – plochy staveb a zařízení pozemních komunikací a plochy pro odstavování motorových vozidel a dále plochy pro železniční dopravu (v rámci ÚP jsou dále plochy dopravy zpřesněny vymezením jejich funkčního určení – silnice II. a III. tř., místní komunikace, zemědělské cesty, plochy pro pěší a cyklisty).
Určující funkce a přípustné využití území – doprava, parkoviště, zařízení sloužící obsluze těchto území, veřejná zeleň;

- **koridor homogenizace silnice II/405** – š. v zastavěném / zastavitelném území – šířka ul. prostoru/30 m.
Limity a omezení - do doby prověření a upřesnění staveb dopravní infrastruktury neměnit využití těchto koridorů způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí realizaci staveb, tedy zejména zde neumísťovat jiné významné stavby dopravní a technické infrastruktury a nové rozvojové plochy nadmístního významu;
- **nízkopodlažní bydlení (rodinné domy) – (sv. červená)** – plochy jsou určeny pro bydlení, drobnou výrobu a chov zvířectva pokud nejsou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou míru
Určující funkce a přípustné využití území – bydlení v RD se zázemím užitkových zahrad a chovem hosp. zvířectva, zem. Usedlosti, občanská vybavenost, obchod, služby, nerušící řemeslné provozy, rekreační chalupy

Městys Okříšky v období zpracovávání této územní studie projednává návrh nového ÚP Okříšky.



Projednávaný ÚP Okříšky 2018 - Hlavní výkres

Řešené území se nachází v plochách:

BV - PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech - venkovské

Hlavní využití:
rodinné domy.

Přípustné využití:

- nízkopodlažní bytové domy;
- doplňkové stavby na pozemcích staveb hlavního využití (například garáže a parkovací přístřešky, bazény, zimní zahrady, skleníky, stodoly, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště apod.);
- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodiny, zdravotní služby, kultura, veřejná správa a ochrana obyvatelstva);
- dopravní a technická infrastruktura;
- soukromá a vyhrazená zeleň;
- oplocení;
- veřejná prostranství a veřejná zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

občanská vybavenost komerčního charakteru, stavby a zařízení pro ubytovací a stravovací služby, stavby a zařízení sportovně-rekreační vybavenosti, řemeslná výroba, služby, stavby a zařízení pro zemědělství v rámci hospodářského zázemí objektů hlavního využití - využití ploch musí být slučitelné s bydlením, nesmí snižovat kvalitu obytného prostředí v souvisejících územích a nesmí zvyšovat dopravní zátěž v širším obytném nebo rekreačním území.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím, nebo negativně ovlivňující kvalitu obytného prostředí;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž potenciálně negativní vlivy (včetně související dopravní obsluhy) překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech a zasahují za hranice pozemků provozovatelů těchto činností.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura a charakter zástavby - plochy bydlení (viz podkapitola C. 3. textové části územního plánu), respektovat strukturu a charakter okolní zástavby;
- výšková regulace zástavby - 1-2 nadzemní podlaží a podkroví;
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami a zpevněnými plochami k ploše pozemků jednoho vlastníka v této funkční ploše, bude maximálně 0,6; poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemků jednoho vlastníka v této ploše bude minimálně 0,4.

OM - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití:

stavby, zařízení a činnosti převážně komerční občanské vybavenosti sloužící pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování a služby nespecifikovaného charakteru.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva a stavby a zařízení s nimi související
- stavby a zařízení pro tělovýchovu, sport a relaxaci;
- bydlení jako doplňková funkce objektu občanského vybavení;
- dopravní a technická infrastruktura;
- vodní plochy a vodní prvky;
- drobné stavby sakrálního a kulturního charakteru, prvky městského mobiliáře;
- oplocení;
- veřejná prostranství a veřejná zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

drobná a řemeslná výroba, skladování - potenciálně negativní vlivy staveb, zařízení a činností (včetně související dopravní obsluhy) nesmí překročit nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech a zasahovat za hranice pozemků provozovatelů těchto činností.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž potenciálně negativní vlivy (včetně související dopravní obsluhy) překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura a charakter zástavby - plochy občanského vybavení (viz podkapitola C. 3. textové části územního plánu), respektovat strukturu a charakter okolní zástavby;
- výšková regulace zástavby - nestanovuje se;
- intenzita využití pozemků - nestanovuje se.

DS - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - silničníHlavní využití:

- liniové a související stavby dopravní infrastruktury (silnice);
- pozemní komunikace - místní a účelové komunikace, manipulační, parkovací plochy a odstavné plochy pro motorová vozidla.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související se silniční dopravní infrastrukturou (například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, protihlukové stěny apod.);
- stavby související s provozem na pozemních komunikacích (například areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot, přístřešky sloužící veřejné dopravě, autobusové zastávky);
- chodníky a cyklistické stezky;
- technická infrastruktura;
- terénní úpravy;
- územní systém ekologické stability;
- migrační objekty pro volně žijící živočichy (podchody, nadchody);
- zeleň;
- prvky městského mobiliáře;
- veřejná prostranství.

Nepřípustné využití:

veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby - nestanovuje se;
- intenzita využití pozemků - nestanovuje se.

PV - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍHlavní využití:

veřejné prostranství s převažující funkcí komunikační a shromažďovací přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Přípustné využití:

- plochy pro relaxaci a sportovní vyžití obyvatel, drobná dětská hřiště včetně bezpečnostního oplocení;
- drobné stavby sakrálního a kulturního charakteru, mobiliář, veřejně přístupné přístřešky;
- přístavby a přestavby stávajících objektů občanského vybavení;
- místní komunikace, účelové komunikace, chodníky, pěší a cyklistické trasy;
- parkovací stání, zastávky autobusu;
- technická infrastruktura;
- veřejná zeleň;
- vodní plochy a vodní prvky.

Nepřípustné využití:

veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím a snižující kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura a charakter zástavby - respektovat strukturu a charakter okolní zástavby;
- výšková regulace zástavby - nestanovuje se;
- intenzita využití pozemků - nestanovuje se.

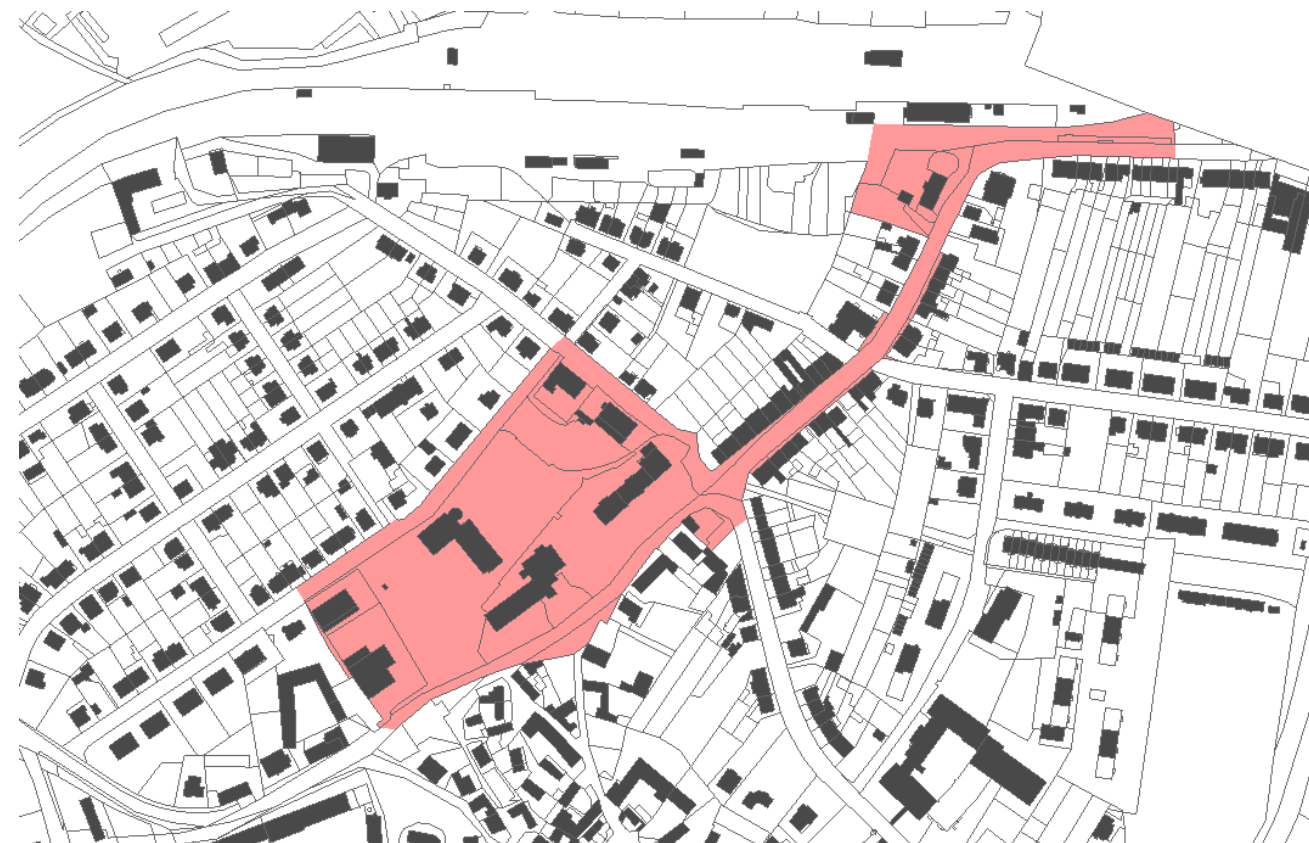
KORIDOR PRO HOMOGENIZACI STÁVAJÍCÍHO TAHU SILNICE II/405

Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dotčených překryvnými koridory dopravní infrastruktury:

- respektovat využití koridorů pro realizaci tras a souvisejících staveb dopravní infrastruktury;
- nepřipouštět stavby, opatření, zařízení a činnosti dle hlavního a přípustného využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola F. textové části územního plánu), které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci staveb dopravní infrastruktury;
- působnost koridorů dopravní infrastruktury končí realizací tras a souvisejících staveb dopravní infrastruktury. Plochy s rozdílným způsobem využití nedotčené trasou nebo stavbou dopravní infrastruktury budou využity dle stanovených podmínek pro jejich využití bez omezení.

6. POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU ÚZEMÍŘešené území

Řešené veřejné prostranství je vymezeno zákresem v mapovém podkladu. Rozloha veřejného prostranství je 4,37 ha. Řešením budou dotčeny pozemky p.č. 10/12, 10/13, 11/1, 11/2, 11/3, 11/5, 11/6, 11/7, 38, 53, 372/43, 388/12, 388/17, 369/1, 402/38 (část), 1309/1, 1309/11, 1312/2, 1315/1 (část), 1331/2 (část), 1331/6, 1333/2, 1333/3 (část), 1333/42, 1356/1, 1356/2, 1356/3, 1383, vše v k.ú. Okříšky.



Zákres řešeného území veřejného prostranství

Vyhodnocení majetkoprávních vztahů je předmětem analytické části výkresové dokumentace – majetkoprávní vztahy.

Současné centrum obce je charakteristické rozsáhlým veřejným prostorem se zástavbou okrajových břehových poloh původního rybníka zaniklého (včetně demolice související jihovýchodní břehové zástavby) v 50 a 60-tých letech minulého století.

S ohledem na nestabilitu podloží celého prostoru byly k následné zástavbě využity výlučně břehy původního rybníka, počátkem 90-tých let min. století byla využita plocha původního dna rybníka ojedinělou stavbou v centrální části území (komerční objekt Komvet Okříšky).



SITUACE - STAV V ÚZEMÍ

Komunikační systém

Po jihovýchodním okraji centrálního prostoru prochází dopravně zatížená trasa silnice II/405 Třebíč – Jihlava:

- ul. Jihlavská – 4346 voz./24 hod., z toho podíl těžké nákladní dopravy cca 11%
- navazuje ul. Masarykova – 4963 voz./24 hod., z toho podíl těžké nákladní dopravy cca 14%.

Ulicí Nádražní prochází silnice III/40510 Okříšky - Přibyslavice, která je zatížená poměrně intenzivní distribuční nákladní dopravou vyplývající z poloh výrobních podniků ležících mimo řešené území:

- ul. Nádražní - 2623 voz./24 hod., z toho podíl těžké nákladní dopravy cca 18%.

Prostor ul. Nádražní a centrální část řešeného území jsou současně hlavními pěšími komunikacemi městyse. Na hlavní silniční tahy navazují uliční prostory místních komunikací obsluhující v převážné většině obytné části městyse.

Problematickým se jeví křižovatka silnic II. a III. tř. v centrálním prostoru řešeného území (ul. Jihlavská, Masarykova a Nádražní), na kterou nevstřícně váže větev místní komunikace (ul. B. Němcové).

V západní části centrálního prostoru je umístěno centrální parkoviště a průjezdná stanoviště terminálu hromadné autobusové dopravy, která takto projíždí obytnou částí městyse (ul. Sadová), zatíženou jinak pouze místní dopravou. Centrální prostor je vybaven odstavnými a parkovacími plochami, rozptýlenými převážně ve vazbách na jednotlivá komerční zařízení, větší část na asfaltových plochách nebo betonových dlažbách.

Komunikace jsou výlučně zpevněny asfaltovými plochami, chodníky jsou řešeny betonovou dlažbou, vesměs a zejména v ul. Nádražní za hranicí životnosti, kvality a bezpečnosti chůze.



Ul. Jihlavská



Ul. B. Němcové



Ul. Nádražní



Křižovatka ul. Jihlavská, Masarykova, Nádražní a B. Němcové



Autobusový terminál a parkoviště



Centrální parkoviště, zadní trakty obchodní vybavenosti



Ul. Nádražní – zatáčka před stanicí železničního nádraží ČD



Předprostor a objekt stanice ČD



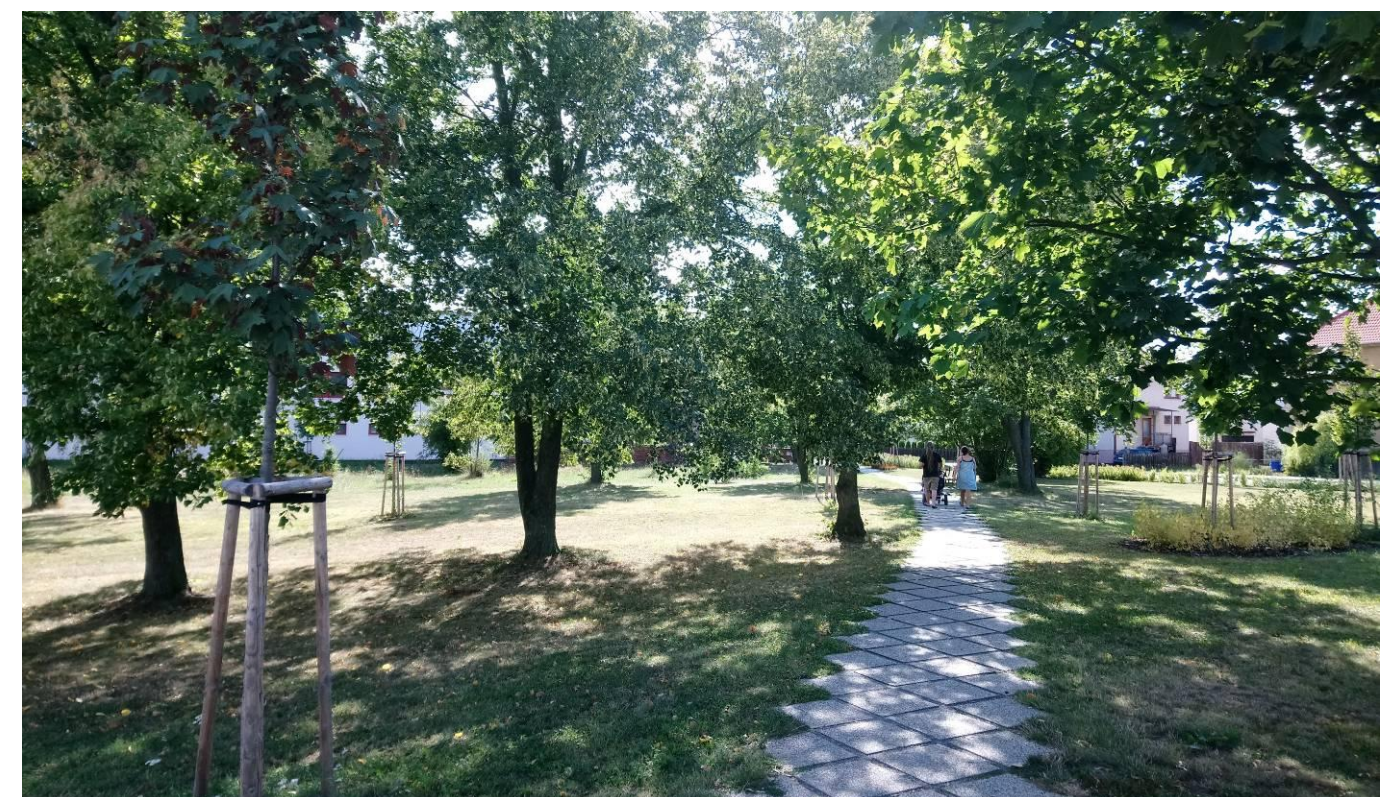
Předprostor a objekt stanice ČD – prostor pro umístění autobusového terminálu

Zeleň

Řešené území tvoří mimo komunikace a zpevněné plochy travní porost, soliterní zeleň je kromě parkové části vesměs ve formě stromořadí, v nedávné minulosti realizovaná dosadba sleduje stávající komunikační systémy – pojízdné a pochozí. Zeleň je v převážné většině listnatá, jehličnany jsou nekonceptně a nahodile umístěné v souběhu s ul. Jihlavskou v předprostoru staveb. Ul. Nádražní doprovází starší jednostranná alejová zeleň v souběhu s pěší trasou, vyžadující s ohledem na prostorové poměry údržbu malé koruny.



Východní část parku – volný prostor mezi novou zástavbou a Bílým domem



Západní část parku



Ul. Jihlavská – nevhodná jehličnatá zeleň



Ul. Nádražní - stromořadí



Vybavenost (mobiliář)

Stávající vybavenost je představována sedacím mobiliářem, stojany na kola a odpadkovými koši. Veškerá vybavenost je za hranicí životnosti. Volně přístupné herní prvky dětského hřiště jsou umístěny v blízkosti požární nádrže s vazbou na rekonstruovaný kulturní dům. Jiná vybavenost se v řešeném území nenachází.



Ul. 5. Května (u požární nádrže)



ul. Jihlavská



Ul. Nádražní



ul. Nádražní – předprostor tělocvičny

Technická infrastruktura

V rámci řešeného území se nachází stávající trasy technické infrastruktury – zatrubněná vodoteč procházející příčně parkem v západní části řešeného území, jednotná kanalizace, rozvody vodovodní sítě, rozvody NTL a STL plynovodu s regulační stanicí umístěnou v blízkosti požární nádrže a novostavby hasičské zbrojnice, rozvody VN, NN, VO a vedení sítí elektronických komunikací jsou kabelizovány s výjimkou ul. Sadové na západním okraji řešeného území.

Objekty a stavby

Strukturu a charakter stávající zástavby ul. Nádražní tvoří nejednotná jedno a dvoupodlažní kompaktní řadová zástavba rodinných domů se sedlovými střechami a jejich modifikacemi (valbové nebo polovalbové s hřebeny v souběhu s uliční frontou, v parteru, zejména po své západní straně, s vestavěnou komerční vybaveností a službami.

Zástavbu okrajových poloh centrální části městyse, po vnějším obvodu komunikačního systému, tvoří v převážné většině samostatně stojící rodinné domy – v ul. Sadové dvoupodlažní, v ul. B. Němcové jednopodlažní, v ul. Jihlavské jednopodlažní historická zástavba okraje původního centra vsi. Střechy sedlové a jejich modifikace s hřebeny v souběhu s komunikacemi, v ul. Jihlavské také se štítý do ul. prostoru. Krytiny převážně pálené nebo betonové různých druhů.

Poloha staveb centrálního prostoru městyse vyplývá do značné míry ze stavebně technických podmínek v území, s výjimkou nekomerční stavby na svém západním okraji je realizována mimo plochu původního rybníka, v souběhu s vnějším komunikačním systémem. Charakter je značně různorodý - jak z hledisek objemových, tak architektonických. Jedinou novodobou stavbou, která v přiměřeném rozsahu sleduje charakter původní přilehlé zástavby ul. Nádražní, je řadový kompaktní objekt realizovaný vůči průtahové silnici II. tř. v odsunutě poloze v severovýchodním nároží řešeného prostoru.

Ostatní stavby jsou jedno až třípodlažní, střechy převážně ploché, nebo sedlové s malým sklonem střešních rovin.

Stavebně-technický stav objektů rámce veřejného prostranství jako celku nebyl zkoumán a není předmětem řešení územní studie veřejného prostranství.



Polyfunkční objekt na nároží ul. Jihlavská a B. Němcové



Ul. Jihlavská – „Bílý dům“

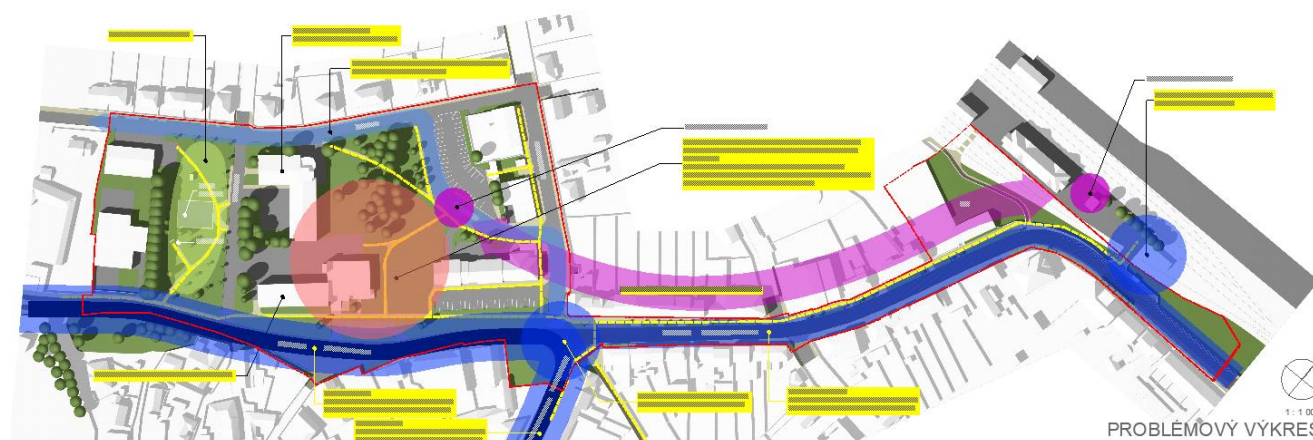


Ul. Sadová – komerční objekt KOMVET Okříšky



Ul. B. Němcové – komerční objekty

7. SPECIFIKACE PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ



Urbanistická struktura a charakter zástavby

Současné centrum obce je charakteristické rozsáhlým veřejným prostorem, z větší části původně vodní plochy rybníka. Kompletní demolici zástavby na jeho východním břehu (viz mapa evidence nemovitostí – Okříšky 1968), mimo jiné v důsledku požadavku na uvolnění prostoru pro zvyšující se intenzitu dopravy (ul. Jihlavská), dochází ke ztrátě prostorotvorných funkcí zástavby, která již v důsledku společenských a stavebně technických podmínek v území nebyla nikdy obnovena. Nekoncepční a architektonicky nevhodnou zástavbou solitérními stavbami dochází k rozpadu urbanistické struktury, zástavba s výjimkou ul. B. Němcové nevymezuje prostory, městyse nedisponuje žádným reprezentativním shromažďovacím popř. pobytovým prostorem typu návsi nebo náměstí. Volné plochy jsou využity výlučně jako dopravní (komunikace, parkovací a odstavné plochy víceméně přináležící k obsluze vnitřní zástavby centra městyse) a jako plochy zeleně.

Urbanistická rozpačitost řešeného území se odráží v ne zcela koncepčních zásazích do parterů – zpevněných ploch a zeleně – vyjádřených mnoha typy použitých materiálů, neřešenými plochami bez údržby a vesměs neudržitelným stavebně technickým stavem všech typů komunikací.

Komerční vybavenost nevytváří, nebo nemá podmínky k druhotnému využití parteru (venkovní předzahrádky, vystavení zboží apod.).

S ohledem na celkovou neurčitost a různorodost staveb v řešeném území, je stanovení charakteru zástavby předmětem návrhové části dokumentace.

Doprava a širší územní vazby

Řešené území je zatíženo intenzivní tranzitní dopravou s vysokým podílem těžké nákladní dopravy. Ulice Nádražní v celém svém průběhu, centrální prostor po svém východním okraji a hromadnou autobusovou dopravou i uvnitř řešeného území. Intenzity jsou uvedeny v kap. 6. Textové části (Prezentace výsledků sčítání dopravy – ŘSD 2016). S řešením vysokého podílu dopravní funkce v území souvisí stav křižovatky na spojnici ulice Masarykovy, Jihlavské, Nádražní a do křižovatky nevstříceného napojení místní komunikace ul. B. Němcové. Dopravní uzel je současně významně zatížen dopravou pěší. K řešení problematiky křižovatky byl úřadem městyse vykoupěn a demolován další objekt na severovýchodním nároží řešeného území, k úpravě dopravního uzlu však dosud nedošlo.

Zásadní zklidnění dopravy a zapojení komunikačního systému obsluhy městyse do systému, který upřednostní pohyb chodců a pobytový charakter uvažovaného centrálního shromažďovacího prostoru lze očekávat výlučně po převedení tranzitní dopravy mimo současně zastavěné území městyse obchvatem, jak je navrhováno zpracovávaným ÚP Okříšky a nadřazenou ÚPD – Zásadami územního rozvoje Kraje vysočina ve znění aktualizace 1-3 a 5.

Hromadná doprava je dislokována do dvou uzlů – autobusové nádraží s průjezdnými stánkami je umístěno v zázemí zástavby centrální části městyse, významný železniční uzel Okříšky na severním okraji řešeného území ve vzdálenosti cca 500 m od centra. Železniční stanice je prakticky nevybavena odpovídající kapacitou odstavných a parkovacích stání pro osobní automobily, současná poloha výpravní budovy a parkoviště uprostřed kolejiště vyžaduje pohyb vozidel a pěších přes zabezpečovací drážní systém. Komfort integrace všech typů dopravy (železniční, automobilové, autobusové, pěší a popř. cyklistické) je nefunkční.

Technický stav komunikací je zcela za hranicí životnosti a vyžaduje komplexní rekonstrukci, příčné uspořádání ulice Nádražní neodpovídá provozu – široké chodníky (na východní straně ulice až 4,0m), komunikace s minimem možností podélného odstavení vozidel.

Zeleň, vodní plochy

Řešené území tvoří mimo komunikace zatravněné plochy, ve kterých se nachází vzrostlá zeleň – stromy (zčásti listnaté, zčásti jehličnany) a keře – v nedávné minulosti doplněná novou výsadbou listnatých stromů, zčásti doprovázejících stávající komunikace.

Jedinou vodní plochou je oplocená betonová požární nádrž na jižním okraji řešeného území, která nikterak nepřispívá k pozitivnímu vzhledu prostoru.

Stávající stav lze zkvalitnit odstraněním stavebního objektu požární nádrže s náhradou umělou vodní nádrží, odstraněním neodpovídající a do koncepce prostoru centra městyse nezapadající vzrostlé zeleně s náhradou a doplněním zeleně dle koncepčního řešení, a dále zkvalitněním péče o plochy zeleně.

Urbanistický mobiliář a vybavenost parteru

Stávající vybavenost je představována již dožilým mobiliářem – lavičky, odpadkové koše, popř. stojany na kola a dále volně přístupnými herními prvky dětského hřiště. Jiná vybavenost se v řešeném území nenachází. Zcela chybí přístřešky na nádoby separovaného domovního odpadu a odpovídající informační systém obce v centru pohybu pěších.

Technická infrastruktura

V rámci řešeného území se nachází stávající trasy technické infrastruktury, s výjimkou nadzemní trasy rozvodů NN po západním okraji ul. Sadové jsou realizovány jako podzemní a s výjimkou potenciálních úprav v souvislosti s navrženými úpravami veřejného prostranství nepředstavují zásadní problém v území.

C. NÁVRHOVÁ ČÁST

1. KONCEPCE ŘEŠENÍ A USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

Koncepce řešení a uspořádání veřejného prostranství spočívá v úpravách, které založí rámec pro vznik centrálního prostoru městyse typu návsi resp. náměstí a pro revitalizaci hlavní pěší trasy mezi centrem městyse a navrhovaným dopravním terminálem. V rámci řešeného území se zabývá především prostorovými úpravami, koncepčními zásahy do dopravní obsluhy, koncepcí zeleně a vybaveností urbanistickým mobiliářem.

Po projednání alternativních návrhů je územní studie zpracována ve dvou variantách s převahou společných prvků, přičemž varianta 2 umožňuje komplexní dokončení přestavby centra městyse do finální podoby var. 1.

Pozn.:

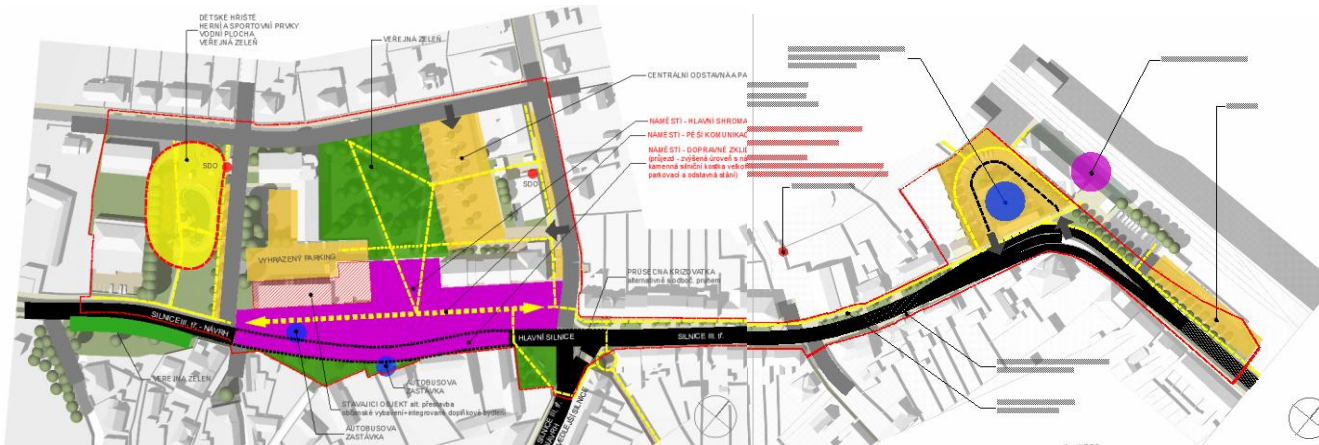
Veškerá zobrazená řešení nacházející se mimo hranice řešeného území vyplývají z jiných přípravných dokumentací v území, popř. jsou návrhem zpracovatele studie a jsou uvedeny nad rámec předmětu řešení jako informativní, vyplývající z koncepce řešení širších územních vazeb.

Urbanistický návrh řeší v rámci vymezeného území zejména:

- ústřední motiv „uzavřeného“ centrálního prostoru městyse jako formu návsi popř. náměstí
- změnu dopravní obslužnosti centra po realizaci obchvatu městyse silnicí II/405
- integraci hromadné dopravy – terminál sdružené autobusové a železniční dopravy Okříšky
- revitalizaci spojnice centrum městyse – dopravní terminál (ul. Nádražní)
- dopravní vybavenost (doprava v klidu)
- areál dětského hřiště s vodní plochou
- vybavenost urbanistickým mobiliářem a zeleň



Varianta 1



Varianta 2 – I. a II. etapa

Koncepce řešení centrálního shromažďovacího a reprezentativního prostoru městyse – navrhovaná zástavba doplní stávající objekt na nároží ulic Jihlavské a B. Němcové a současný prostorově nedefinovaný komplex zástavby centra městyse uzavře, prostorově vymezí, a oddělí od zbytku území. Průchody novostavbami zajistí prostupnost území a komunikační napojení na centrální parkoviště a do klidové zóny parku. Formou bude podélné náměstí s průjezdní zklidněnou, předpokládáme místní automobilovou dopravou v okrajové východní poloze, s hlavní pěší a pobytovou pěší zónou v souběhu a vloženým hlavním shromažďovacím reprezentativním a pobytovým prostorem „náměstíčka“ v samém centru širší centrální plochy náměstí.

Jednotnosti prostorového vjemu funkčně odlišných ploch bude dosaženo použitím typově obdobné materiálové skladby zpevněných ploch a nejlépe také jednoúrovňovým řešením s využitím bezpečnostních prvků urbanistického mobiliáře omezujících pohyb pěších (vymezovací sloupky apod.).

Varianta 2 ponechává centrální prostor „náměstíčka“ prostorově ze západní strany neuzavřený – třetí stranou je zeleň parku - v I. etapě s ponecháním stávajícího polyfunkčního objektu na p.č. st. 582, k.ú. Okříšky ve vlastnictví ZD Okříšky, ve II. etapě po jeho demolici a s novostavbou typově přiměřeně odpovídající charakteru stávajícího objektu na nároží ul. Jihlavské a ul. B. Němcové.

Původně odlišnějším řešením jsou po projednání konceptu Variantou 2 dokumentovány výlučně prostorové vztahy neuzavřenosti prostoru náměstí vůči parkové zeleni a vyšší podíl nezpevněných zatravněných ploch. V ostatním je varianta 1 a 2 řešena identicky, přičemž řešení křižovatky v prostoru ulic Jihlavská, Masarykova, Nádražní a B. Němcové je samostatným variantním řešením a v zásadě nesouvisí se základním řešením varianty 1 a 2 dle výkresové dokumentace.

Koncepce dopravního řešení – je založena na předpokladu odvedení tranzitní a zejména těžké nákladní dopravy mimo zastavěné území městyse – obchvatem silnice II/405 (viz ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-3 a 5 a rozpracovaný ÚP Okříšky).

- původní silnice II/405 (ul. Jihlavská) se převádí do kat. silnice III. tř. - S 6,5/50,
- část ul. Jihlavské v prostoru východního okraje centrální části městyse mezi ul. 5. května a křižovatkou s ul. Nádražní a ul. Masarykovou je navržena jako dopravně zklidněný úsek ve zvýšené úrovni pochozích ploch přes nájezdové prahy a v materiálové úpravě, který sjednocuje prostor pojízdných a pochozích ploch,
- křižovatka ul. Jihlavské, B. Němcové, Nádražní a Masarykovy je navržena k úpravě ve variantách – jako okružní křižovatka a jako křižovatka průsečná s modifikací (odbočovací pruh),
- ul. Nádražní – silnice kat. S 6,5/50 – úprava prostorových parametrů a uspořádání příčného uličního profilu – oboustranný chodník, po východním okraji v š. 2,0 m, mimo vjezdy k nemovitostem doplnit podélnými odstavnými stáními,
- ul. Nádražní v prostoru odbočení k navrženému autobusovému terminálu a parkovacím odstavným plochám je s ohledem na rozhledové poměry a bezpečnost dopravy rozšířena odbočovacím pruhem ze směru od centra.

Koncepce řešení hromadné dopravy

- integrace autobusové a železniční dopravy – návrh přemístění autobusového terminálu do přímé vazby s železniční stanicí Okříšky vyžaduje zrušení kolejových vleček jižně od výpravní budovy ČD, provoz bude jednosměrný, 3 nástupiště
- stávající autobusový terminál v centrálním prostoru řešeného území se ruší a s ohledem na dostupnost autobusových zastávek v rámci městyse se nahrazuje vstřícnými autobusovými zastávkami se zálivy na ul. Jihlavské obsluhující jihozápadní část městyse.

Koncepce řešení dopravy v klidu

- centrální odstavná a parkovací plocha respektuje stávající polohu v zázemí komerčních staveb centra se zvýšením kapacity, stávající odstavná plocha v prostoru křižovatky před polyfunkčním objektem severovýchodního rohu centra se ruší,
- parkovací a odstavné plochy integrovaného dopravního terminálu – jsou součástí autobusového terminálu po jeho obvodu se společným vjezdem a výjezdem, kapacita obsluhující současně přilehlý objekt hotelu jsou zvýšeny odstavnou a parkovací plochou na místě rušeného kolejiště.
- lokálně jsou potřeby odstavování vozidel řešeny v místech potřeb – v souběhu s pojízdným profilem ul. B. Němcové, ul. 5. května a doplňkově jako kolmá stání v budoucím prostoru náměstí.

Koncepce pěší dopravy

- hlavní pěší osou je ul. Jihlavská (budoucí centrální prostor náměstí), která je řešena jako pěší pobytová zóna. V rámci změn v uspořádání křižovatky Jihlavská-Masarykova-Nádražní-B. Němcové jsou upraveny přechody pro chodce v závislosti na zvolené variantě, upraven je způsob pohybu pěších okolo nároží ul. B. Němcové a Nádražní,

- v rámci revitalizace ul. Nádražní jsou navrženy úpravy příčného uspořádání uličního profilu ve prospěch automobilové dopravy – úpravou šířkových poměrů silnice, doplněním podélných odstavných stání, šířky pochozích ploch jsou s ohledem na intenzity pěší dopravy zejména na východní straně ulice optimalizovány.
- ostatní pěší trasy sledují budoucí přirozený pohyb chodců v souběhu s komunikacemi resp. jako optimálně nejkratší spojnice cílových míst.

Koncepce zeleně a vodních ploch

Koncepce úprav zeleně spočívá v odstranění části současně založené zeleně a až na výjimky v odstranění jehličnatých stromů (v prostoru budoucího náměstí).

Hlavní osu pěší zóny doprovází alejová výsadba výlučně listnatými předpěstovanými stromy s kruhovým charakterem koruny. Identicky bude doplněna, popř. nahrazena alejová zeleň v ul. Nádražní.

Stávající zeleň v zázemí budoucího náměstí bude mít parkový pobytový charakter, parkoviště, jak po svém okraji, tak v prostoru mezi stáními, bude doplněno alejovou výsadbou stromů nižšího vzrůstu s kruhovým charakterem koruny, v prostoru mezi okrajem parkoviště a parku bude realizován živý plot s průchody.

Zrušení stávající požární nádrže a její náhrada rozsáhlejší, v prostoru modelovanou, vodní plochou jezírka, doprovázenou pěší trasou s pobytovými plochami, venkovním sedacím nábytkem a rozsáhleji vybaveným dětským hřištěm zdůrazní celkový pobytový charakter jižní části řešeného území.

Centrální prostor náměstí a pěší zóny bude vybaven vodním prvkem, popř. kašnou s vodotryskem apod.

Stávající pomník obětem světové války je s ohledem na stavebně technické provedení ponechán na stávajícím místě, předprostor je upraven pro pietní akce.

Vybavenost – urbanistický mobiliář, objekty

V prostoru centra městyse bude soustředěna pobytová, relaxační, popř. turistická vybavenost – dětské hřiště fyzicky vymezené ohrazením a prvky urbanistického mobiliáře (lavičky, specifické sedací prvky, lavice a stoly, odpadkové koše, turistické a administrativní informační plochy, stojany na kola). Předpokládá se využití zejména kombinace kovaných železných prvků a dřeva v přírodním provedení.

Dalšími stavebními objekty v řešeném prostoru jsou přístřešky pro separovaný domovní odpad a pěší lávka přes vodní plochu jezírka.

Stavby a koncepce úprav stavebního fondu

Varianta 1 a varianta 2 ve II. etapě předpokládá odstranění stávajícího objektu tzv. Bílého domu na p.č. st. 582, k.ú. Okříšky ve vlastnictví ZD Okříšky. Současný charakter a struktura zástavby rámce centrálního prostoru se nemění, novostavby v centrálním prostoru budou mít charakter obdobný jako objekt na nároží ul. Jihlavské a B. Němcové tj. 2 nadzemní podlaží a podkroví, střechy nad převažujícími hmotami sedlové nebo jejich modifikace (polovalbové, valbové). Objekty novostaveb jsou navrženy v nových stavebních čarách vytvářejících „uzavřený“ prostor budoucího náměstí.

Objekty v ul. Nádražní mohou mít dvě nadzemní podlaží a podkroví, střechy nad převažujícími hmotami sedlové nebo jejich modifikace (polovalbové, valbové).

Objekt novostavby autobusového terminálu bude jednopodlažní, řešení terminálu bude předmětem architektonické studie odsouhlasené úřadem městyse.

Všechny objekty novostaveb, popř. změny stávajících staveb uvnitř řešeného území a tvořící jeho rámec (mimo řešené území), kterými se podstatně mění vzhled rámce řešeného území budou řešeny řešeny přípravnými architektonickými dokumentacemi a budou konzultovány a odsouhlaseny úřadem městyse.

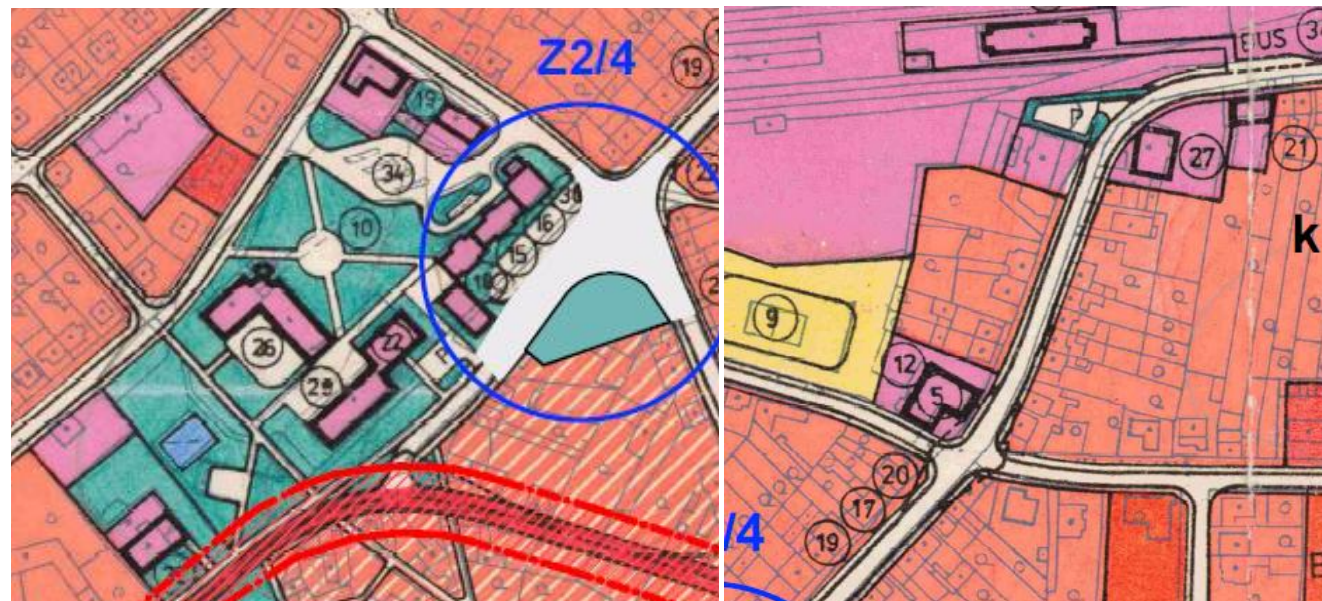
Koncepce technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury v zásadě nemění stav v území, předpokládá se napojení novostaveb na distribuční trasy technické infrastruktury a změna veřejného osvětlení. Dešťové vody generované novostavbami a zpevněnými plochami budou přednostně zasakovány, popř. akumulovány a využity k zálivce zeleně.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Územní studie veřejného prostranství je neopominutelným podkladem pro rozhodování o změnách v území v rámci navazujících dokumentací pro účely územního rozhodování.

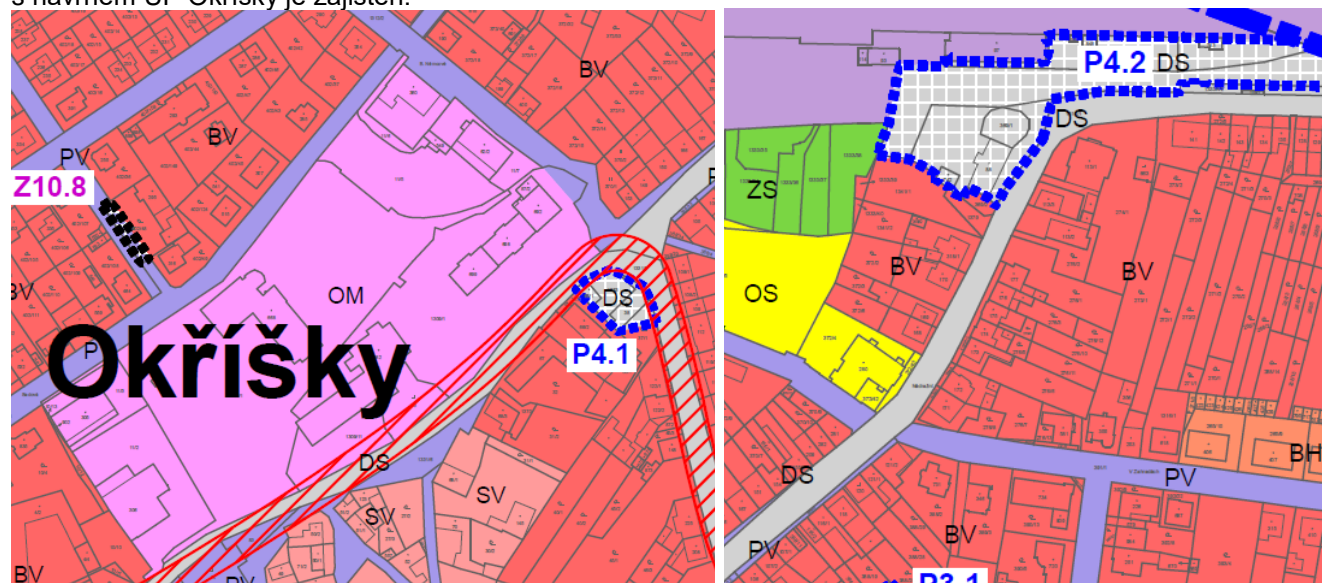
Uspořádání a řešení veřejného prostranství „Okříšky – centrum městyse“ respektuje podmínky pro využití ploch dle platného ÚPO Okříšky s výjimkou centrální části – koncepce umísťuje stavby do ploch zeleně, které jsou v ÚPO Okříšky specifikovány jako nezastavitelné. S ohledem na přeurenost jejich vymezení v ÚPO Okříšky (potažmo současně související přeurenost vymezení ploch pro dopravu a občanskou vybavenost v tomto prostoru) nelze soulad územní studie s ÚPO Okříšky zcela zajistit.



ÚPO Okříšky ve znění Změn 1 a 2 - výřezy

Informativní údaj:

V době zpracování Územní studie je projednáván návrh nového ÚP Okříšky. Soulad řešení územní studie s návrhem ÚP Okříšky je zajištěn.



ÚP Okříšky – projednáván návrh 08/2018 - výřezy

Celková koncepce řešení veřejného prostranství se zabývá řešením územních vazeb v širších souvislostech (tj. zčásti i mimo hranice řešeného území) – všechny změny v území, které jsou obsahem koncepce návrhu a nacházejí se mimo hranice řešeného území, jsou v dokumentaci uvedeny nad rámec předmětu zpracování územní studie a v kontextu zajištění souladu s platnou ÚPD nemohou být neopominutelným podkladem pro rozhodování o změnách v území.

3. URBANISTICKÝ NÁVRH

CELKOVÉ ŘEŠENÍ

Urbanistický návrh řeší v rámci vymezeného území zejména:

- ústřední motiv „uzavřeného“ centrálního prostoru městyse jako formu návsi popř. náměstí
- změnu dopravní obslužnosti centra po realizaci obchvatu městyse silnicí II/405
- integraci hromadné dopravy – terminál sdružené autobusové a železniční dopravy Okříšky
- revitalizaci spojnice centrum městyse – dopravní terminál – ul. Nádražní
- areál dětského hřiště s vodní plochou
- dopravní vybavenost (doprava v klidu)
- vybavenost urbanistickým mobiliářem a zeleň

SITUACE URBANISTICKÁ - VARIANTA 1



Celková situace – varianta 1

SITUACE URBANISTICKÁ - VARIANTA 2 - II. etapa



Celková situace – varianta 2 – II. etapa

KONCEPCE ÚPRAV KOMUNIKAČNÍHO SYSTÉMU, DOPRAVA V KLIDU, PĚŠÍ A ZPEVNĚNÉ PLOCHY

Ul. Jihlavská

Územní studie navrhuje v celém průběhu řešeným územím úpravu silnice II/405, která bude směřovat k zlepšení parametrů dle ČSN 73 6110 v kategorii S 6,5/50 a ke zklidnění průjezdní dopravy.

Cíle komplexně revitalizovat komunikační systém procházející řešeným územím je dosaženo v míře, ve které je zajištěn soulad s platnou ÚPD a dosažení výraznějšího zklidnění dopravy a celistvosti plochy budoucího průjezdního prostoru náměstí. V souběhu s trasou jsou vstřícně navrženy oboustranné zálivy autobusových zastávek. Objekty budou mít transparentní charakter (obdobu současného stavu v prostoru stávajícího terminálu).

Územní studie, v souvislosti s celkovou revitalizací prostoru, navrhuje změnu povrchové úpravy (kamenná dlažba) a změnu nivelety průjezdní části silnice s nájezdovými prahy. V identické výškové úrovni jsou navrženy související pobytové komunikační plochy v odlišném provedení a skladbách kamenné dlažby. Vzniká tak prostorově jednotné plató charakteru náměstí, vymezeného z východní a severní strany stávajícími objekty rámce centrálního prostoru, ze západní strany pak navrženými novostavbami.

Kompozici centrální plochy budoucího náměstí (návsi) doplní k podpoře hlavní pěší trasy soliterně umístěné stromy doprovázené urbanistickým mobiliářem.

Technické řešení – stávající průběh trasy silnice s úpravou nivelety (nájezdy na začátku a na konci trasy) a odlišnou povrchovou úpravou – kamennou dlažební kostkou. Ostatní plochy náměstí budou pochozí s potenciálně možným pojezdem (výlučně vozidla IZS), s odlišným typem kamenné dlažby v členění dle výkresové dokumentace. Prostorové členění zajistí odlišné dlažby a vymezení průběhu silnice vůči ostatnímu prostoru vymezení sloupky jako součástí mobiliáře.

Všechny úpravy budou provedeny jako bezbarierové ve smyslu vyhl. č. 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.



Příklady kamenné dlažby–silnice II/405 - kamenné žulové kostky – variantně oblouková nebo řádková skladba



Centrální parkoviště
dlažba betonová, popř. asfalt+betonové plochy



Parkovací plochy, autobusové zálivy (ul.Jihlavská)
dlažba kamenná řádková velkoformátová



Příklady kombinací skladeb žulové dlažby – pochozí plochy náměstí



Příklady kombinací skladeb žulové dlažby a betonových ploch – pochozí plochy náměstí



Příklady provedení betonových ploch – pochozí plochy náměstí

UI. Nádražní a místní obslužné komunikace

Územní studie navrhuje v celém průběhu řešeným územím úpravu silnice III tř., která bude směřovat k zlepšení parametrů dle ČSN 73 6110 v kategorii S 6,5/50. Pojízdné plochy jsou asfaltobetonové, odstavná a parkovací stání betonová dlažba 200/200/80mm. V prostoru odbočení do autobusového terminálu je navržen odbočovací pruh ze strany od centra.



Pochozí plochy – chodníky v souběhu se silnicemi – dlažba betonová šedá 200/200/60(80)mm

VODNÍ PLOCHA, PĚŠÍ LÁVKA, DĚTSKÉ HŘIŠTĚ

Stávající betonová požární nádrž je navržena ke zrušení a bude nahrazena rozsáhlejší, v prostoru modelovanou vodní plochou jezírka, doprovázenou pěší trasou a pobytovými plochami s venkovním sedacím nábytkem jako součást relaxační zóny. Úprava zdůrazní celkový pobytový charakter okrajové části centra městyse.

Stávající umístění herních prvků dětského hřiště je respektováno, plochy budou rozšířeny a vybaveny sedacím nábytkem, - stoly s lavicemi a samostatně umístěnými lavičkami, hřiště bude jako celek oploceno adekvátním dřevěným ohrazením k zamezení pohybu dětí mimo vyhrazenou plochu. Hřiště bude kromě herních prvků vybaveno pískovištěm, popř. posilovacími prvky pro dospělé. Povrchová úprava zajistí odvedení dešťových vod.

Lávka překračující vodní plochu bude výlučně pěší, nosné konstrukce ocelové nebo dřevěné, mostovka a zábradlí dřevěné fošnové a trámové.

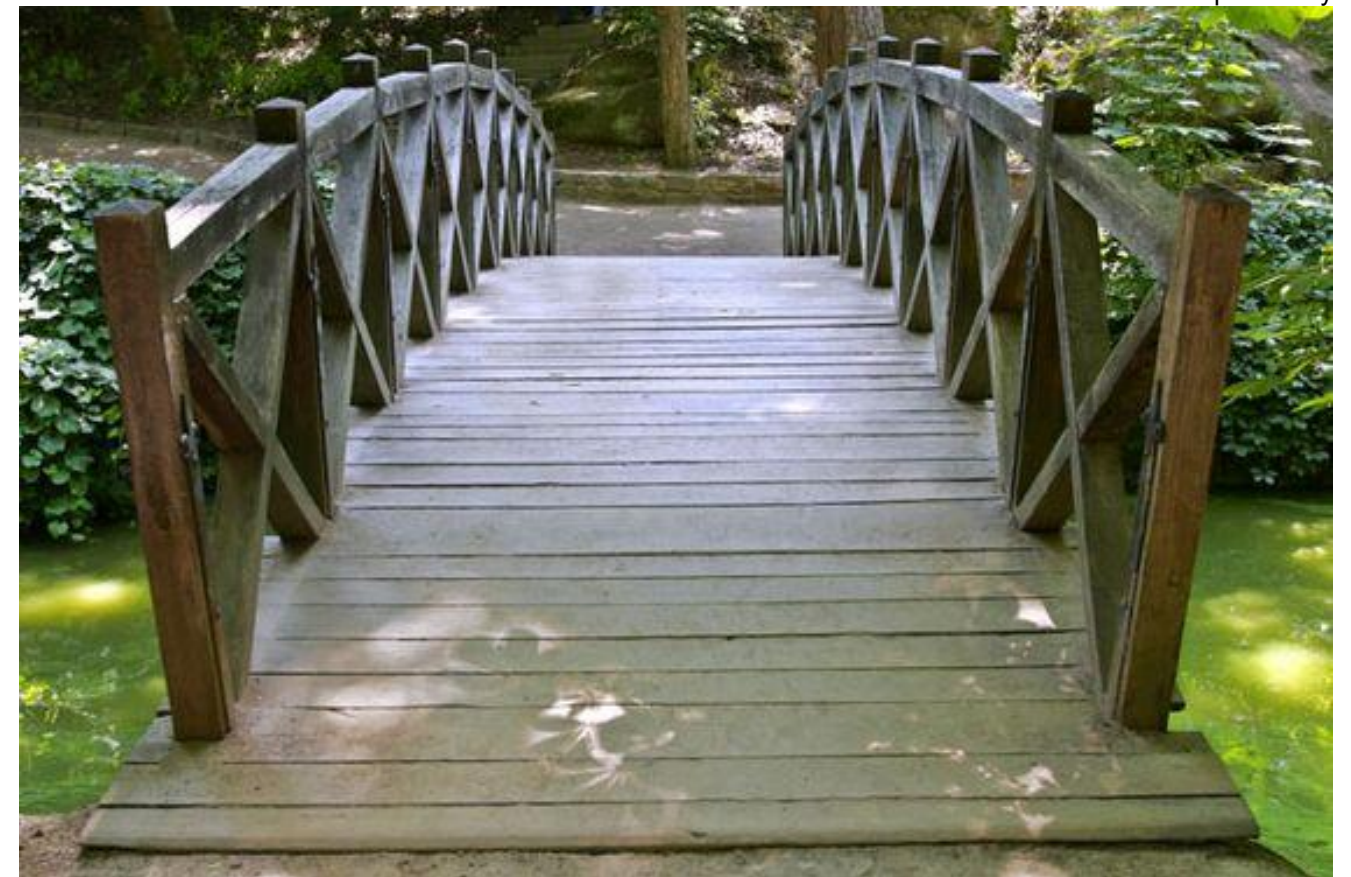


Požární nádrž



Jezírko s pěší lávkou

Příklad řešení obloukové pěší lávky





Příklad vybavení dětského hřiště



Jezírko a dětské hřiště – návrh



Posilovací prvky – dovybavení dětského hřiště – část pro dospělé

ZELEŇ

Koncepce úprav zeleně spočívá v odstranění jehličnatých stromů a zeleně v prostoru navrhovaného náměstí. Ostatní stávající zeleň bude v maximálně možné míře zachována, odstraněna bude pouze v nezbytně nutných případech jiného využití ploch, nebo v polohách odporujících navržené koncepci. V souběhu s hlavní průtahovou komunikací bude realizována alejová výsadba výlučně listnaté stromové zeleně nižšího vzrůstu (vyšší kmen, kruhový charakter koruny). V prostoru náměstí bude osazen soliterní jehličnatý strom, který převeze funkci vánočního stromu, alternativně bude realizováno trvalé zařízení k ukotvení vánočního stromu pouze pro období vánočních svátků.

platan javorolistý (*Platanus x acerifolia*)

javor mlč (Acer platanoides)

URBANISTICKÝ MOBILIÁŘ

Výběr urbanistického mobiliáře pracuje s prvky odpovídajícími současné potřebě a požadavkům na vybavenost veřejných prostranství - venkovní sedací nábytek, stoly, oplocení (vymezení vyhrazených prostor – dětské hřiště), odpadkové koše, stojany na kola a informační systémy. Z hlediska materiálů bude v prostoru relaxace – dětské hřiště, jezírko) upřednostněna kombinace ocelových kovaných a masivních dřevěných prvků a konstrukcí. V ostatních prostorech prvky ocelové a hliníkové v kombinaci s dřevěnými prvky, popř. transparentními prvky (bezpečnostní sklo, transparentní akrylát - plexiglas).



Stojany na kola (Kovtec)



Příklad možného vybavení relaxační zóny a dětského hřiště
šachy



Příklad možného vybavení relaxační zóny a dětského hřiště
přístřešek



Příklady řešení lavic a stolů vhodných pro umístění v prostoru jezírka a dětského hřiště





Lavičky (mmcité)



Netradiční sedací mobiliář



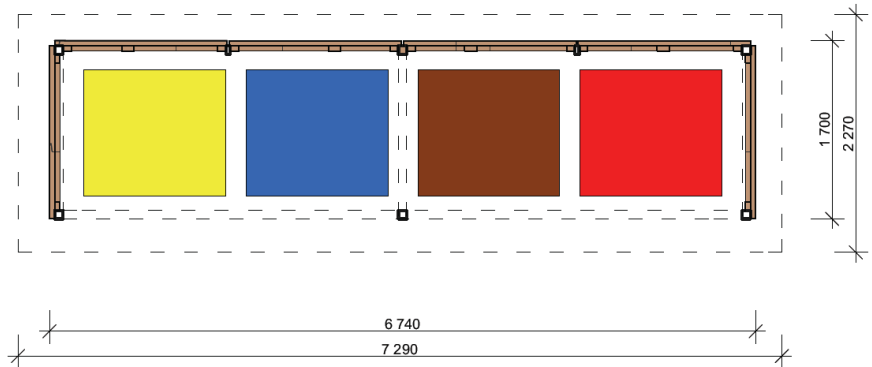
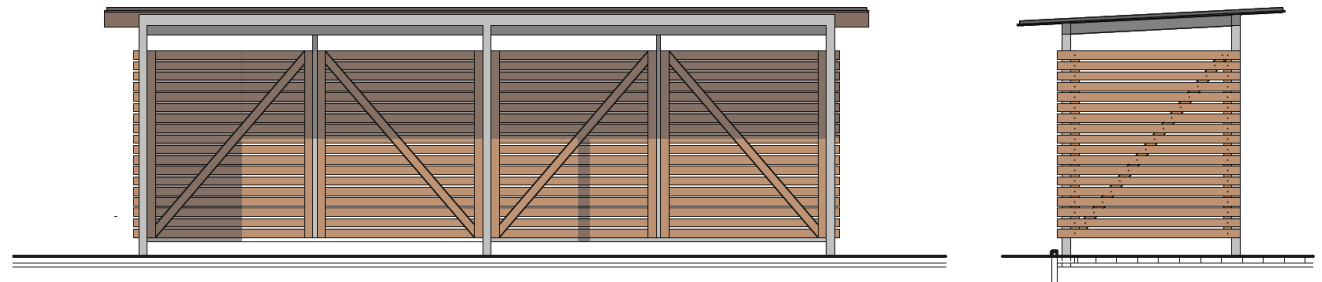
Informační tabule (mmcité)



Autobusové zastávkové přístřešky (mmcité)

ODPADY

Nádoby pro ukládání separovaného komunálního odpadu budou umístěny do samostatného přístřešku na jižním okraji stavby obchodu se zpevněným přístupem z místní komunikace. Konstrukce přístřešku je ocelová (pozink), opláštěná dřevěnými lamelami.



PŘÍSTŘEŠEK SDO

přístřešek pro umístění kontejnerů pro separovaný komunální odpad, DISprojekt Třebíč



Příklady typů odpadkových košů

OBJEKTY A STAVBY

Variantní řešení úpravy křižovatky ul. Jihlavská – Masarykova – Nádražní – B. Němcové

okružní křižovatka, vnější průměr 30 m.



křižovatka průsečná



křižovatka průsečná s odboč. pruhem



Dopravní řešení napojení autobusového terminálu na silnici III/40510
Autobusový terminál



Terminál je řešen pro tři zastřešená stání s provozním objektem – služby, WC. Provoz jednosměrný, po obvodu plochy doplněný kolmými odstavnými a parkovacími stáními. Rozhledové poměry v silničním oblouku a plynulost dopravy je zajištěna návrhem odbočovacího pruhu na silnici III/40510.

Dostavba centra městyse

Varianta 1 a varianta 2 ve II. etapě předpokládá odstranění stávajícího objektu tzv. Bílého domu na p.č. st. 582, k.ú. Okříšky ve vlastnictví ZD Okříšky. Současný charakter a struktura zástavby rámce centrálního prostoru se nemění, novostavby v centrálním prostoru budou mít charakter obdobný jako objekt na nároží ul. Jihlavské a B. Němcové tj. 2 nadzemní podlaží a podkroví, střechy nad převažujícími hmotami sedlové nebo jejich modifikace (polovalbové, valbové). Objekty novostaveb jsou navrženy v nových stavebních čarách vytvářejících „uzavřený“ prostor budoucího náměstí.



Varianta 1



Varianta 2 – II. etapa

5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce technické infrastruktury řeší přeložky stávajících rozvodů a napojení novostaveb a nových zařízení na stávající systémy obsluhy území technickou infrastrukturou.

Doplněno je návrhem umístění osvětlovacích těles v rámci centrálního prostoru v nových pěších trasách, přičemž stávající osvětlení komunikací zůstává zachováno. Osvětlovací tělesa budou s LED technologií, instalovaná v souběhu s navrženými pěšími trasami – pěší tóna bude nasvětlena osvětlovacími tělesy nízkého parkového typu (orientačně typ LIGMAN – ANESTI na dřívku celkové výšky 4 m), pěší trasy vedoucí prostorem parku a relaxační zónou dětského hřiště budou přízemního typu (orientačně typ LIGMAN – DUOMO 2 na dřívku celkové výšky 1 m).

S ohledem na legislativní požadavek zadržování vody v krajině bude navržen k odvádění dešťových vod z navržených komunikačních zpevněných ploch a novostaveb systém zasakovacích akumulacních galerií, popř. retence využitelná k údržbě zeleně.



6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ, LIMITY A REGULATIVY

Územní studie stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, jejich prostorové uspořádání a ve formě regulativů podmínky a limity pro zástavbu.

Další podmínky vyplývají z platné legislativy - zejména Vyhl. č. 501/2006 Sb. v pl. znění O obecných požadavcích na využívání území.

Územní studie stanovuje pro využití vymezeného území následující podmínky a regulace:

- rozhodování o změnách v území se řídí "Podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití" aktuálně platné ÚPD (ÚPO Okříšky) - viz kap. 5. Analytické části ÚzS;
- podmínkami stanovenými touto ÚzS nad rámec podmínek pro jejich využití stanovených aktuálně platnou územně plánovací dokumentací (v okamžiku rozhodování o využití nebo změnách) se způsoby využití zpřísňují;
- nezastavěné pozemky vymezeného řešeného území (s výjimkou pozemků, které jsou ve vlastnictví fyzických osob, popř. jsou účelově fyzickými osobami užívány) jsou plochami veřejného prostranství a jsou určeny k obecnému využití;
- úpravy specificky určených způsobů využití jednotlivých částí řešeného území se nevylučují;
- prostorové umístění, popř. plošný rozsah úprav, prvků, staveb a zařízení je orientačním podkladem pro pořizování následných stupňů projektových dokumentací;
- dopravní obsluha území:
 - hlavní silniční tahy silnic III. tř. (stávajících i navržených) upravit v parametrech dle přísl. ČSN, nájezdy k nemovitostem (přejezdové části chodníku) řešit bez změny nivelety chodníku,
 - parametry silnice procházející prostorem navrženého centrálního náměstí řešit s úpravami, které omezí preferenci automobilové dopravy,
 - pěší a pobytové plochy řešit jako zpevněné s využitím kamenných dlažeb a broušených betonových ploch, doporučují se kombinace materiálů, tvarové i skladebné v jedné ploše a využití recyklovaných (dříve použitých) materiálů, prvků a hmot,
 - Všechny úpravy řešit jako bezbarierové ve smyslu vyhl. č. 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečujících *bezbariérové užívání staveb*.
- zeleně, vodní toky a plochy:
 - plochy zeleně jsou primárně určeny prostorotvorný doprovodný prvek (s výjimkou parkové plochy),
 - výsadba jehličnatých stromů (s výjimkou možného umístění vánočního stromu) se vylučuje,
 - modelace vodní plochy v oblých tvarech,

- urbanistický mobiliář – umístění je orientační, z hlediska použití materiálů se preferuje kombinace masivních dřevěných, ocelových, kovaných a hliníkových prvků,
- stavby v rámci řešeného území – umístění staveb je orientační, charakter staveb bude obdobný jako objekt na nároží ul. Jihlavské a B. Němcové tj. 2 nadzemní podlaží a podkroví, střechy nad převažujícími hmotami sedlové nebo jejich modifikace (polovalbové, valbové). Objekty novostaveb jsou navrženy v nových stavebních čarách vytvářejících „uzavřený“ prostor budoucího náměstí. Objekty v ul. Nádražní mohou mít dvě nadzemní podlaží a podkroví, střechy nad převažujícími hmotami sedlové nebo jejich modifikace (polovalbové, valbové), upřednostnit krytiny pálené. Objekt novostavby autobusového terminálu bude jednopodlažní, řešení terminálu bude předmětem architektonické studie odsouhlasené úřadem městysu. Všechny objekty novostaveb, popř. změny stávajících staveb uvnitř řešeného území a tvořící jeho rámec (mimo řešené území), kterými se podstatně mění vzhled rámce řešeného území budou řešeny přípravnými architektonickými dokumentacemi a budou konzultovány a odsouhlaseny úřadem městysu.

Výčet nepřípustných a nedoporučených zásahů a úprav objektů tvořících rámec řečeného území:

- přestavby a nástavby objektů narušujících charakter stávající zástavby;
- střešní krytiny plastové, plechové, bitumenové z tavných pásů;
- okna ocelová, hliníková a jejich kombinace (proporce oken je nutno sladit s celkovým řešením fasády), plastová okna jsou přípustná za podmínky individuálního dodržení proporcí, barevného provedení a členění prosklených ploch dle konzultovaného a odsouhlaseného návrhu;
- barevnost fasád – netradiční barvy (fialová, citronově žlutá apod), výrazně tmavé barvy jako dominantní v rozsahu celých fasád - upřednostňují se pastelové odstíny celé škály barevnice dodavatelů fasádních barev a systémů;
- umístování satelitních a telekomunikačních parabol a antén na návesní průčelí fasád a střešních rovin;

7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

Územní studie slouží jako podklad pro rozhodování o změnách v území dle ÚPO Okříšky (ÚP Okříšky) k datu pořízení ÚzS - rozhodování o využití ploch řešeného území se řídí "podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití" aktuálně platné ÚPD - viz kap. 5. Analytické části ÚzS.

Podmínkami stanovenými touto ÚzS nad rámec podmínek pro jejich využití stanovených aktuálně platnou územně plánovací dokumentací (v okamžiku rozhodování o využití nebo změnách) se způsoby využití zpřísňují, popř. jsou uvedeny jako doporučení.

V rámci zpracovávaného nového ÚP Okříšky se předpokládá udržitelnost souladu vlastního architektonicko – stavebního a technického řešení úprav veřejného prostranství se zněním této územní studie.

Z hlediska podmínek pro využití území dle kap. 6. Návrhové části ÚzS, odkazující na podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle aktuálně platné ÚPD, bude po vydání nového ÚP Okříšky vyhodnocen soulad s ÚP a územní studie případně upravena.

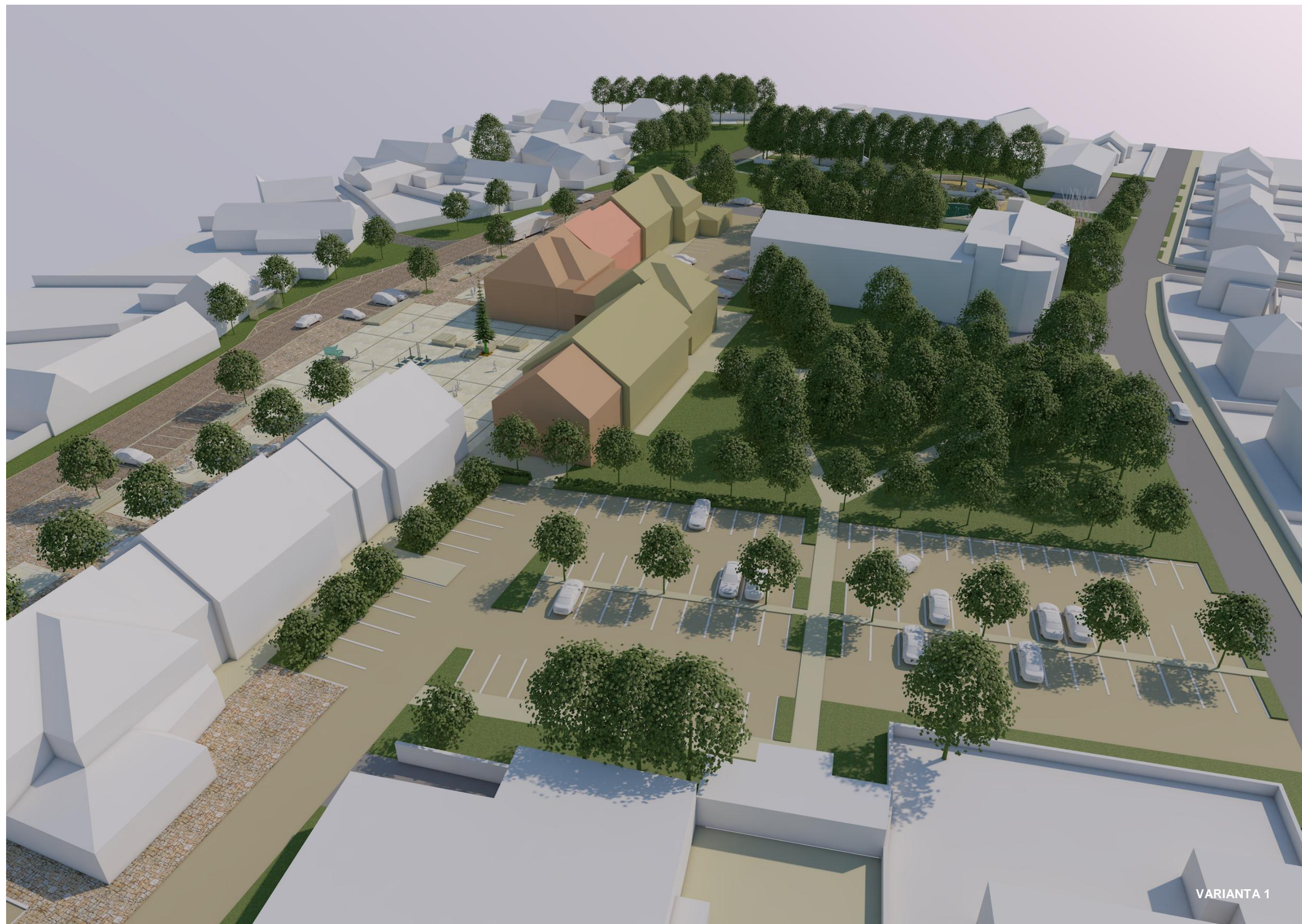
Ing.arch. Milan Grygar
08/2018



VARIANTA 1



VARIANTA 1



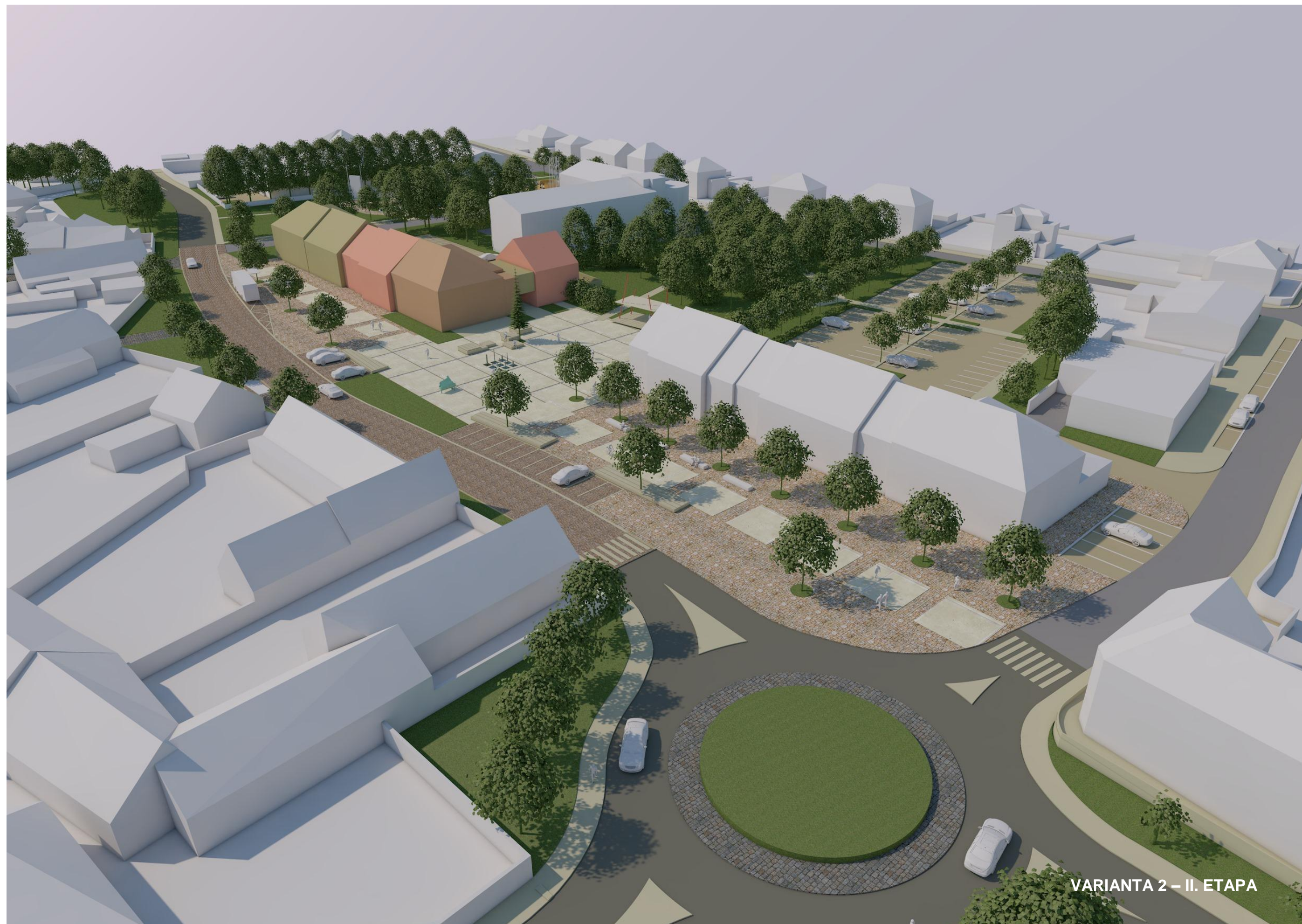
VARIANTA 1



VARIANTA 1







VARIANTA 2 – II. ETAPA



VARIANTA 2 – II. ETAPA



VARIANTA 2 – II. ETAPA





AUTOBUSOVÝ TERMINÁL A PARKOVIŠTĚ