



Pro jednání Zastupitelstva města Čáslavi

konané dne 11.12.2023

Číslo zprávy:

## **Veřejná zakázka malého rozsahu**

zadání mimo režim zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek

### **„Zpracování územní studie“**

### **Vzetí na vědomí územně plánovacího podkladu „Územní studie – areál Prokopa Holého Čáslav“ a její registrace v centrální evidenci územně plánovací činnosti**

Předkládá: Ing. Jaromír Strnad, starosta

#### Návrh na usnesení:

*Zastupitelstvo města Čáslavi bere na vědomí pořízení územně plánovacího podkladu „Územní studie – areál Prokopa Holého Čáslav leden 2023 - aktualizace 05/23“ vypracovaného společností ARCHITEKT Ondřej Tuček s.r.o., Na Maninách 1525/32, 170 00 Praha 7, IČ: 10722190 a doporučuje jeho registraci do centrální Evidence územně plánovací činnosti, kterou na základě žádosti provede Odbor výstavby a regionálního rozvoje v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a studie se stane podkladem pro rozhodování v daném území.*

Zpracovaly:

Mgr. Markéta Šafránková, vedoucí OMI

Kateřina K. DiS., referent správy majetku

## **Důvodová zpráva**

V souladu s usnesením Rady města Čáslavi č. RM/516/2021 ze dne 24. 11. 2021 bylo zahájeno zadávací řízení na veřejnou zakázku malého rozsahu s názvem „Zpracování územní studie“, kdy byly výzvou k podání nabídky obeslány radou schválené firmy.

Jako dodavatele schválila Rada města Čáslavi č. RM/571/2021 uchazeče ARCHITEKT Ondřej Tuček s.r.o., Na Maninách 1525/32, 170 00 Praha 7, IČ: 10722190, který podal nabídku s nejnižší nabídkovou cenou.

Územní studie, jako územně plánovací podklad, řeší problémy v daném území a koncepci uspořádání areálu Prokopa Holého, zejména vymezuje veřejná prostranství, stanovuje uliční a stavební čáry. Velkou část řešené lokality tvoří volné, nezastavěné plochy, které jsou pro výstavbu dlouhodobě určeny. Nově navržená struktura v rámci územní studie, doplňuje vnitřní rezervu města měřítkově a funkčně vhodnou zástavbou soudobého výrazu. Koncepce respektuje stávající limity území, uliční síť, měřítko bloků i jednotlivých domů a vytváří navazující síť veřejných prostranství – ulic, parků a malého náměstí.

Parkování nových obyvatel celého území je u nově navrhovaných bloků řešeno podzemními garážemi. Ty budou skryty pod úrovní terénu a budou přístupné pomocí ramp.

Počty parkovacích míst jsou u nových domů vypočteny za použití koeficientu stupně automobilizace 1,75.

Územní studie je vytvářena z důvodu stanovení regulačních prvků pro budoucí zástavbu a po zanesení této studie do „Evidence územně plánovací činnosti“ bude tvořit „**neopominutelný podklad**“ při schvalování nové výstavby. Dále posuzuje, prověřuje a navrhuje možnosti řešení problémů daného území (např. parkovací kapacity), navrhuje řešení rozvoje infrastruktury, aj.

Data z neprojednané územní studie z r. 2006 byla prověřena a bylo zjištěno, že tato 16 let stará studie není bez zásadních úprav použitelná. Původní studie nepočítala s vytvořením dostatečného množství parkovacích míst, ve svém návrhu počítala s výstavbou obchodního domu Tesco, jež se v této lokalitě nyní stavět nebude, nepočítala s nutností vybudovat novou mateřskou školku, kdy s touto potřebou nová studie již počítá.

Územní studie byla na základě požadavku starosty města Ing. Jaromíra Strnada upravena v sektoru D, kde město Čáslav má platné stavební povolení pro výstavbu 2 bytových domů (D06+D05). Odbor správy majetku objednal u arch. Tučka přepracování již předané studie z října 2022 a byl informován, že povolené domy se dají začlenit do původní struktury. Projektová dokumentace na 2 bytové domy by asi mohla zůstat v nezměněném stavu, nicméně bylo lepší pár věcí změnit. Nešlo o zásadní věci, ale provedení změn bylo důležité pro budoucí fungování sídliště.

Do územní studie byly zapracovány tyto návrhy pana architekta Tučka týkající se bloku D:

- posun chodníku z vnitrobloku k ulici
- s tím spojené přehození vstupů do domů z ulice a ne z vnitrobloku
- umožnění napojení garáží sousedního objektu v budoucnosti a jejich propojení (ušetří se rampa). To předpokládá jednoho vlastníka všech 3 domů (D04 - D06)

Do územní studie byly zapracovány návrhy občanů z veřejného setkání dne 20.3.2023

- doplněna hřiště
- bloky E01 a E 02 upraveny – domy rozdělené do dvou celků + oba domy 4podlažní
- mezi bloky A a B na Jeníkovskou - propojení nové ulice
- po konzultaci s komisařem por. Zdeňkem Žáčkem DiS. byla posouzena a dle návrhů upravena doprava (jednosměrný provoz, obousměrný provoz)
- přidány zpomalovací prahy/ zvýš. povrchy
- přidána parkovací místa před blok F a blok A
- doplněna kontejnerová stání (polopodzemní kontejnery)
- studie upravena v místech napojení nové MŠ

*Rada města Čáslavi svým usnesením č. RM/28/385/2023 ze dne 04.09.2023 doporučuje Zastupitelstvu schválit výše uvedený návrh na usnesení.*

Přílohy:

01 Územní studie - verze květen 2023

02 návrhy zapracovaných změn navrhovaných arch. Tučkem

03 SOUHRN dotazů\_připomínek občanů k úz. studii vč. odpovědí\_veř setkání 20.3.2023

ÚZEMNÍ STUDIE  
**AREÁL PROKOPA HOLÉHO**  
ČÁSLAV

leden 2023  
aktualizace 05/23



ARCHITEKT  
Ondřej Tuček



*Název projektu:* Územní studie Čáslav - areál Prokopa Holého

*Požizovatel:* Město Čáslav  
Nám. Jana Žižky z Trocnova 1,  
286 01 Čáslav

*Stupeň dokumentace:* Územní studie

*Zpracovatel:* ARCHITEKT Ondřej Tuček s.r.o.  
IČO: 10722190  
DIČ: CZ10722190  
Na Manínách 32a/1525  
170 00 Praha 7  
ČKA 3405

m:   
e:   
w: [www.a-tucek.cz](http://www.a-tucek.cz)

*Autoři:* Ing. arch. Ondřej Tuček

*spolupráce:* Ing. arch. Filip B   
Emilia K 

*Datum zpracování:* leden 2023

*Datum aktualizace:* květen 2023

## OBSAH

### A | ANALYTICKÁ ČÁST

A.1	Základní informace	5
A.2	Stručná historie lokality	6
A.3	Širší vztahy	7
A.4	Stávající stav území	8
A.5	Majetkoprávní vztahy	9
A.6	Funkční využití	10
A.7	Podlažnost	11
A.8	Dopravní infrastruktura	12
A.9	Kanalizace a vodovod	13
A.10	Energetická infrastruktura	14
A.11	Územní plán	15
A.12	Fotodokumentace	16

### B | NÁVRHOVÁ ČÁST

B.1	Širší vztahy	18
B.2	Návrh – hlavní výkres	19
B.3	Řezy	20
B.4	Funkční využití	21
B.5	Regulace	22
B.6	Dopravní infrastruktura	23
B.7	Kanalizace, vodovod a odpadové hospodářství	24
B.8	Energetická infrastruktura	25
B.9	Vizualizace	26 - 31
B.9	Bilanční tabulky	32 - 33

# A | ANALYTICKÁ ČÁST



## A.1 | základní informace

Cílem studie je nalézt vhodnou strukturu a využití pro doplnění této oblasti města Čáslavi. Tento materiál slouží jako podklad pro navazující návrhovou část, která blíže stanoví způsob rozvoje.

seznam použitých podkladů:

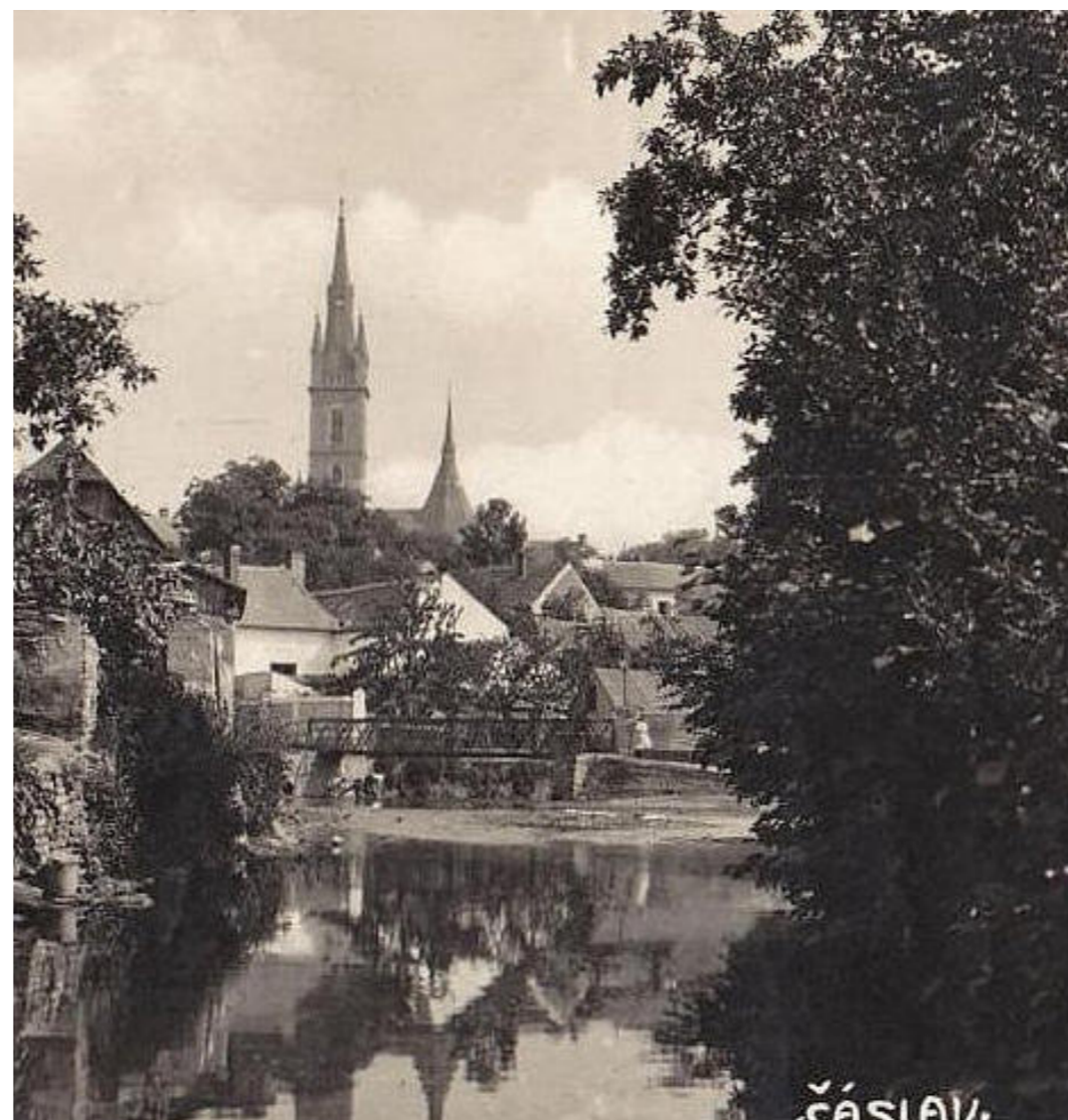
- 1 - Platný územní plán Čáslav (úplné znění po vydání změny č.2 - únor 2021)
- 2 - Územně analytické podklady ORP Čáslav (2020)
- 3 - Strategický plán rozvoje města Čáslav
- 4 - Katastr nemovitostí
- 5 - Zástavba areálu kasáren „regulační plán“ - Ateliér Z-P-M. (listopad 2006)
- 6 - Fotodokumentace
- 7 - Geodetické zaměření (březen 2022)



01 | Veduta Čáslavi z roku 1602.



02 | Zákres území do historické mapy.



04 | Historické foto 1926 (zdroj: ftohistorie).

## A.2 | stručná historie lokality

Královské město Čáslav vzniklo okolo poloviny 13. století za vlády Přemysla Otakara II. při jedné z hlavních zemských stezek spojujících Čechy s Moravou. Dodnes je patrný gotický vnitřní půdorys – velké centrální náměstí, kterému dominuje radnice a pravoúhlá uliční síť. Městský areál byl vymezen hradbami, které jsou zachovány v jedné třetině jejich délky. Do města se vcházelo čtyřmi branami. Od roku 1960 přestala být Čáslav okresním městem, zůstala však přirozeným spádovým centrem.

Předmětná lokalita byla urbanizována postupně od poloviny 19. století a sloužila nejdříve pro potřeby armády jako kasárna. První budovy pochází z poloviny 19. století a mají 3 podlaží a podélné půdorysy.

Další historickou fází byla výstavba bytových domů v 50. letech 20. století, ve stylu socialistického realismu. Tyto domy svým tvaroslovím a proporcemi navázaly na starší vojenské budovy.

Poslední etapu stavebního vývoje reprezentují bodové a řadové domy, vzniklé po roce 2006. Ty jsou nejen podstatně vyšší, než původní zástavba (mají 3 – 5 NP), ale také mají jinou proporcí a ploché střechy. Tvoří solitérní zástavbu v parku, podobnou sídlištní architektuře 60. a 70. let 20. století. Problémem takové struktury je nejasná hierarchie veřejných prostranství, architektonicky tyto domy vyjadřují utilitárnost.

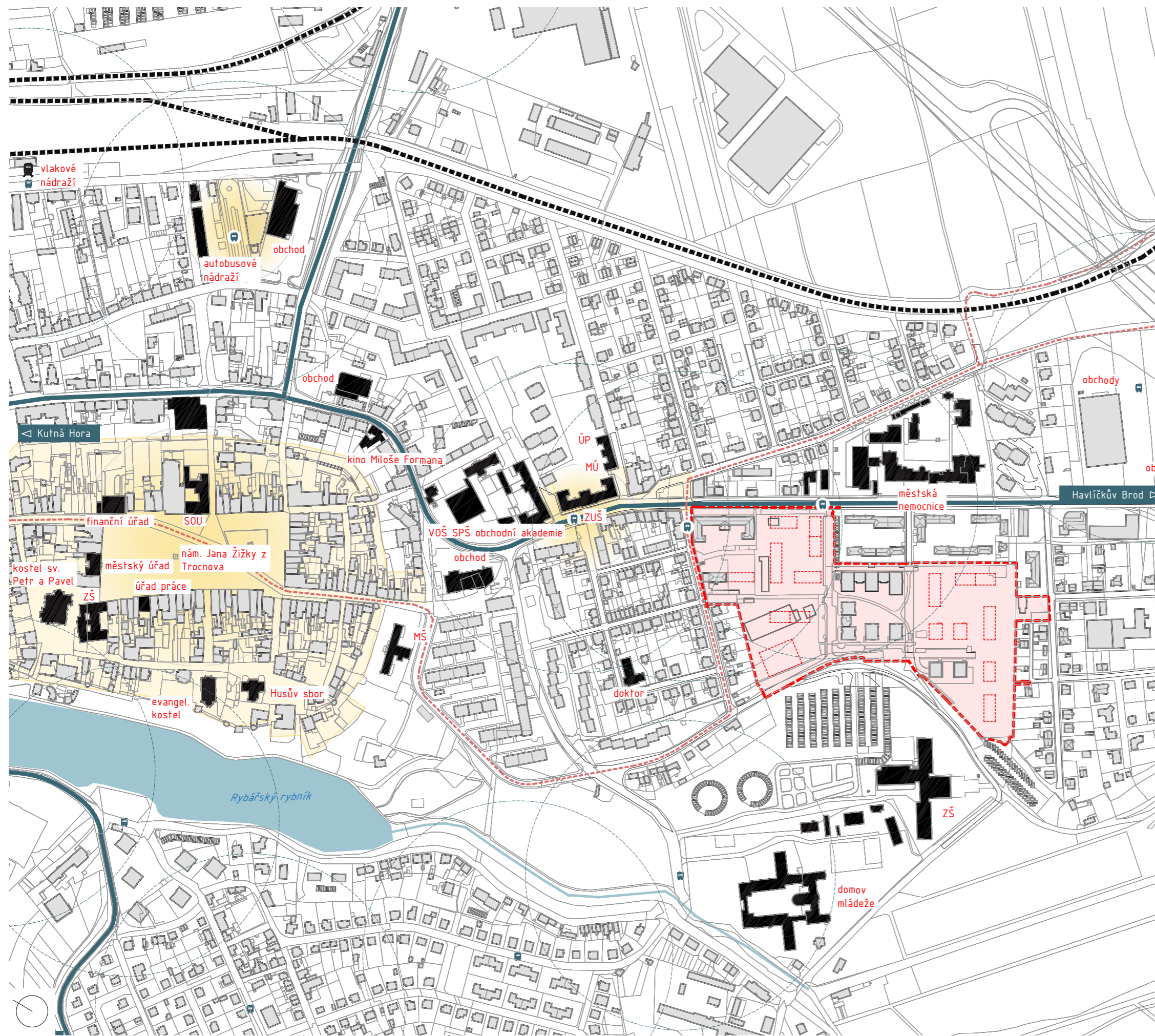
Okolní zástavba (mimo řešené území) je různorodého charakteru. Převažuje rezidenční zástavba rodinných domů v zahradách, protipól bývalých kasáren však tvoří také areál čáslavské nemocnice. Na ni navazuje malé sídliště se čtyřpodlažními domy. Na jihu je území vymezeno terénním zlomem, pod nímž se rozkládá zástavba přízemních garáží a navazující školní areál.



## A.3 | širší vztahy

Řešené území se nachází v oblasti předměstí v jihovýchodním segmentu města, jižně od ulice Jeníkovské, která tvoří přirozenou osu této části Čáslavi. Dále je území vymezeno ulicemi V Břízkách, Bedřicha Smetany, a Na Skále. Celé území je rovinné s minimálními výškovými rozdíly.

Území je dopravně obsluženo blízkým autobusovým a vlakovým nádražím, které jsou v přibližné vzdálenosti 1 km, a několika zastávkami MHD, které jsou v dostupné vzdálenosti od řešeného území. Část významných občanských staveb se nachází v samotném centru města a směrem na jihovýchod od centra jsou podél ulice Jeníkovské umístěny objekty vybavenosti jako obchody, nemocnice a školské stavby - v dostupné vzdálenosti se nachází i základní škola a střední škola. V docházkové vzdálenosti řešeného areálu se nachází Podměstský rybník s parkem a plochami určenými ke sportu a rekreaci.

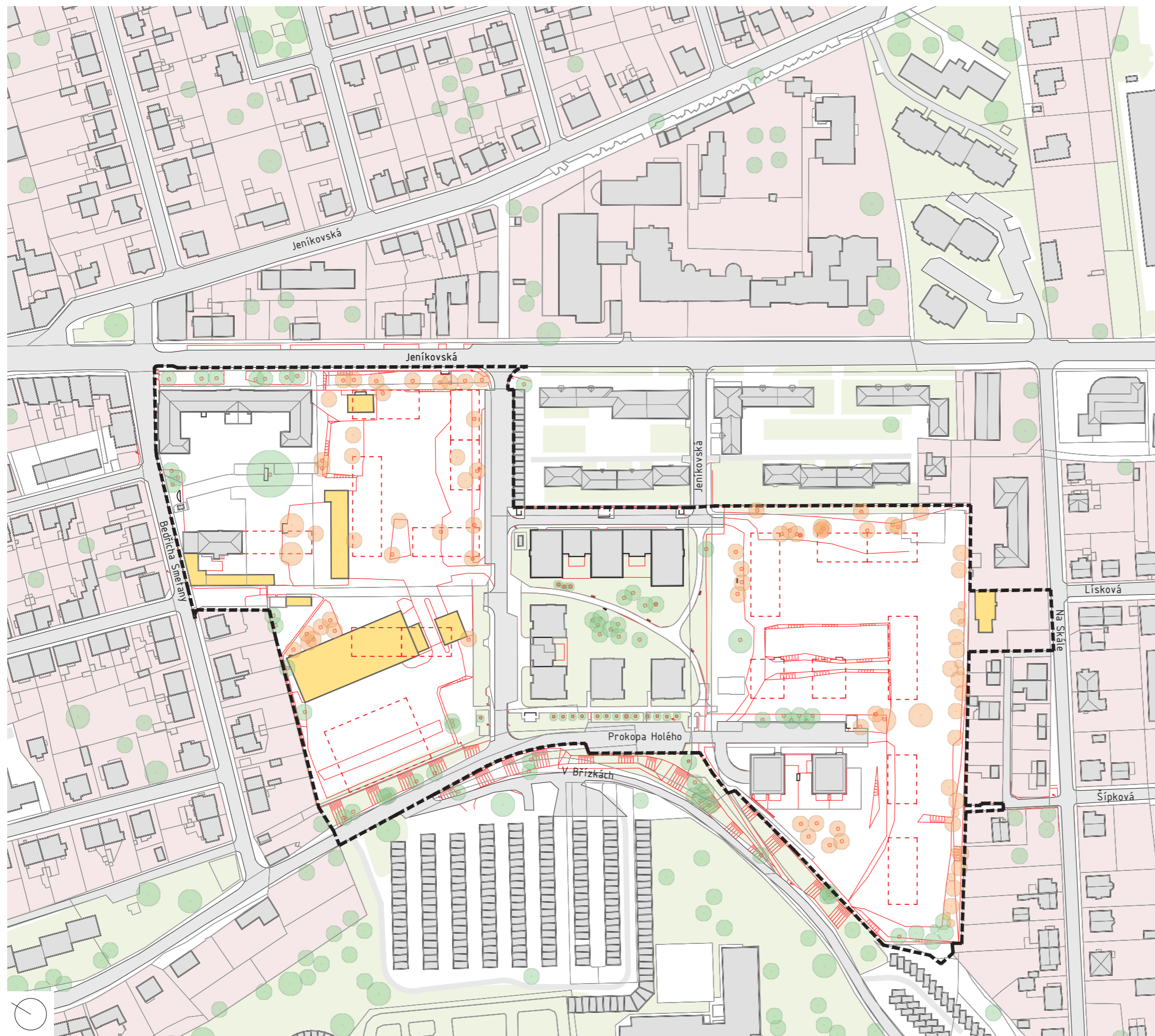


- LEGENDA:
- řešené území
  - KN
  - stávající zástavba
  - navrhovaná zástavba
  - významné a veřejné stavby
  - významná veřejná prostranství
  - historické jádro
  - voda v území
  - železniční trať
  - hlavní silniční tahy
  - cyklotrasy
  - vlaková zastávka
  - autobusová zastávka
  - zastávky MHD dostupnost (200m)

## A.4 | stávající stav území

Velkou část řešené lokality tvoří volné, nezastavěné plochy, které jsou pro výstavbu dlouhodobě určeny. Také se zde nachází několik skladových a výrobních budov, které budou v rámci přípravy území zbourány. Nachází se zde i náletová zeleň, která bude muset být dendrologicky posouzena a určené části, které budou v kolizi s výstavbou odstraněny.

Nezastavěnou část území je možné poměrně jednoduše zaintegrovat do zbylé městské struktury a propojit tak ulice Jeníkovskou a Prokopa Holého, která je v současné době neprůjezdná. Návrhová část podrobně řeší umístění nové bytové zástavby, doplněné primárně v místech, kde se předpokládá vyšší pohyb obyvatelstva o nebytové funkce (obchod, stravování, služby). Vybudování nové čtvrti umožní doplnění o další veřejná prostranství a propojení s východním výběžkem Čáslavi.



## A.5 | majetkoprávní vztahy

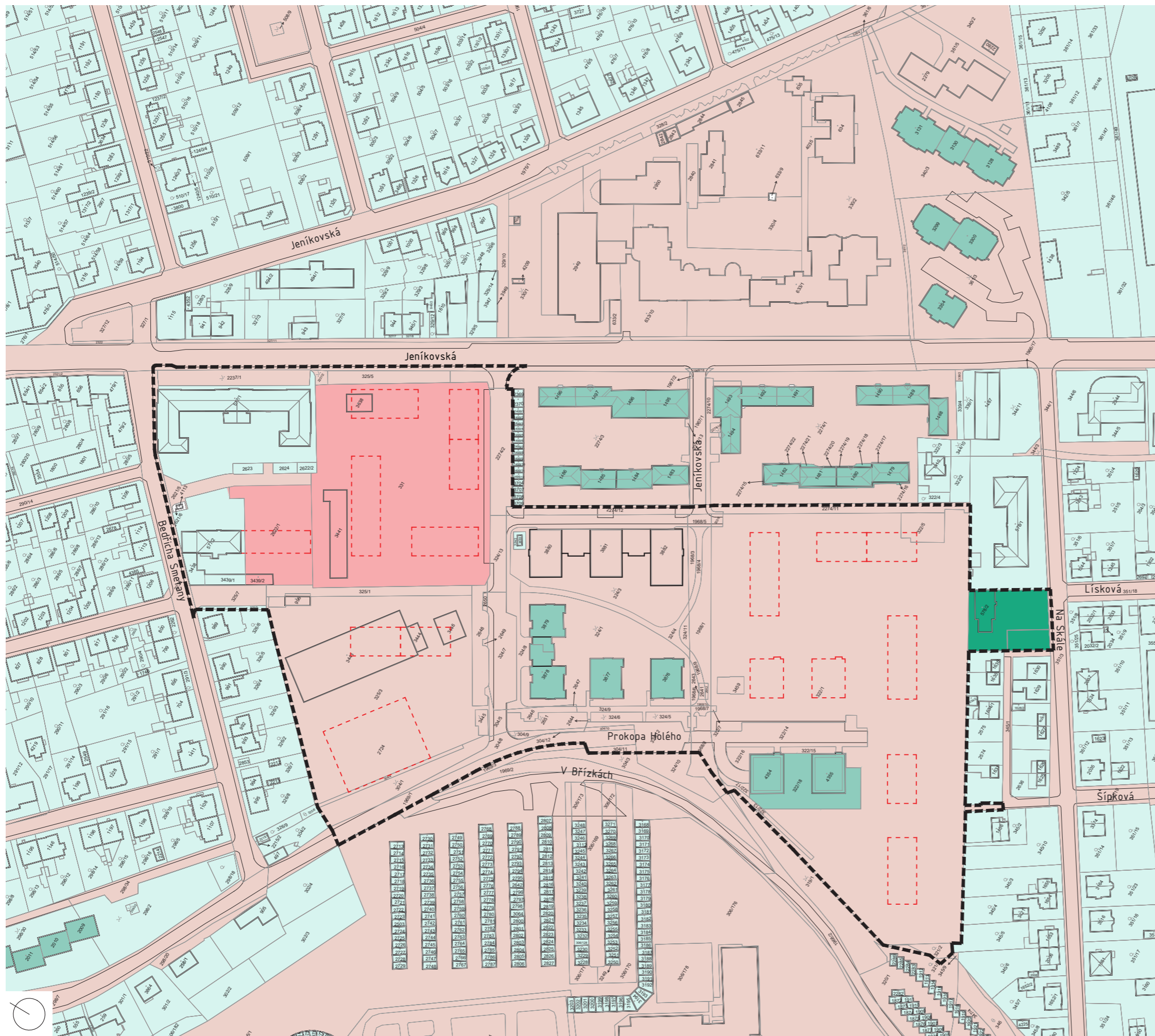
V řešeném území jsou pozemky ve vlastnictví několika subjektů. Zásadní podmínkou pro koncepční stavební rozvoj v území bude vzájemná dohoda jednotlivých majoritních vlastníků a vhodný návrh fázování stavební činnosti v území.

Většina pozemků v řešeném území je ve vlastnictví města. Mezi významné soukromé vlastníky patří společnost ZHMC, spol. s r.o. Této společnosti patří území v těsné blízkosti ulice Jeníkovské. Stávající jednopodlažní výrobní objekty na tomto pozemku budou demolovány a nahrazeny plánovanou bytovou výstavbou.





V přímém sousedství se nachází pozemky ve vlastnictví města, které umožní propojení ulice Bedřicha Smetany a stávající nepojmenované ulice, spojující Jeníkovskou a ulici Prokopa Holého. Objekty na tomto pozemku budou demolovány.

Třetím pozemkem je jihovýchodní část území, která je také ve vlastnictví města, jedná se o zanedbaný oplocený areál, kde jsou patrné původní zpevněné povrchy a náletové dřeviny.






V centru řešeného území jsou situovány již vybudované čtyřpodlažní bytové domy s omezeným kontaktem s ulicí, které vznikly podle studie z roku 2006. V poslední době také v návaznosti na tuto studii bylo území doplněno o dva bodové bytové domy, které se od okolní zástavby liší výškou, která je 5 podlaží, přímo přes ulici jsou navrženy další dva totožné domy se stavebním povolením vyznačené v návrhu.

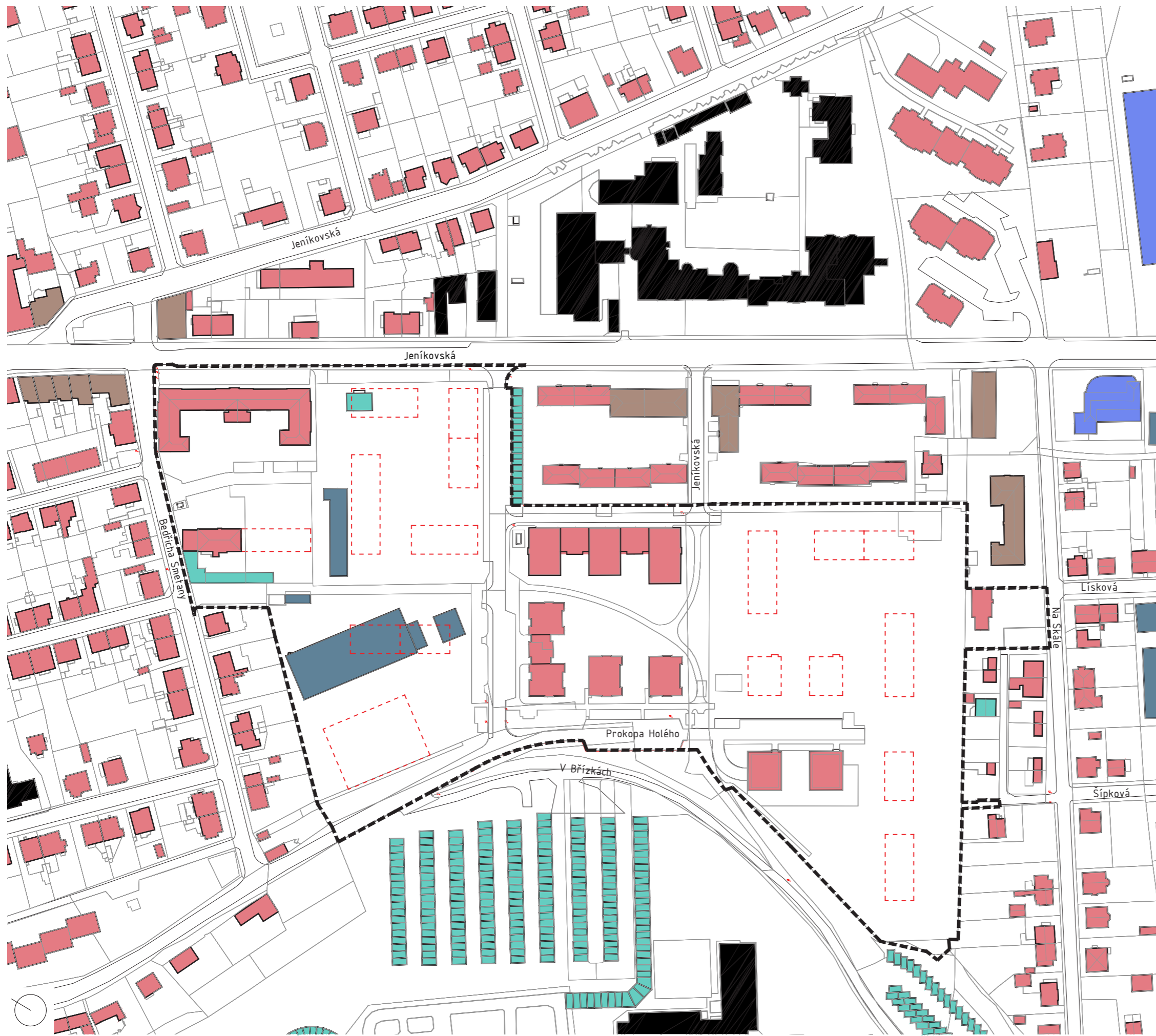


### LEGENDA:

-  řešené území
-  KN
-  stávající zástavba
-  navrhovaná zástavba

### vlastnictví:

-  ZHMC, spol. s r.o.
-  Město Čáslav
-  Středočeský kraj
-  společenství vlastníků
-  soukromé vlastnictví fyzických osob



## A.6 | funkční využití

V současnosti jsou v řešeném území zastoupeny funkce bydlení, v menší míře pak skladování, výroba a individuální garáže. Dle platného územního plánu po Změně č. 02 jsou zde 2 dominantní funkční plochy:





OK – občanské vybavení – komerční zařízení  
 BH – bydlení v bytových domech  
 Dále je při západním okraji menší plocha ZD – plocha smíšená nezastavěného území

V současnosti však probíhá změna ÚP, která plochu OK mění na plochu BH.

Pro rozvoj území platí v ÚP definované prostorové regulativy: pro plochu BH:

„V těchto plochách bude prováděna výstavba vhodným způsobem tzn. respektující dané místní podmínky a do výšky maximálně stávajících domů. Zastavěnost pozemku maximálně 50 %.“

### LEGENDA:

-  řešené území
-  KN
-  stávající zástavba
-  navrhovaná zástavba

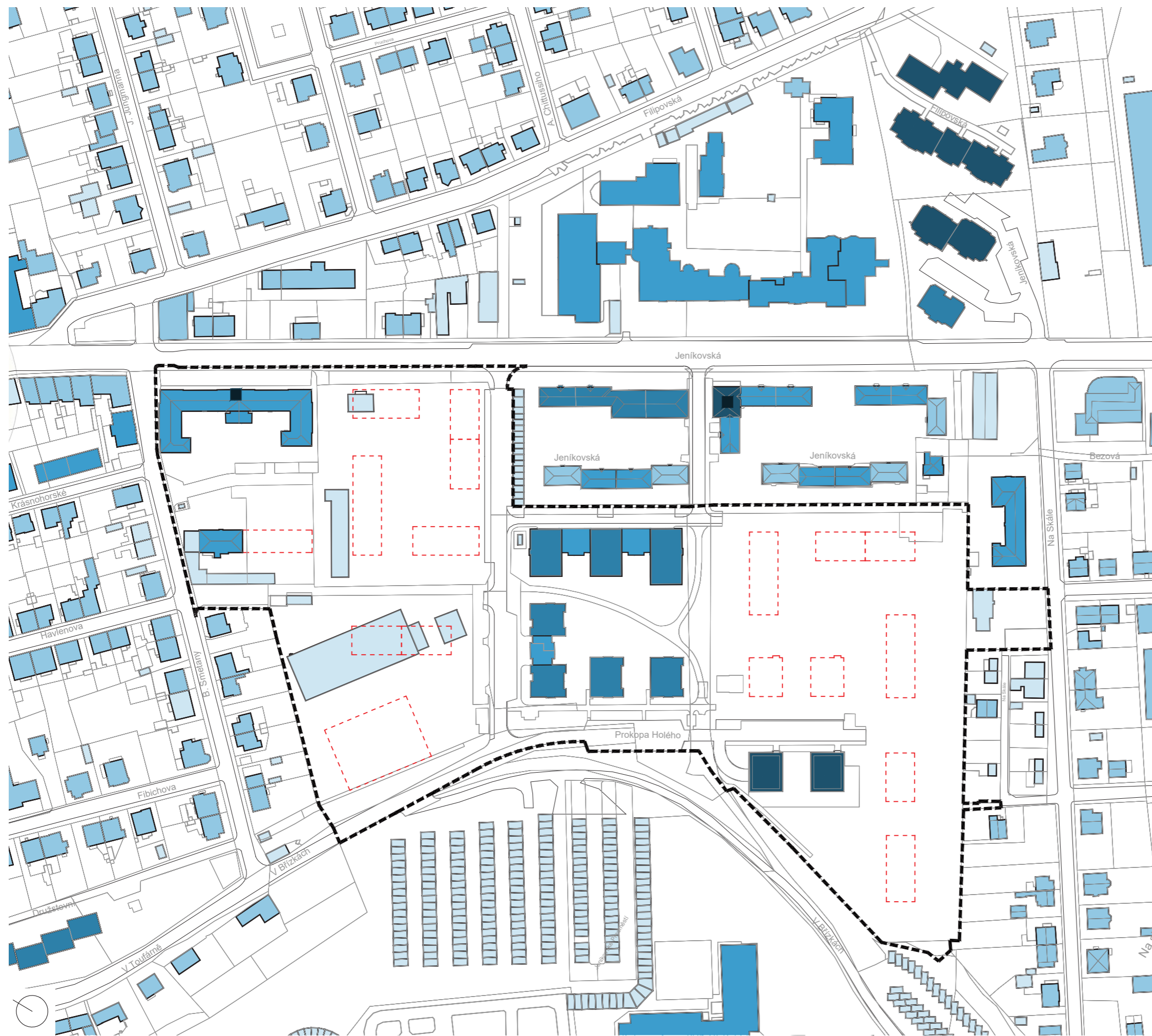
### funkční využití:

-  stavby veřejné vybavenosti
-  bydlení
-  smíšené (převažující bydlení)
-  obchod
-  výroba
-  administrativa
-  ostatní (sklady, parkování, aj.)

## A.7 | podlažnost

Výškově rozmanité objekty se vyskytují primárně podél ulice Jeníkovské, kde se předpokládá větší koncentrace lidí, paprčitý systém ulic směrem od hlavní ulice poté obsluhuje objekty nižší. Objekty podél ulice Jeníkovské jsou až na výjimky dvou až pěti podlažní.

V řešeném území se nachází objekty bytové výstavby od roku 2006, které jsou čtyřpodlažní a dva nedávno zkolaudované bodové bytové domy pětipodlažní. V návrhu jsou zohledněny i dva další pětipodlažní objekty se stavebním povolením. Objekty uvnitř řešeného území na plochách D a E proto mohou reagovat svoji výškou na zmíněné domy, ale také na činžovní domy (bývalá kasárna a výstavba z 50. let), které jsou dvou až třípodlažní s poměrně vysokými valbovými střechami, a lokálními dominantami ve formě věží. Proto je možné v tomto území uvažovat o zástavbě 3-5 ti podlažní.



### LEGENDA:

- řešené území
- KN
- navrhovaná zástavba

### podlažnost objektů:

- jednopodlažní objekty
- dvoupodlažní objekty
- třípodlažní objekty
- čtyřpodlažní objekty
- pětipodlažní objekty
- prostorové dominanty

## A.8 | dopravní infrastruktura

Dopravní obsluha území není dokončena, chybí celé úseky komunikací, jak pro pěší, tak pro IAD. Řešené území je dnes napojeno na okolní uliční síť jen ve 3 bodech – křižovatkami:

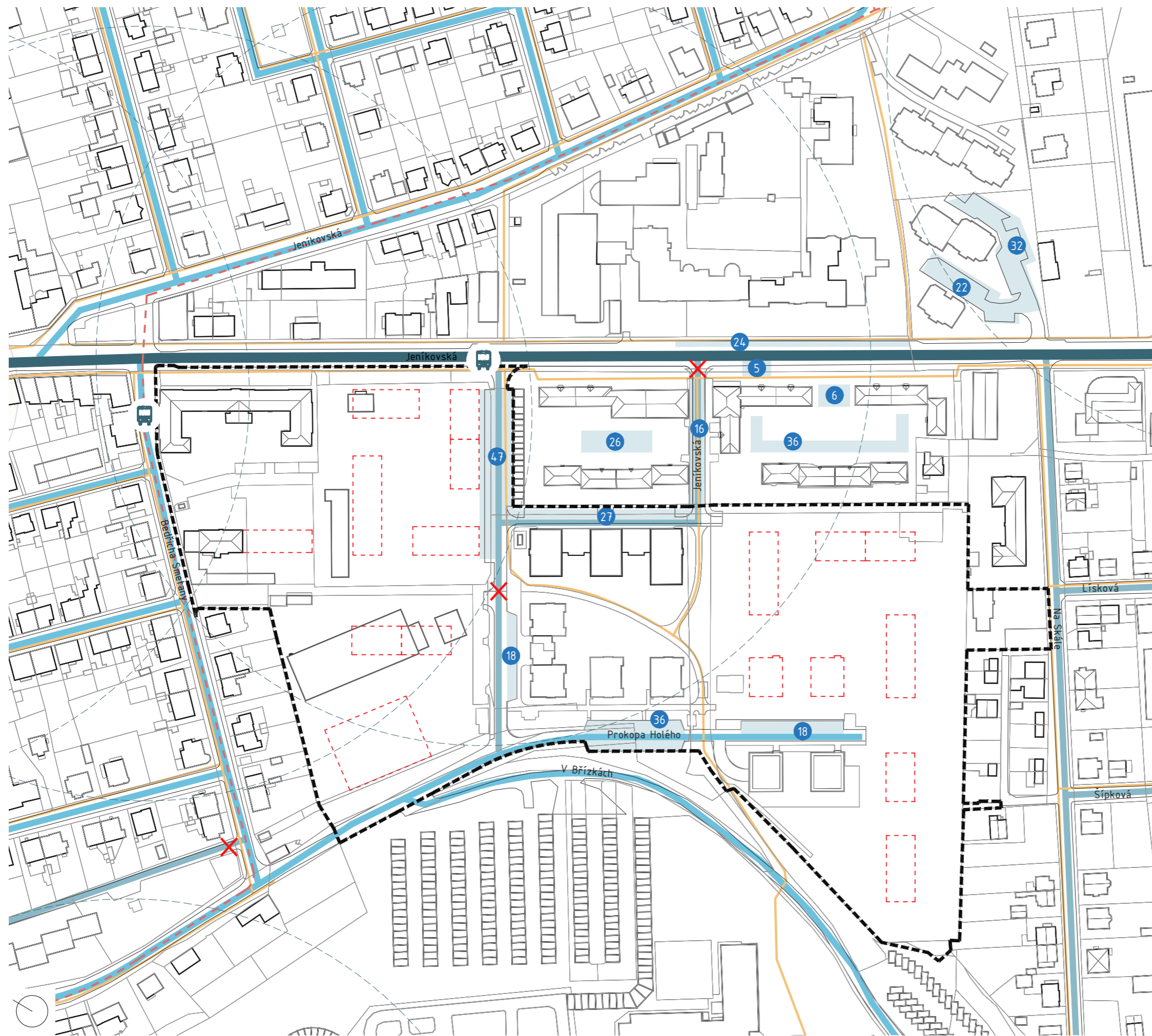
- Jeníkovská x Prokopa Holého
- B. Smetany x Havlenova
- Prokopa Holého x Prokopa Holého

Území není průjezdné, příčný úsek ulice Prokopa Holého je přerušen zhruba uprostřed betonovými květináči. Napojení od ulice B. Smetany ústí do uzavřeného výrobního areálu. Průjezd mezi BD z 50. let je opatřen značkou Zákaz vjezdu. Lze tedy konstatovat, že uliční síť je torzální a čeká na dokončení. Zejména jihovýchodnímu cípu území chybí dopravní návaznost na zbylou uliční síť.

Pěší prostupnost územím je rovněž velmi špatná, zejména díky uzavřeným oploceným areálům. V rámci návrhu je třeba doplnit pěší průchody, chodníky, ale i přechody prostupná veřejná prostranství, jako parky.

Plochy určené k parkování v nejbližším okolí mimo řešené území: **~167 stání**

Plochy určené k parkování v řešeném území: **~146 stání**



### LEGENDA:



řešené území

KN



navrhovaná zástavba



stávající zástavba

doprava:



komunikace hlavní 50km/h



komunikace běžná 50km/h



komunikace obytná 20-30 km/h



pěší prostupy



cyklotrasa

dopravní označení:



parkoviště a počty PS



zastávka MHD

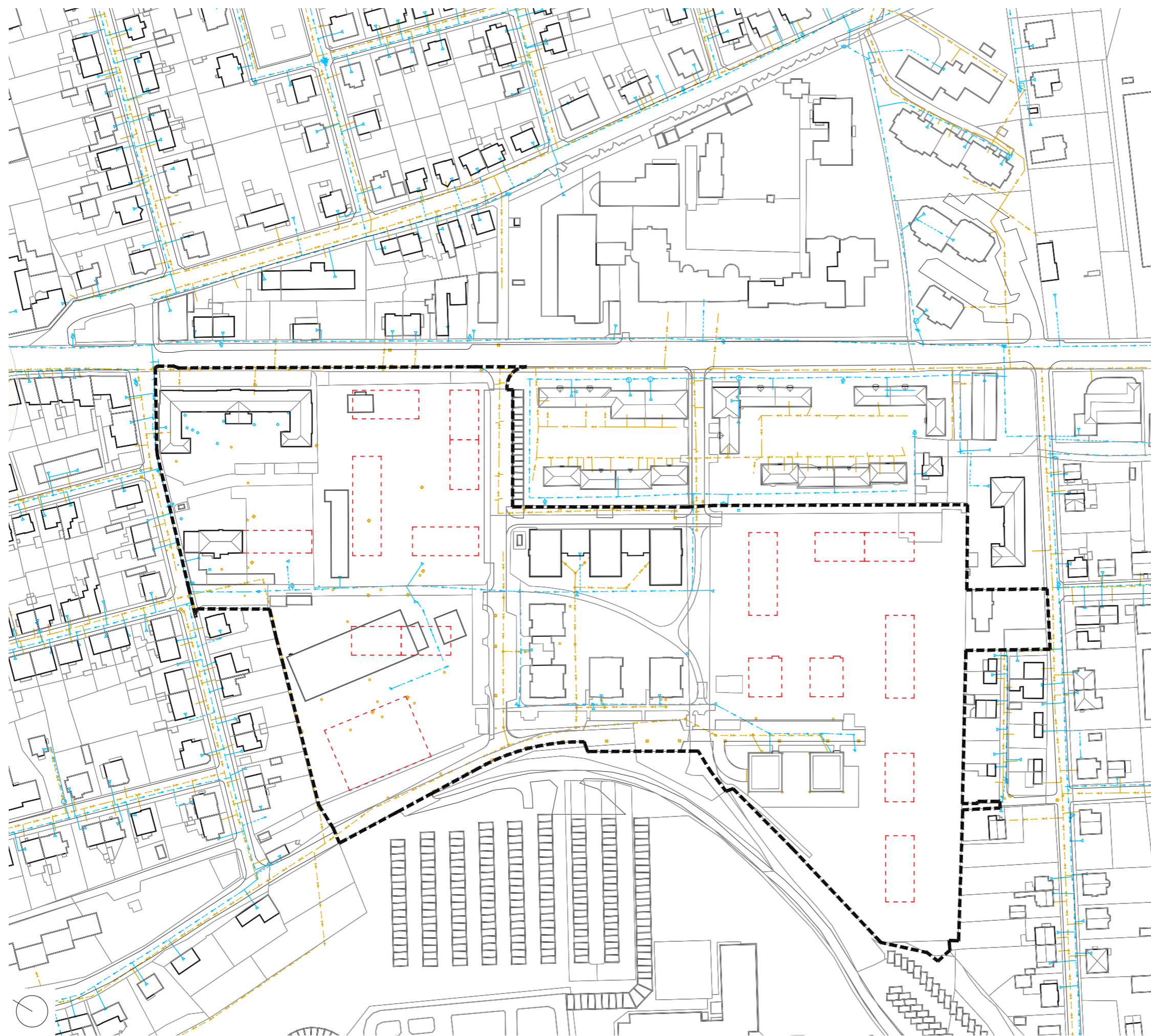


zákaz vjezdu





## A.9 | kanalizace a vodovod

Obecně lze říci, že tam, kde je dokončena dopravní infrastruktura, tam se nachází i kanalizace a vodovod. Potrubí jsou vedena v uličním profilu a tento systém lze dále rozvíjet. Nové budovy, ale i plochy komunikací je třeba odvodňovat lokálně, s likvidací či využitím dešťových vod přímo na místě, ideálně vsakováním.



Poloha sítí v řešeném území se může lišit.



### LEGENDA:

-  řešené území
-  KN
-  stávající zástavba
-  navrhovaná zástavba

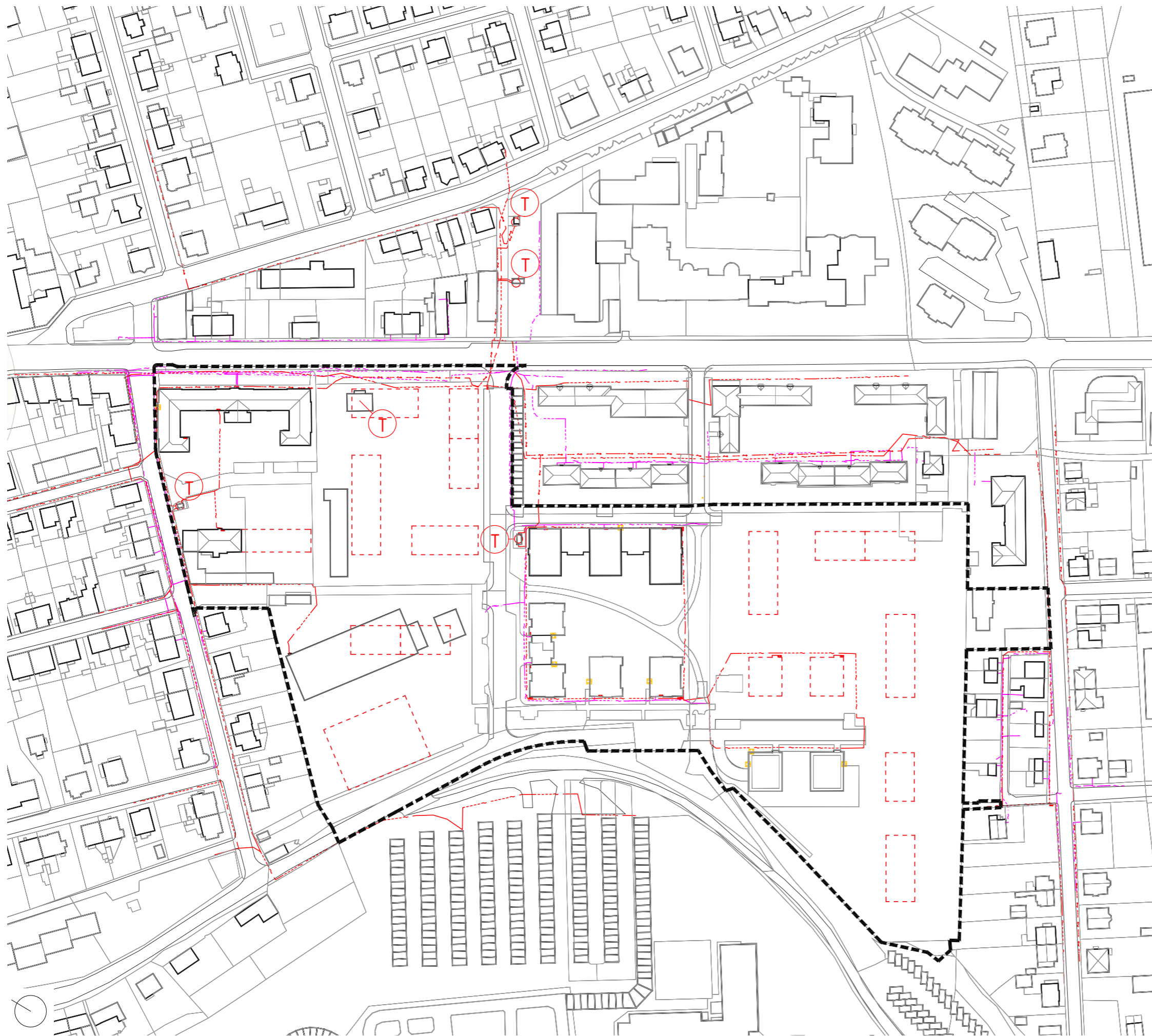
### stávající sítě:











-  jednotné kanalizační potrubí
-  vodovodní potrubí

## A.10 | energetická infrastruktura

Základní obsluha území elektrickou energií je zajištěna systémem rozvodů VN, které připojují několik trafostanic. Z těch je dále distribuováno NN do jednotlivých objektů. Vedení je podzemní.

V území se nachází i slaboproudá/datová síť a systém VO.

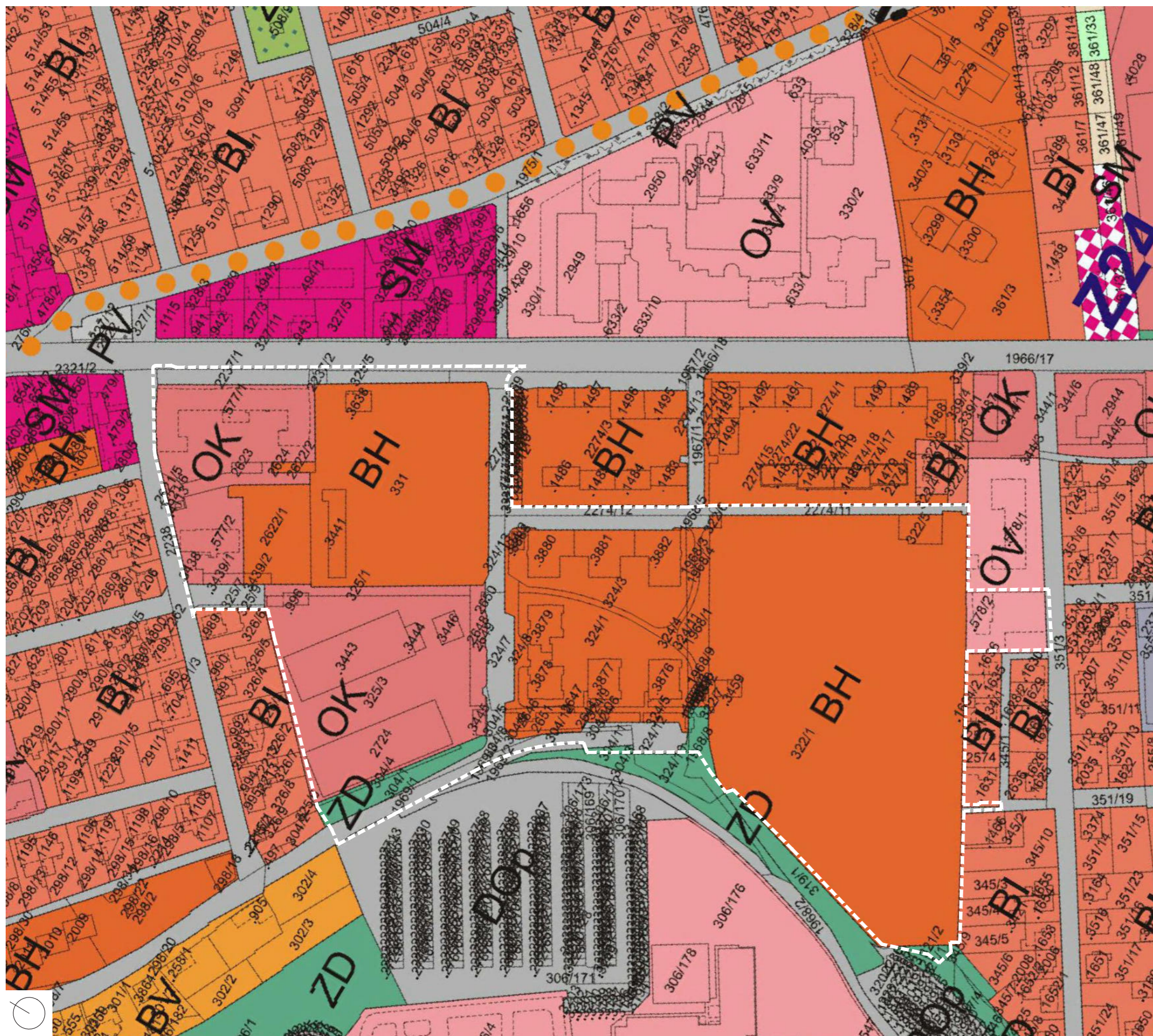


- LEGENDA:
-  řešené území
  -  KN
  -  stávající zástavba
  -  navrhovaná zástavba
- stávající síť:
-  NN
  -  VN
  -  telekomunikační síť
  -  plynovod
  -  veřejné osvětlení
  -  trafostanice



## A.11 | územní plán

Verze: úplné znění po vydání 4. změny,  
 Datum: Duben 2022  
 Pořizovatel: Městský Čáslav Odbor výstavby a regionálního rozvoje  
 Projektant: ing. arch. Rostislav Jukl, Talafusova 966, Kutná Hora



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	
	koridor dopravní infrastruktury
	plocha bydlení - městského charakteru
	plocha bydlení - venkovského charakteru
	plocha bydlení - v bytových domech
	plocha obytná smíšená městská
	plocha obytná smíšená v centrech měst
	plocha občanského vybavení - veřejná infrastruktura
	plocha občanského vybavení - tělov. a sportovní zařízení
	plocha občanského vybavení - komerční zařízení
	plocha občanského vybavení - hřbitovy
	plocha výroby a skladování - průmyslová
	plocha výroby a skladování - zemědělské
	plocha výroby a skladování - drobné výroby
	plocha technické infrastruktury
	plocha dopravní infrastruktury - silniční
	plocha dopravní infrastruktury - místní
	plocha dopravní infrastruktury - železniční
	plocha veřejných prostranství
	plocha veřejná prostranství - veřejná zelen'
	plocha zeleně zahrad
	plocha lesní
	plocha rekreace
	plocha rekreace - zahrádkářské osady
	plocha zemědělská - chmelnice
	plocha zemědělská - zahradnictví
	plocha zemědělská - sady (speciální)
	plocha zemědělská
	plocha vodní a vodohospodářská
	plocha smíšená nezastavěného území I.
	plocha smíšená nezastavěného území II.
	plocha specifická



01 | ulice Prokopa Holého a nová pětipodlažní výstavba



02 | ulice Prokopa Holého, pohled směrem ke kostelu



03 | ulice Jeníkovská



04 | bytová výstavba



05 | vnitřní park bytových domů podle územního plánu z roku 2006



06 | vztah činžovních domů k novější zástavbě



07 | průhled na nemocnici



07 | ulice Havlenova s panelovým domem na konci

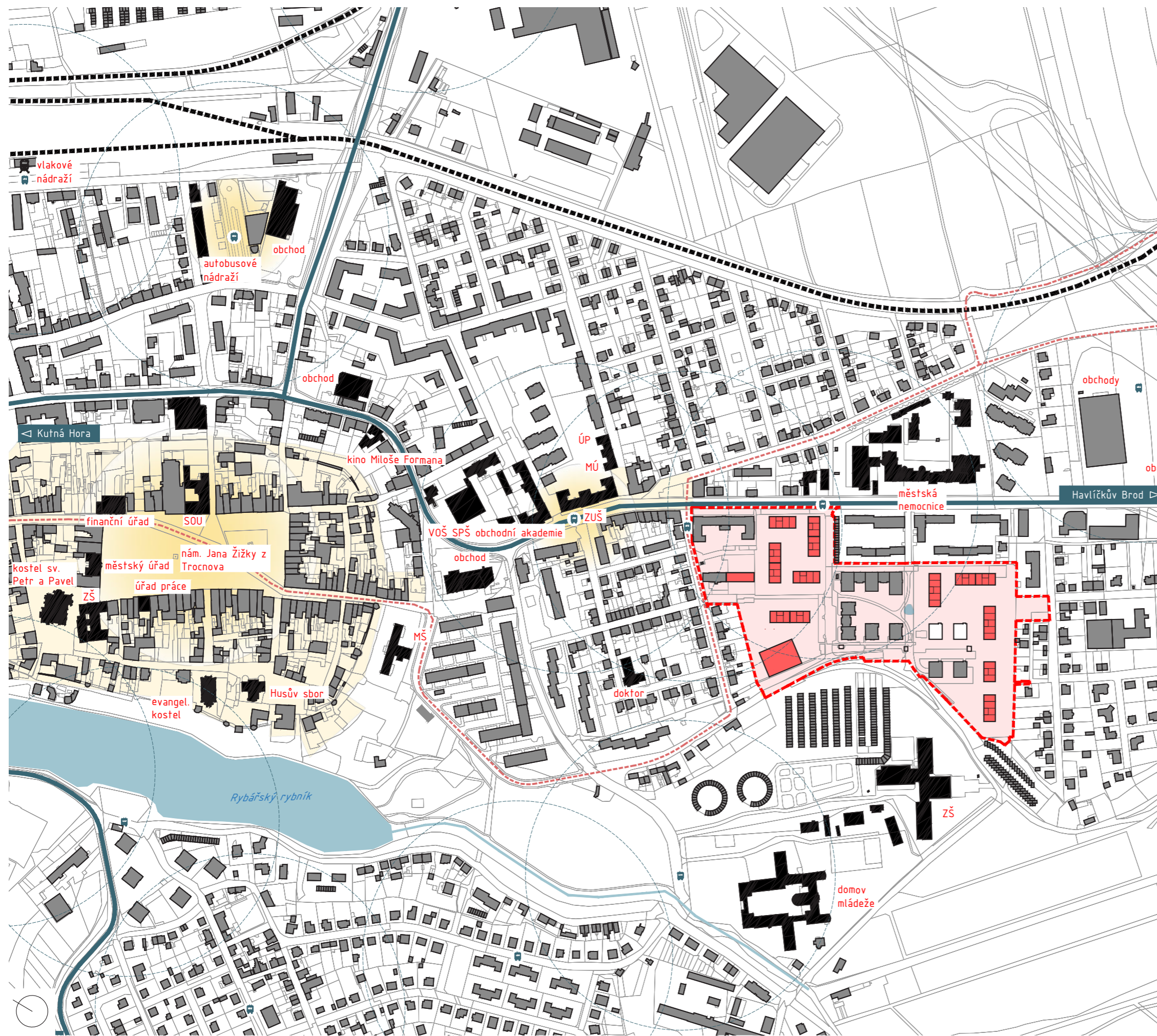


07 | nadhled

## **B | NÁVRHOVÁ ČÁST**

## B.1 | širší vztahy

Navržená struktura doplňuje vnitřní rezervu města měřítkově a funkčně vhodnou zástavbou soudobého výrazu. Koncepce respektuje stávající limity území, uliční síť, měřítko bloků i jednotlivých domů a vytváří navazující síť veřejných prostranství – ulic, parků a malého náměstí. Návrh respektuje existující bytové domy i ty, které mají vydání stavebního povolení.



- LEGENDA:
- řešené území
  - KN
  - stávající zástavba
  - bod. domy s vydaným stav. pov.
  - navrhovaná zástavba
  - významné veřejné stavby
  - významná veřejná prostranství
  - historické jádro města
  - voda v území
  - železniční trať
  - hlavní silniční tahy
  - cyklotrasy
  - vlaková zastávka
  - autobusová zastávka
  - zastávky MHD dostupnost (200m)

## B.2 | návrh - hlavní výkres

Urbanistickým principem návrhu je vytvoření struktury městských bloků, s pevnou uliční i stavební čarou. Tyto bloky jsou však tvořeny soliterními domy, které mezi sebou vytvářejí průchody do vnitrobloků. Tyto vnitrobloky primárně slouží obyvatelům domů, jsou však veřejně trvalé přístupné a průchozí.

Návrh počítá s dobudováním uliční sítě a jejím propojením. Zejména se počítá s dvojitým novým napojením skrz blok RD od ulice Na Skále – jedno napojení pro auta druhé pro pěší. Dále návrh obsahuje propojení skrz dnešní prům. areál, který ustoupí bytové výstavbě. V uličních profilech je navrženo poměrně velké množství parkovacích stání. Naopak ve vnitroblocích parkování není umožněno. Ulice jsou doplněny stromořadími, jako náhradou za nutné kácení.

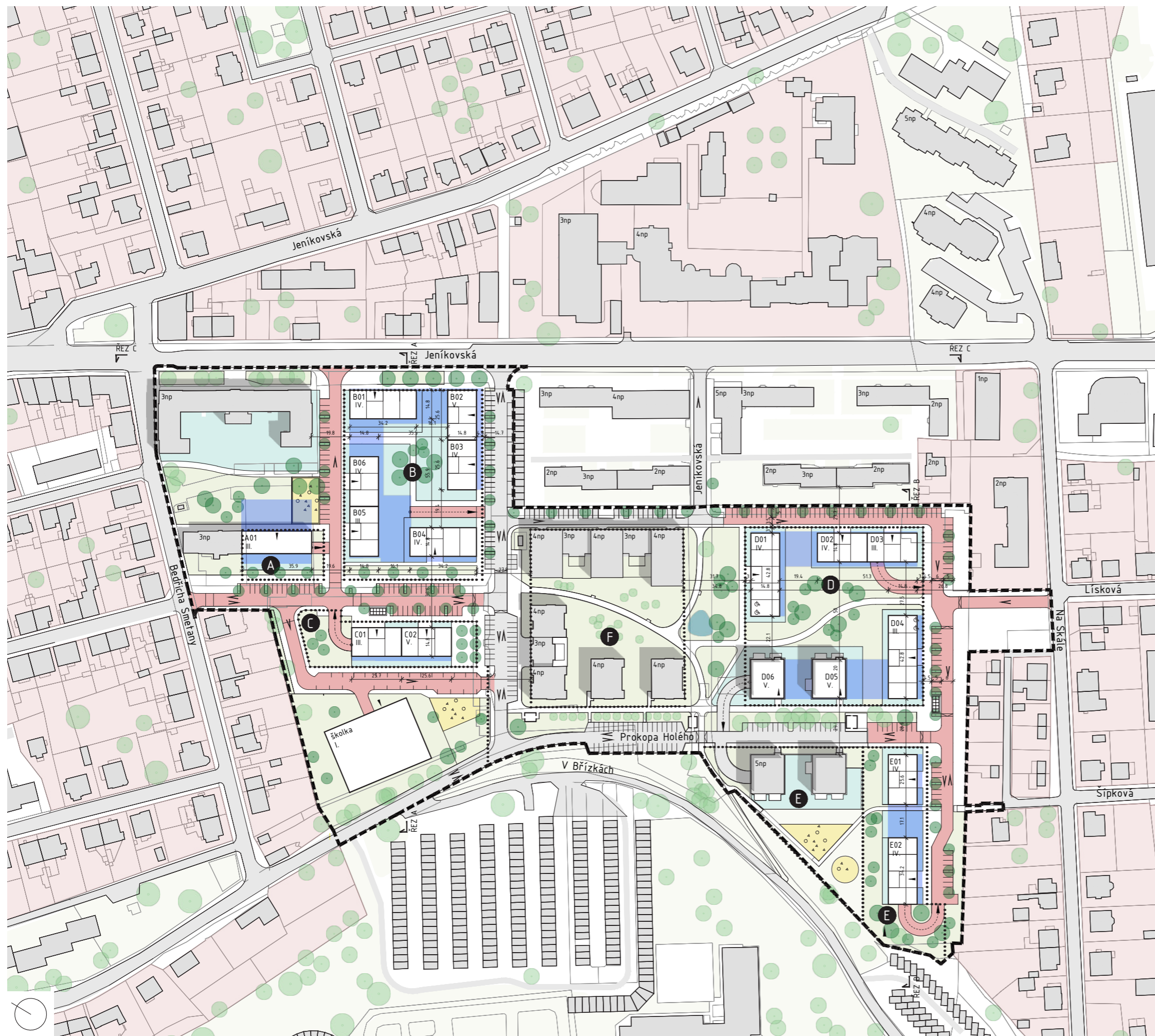
Území je rozděleno na menší části – jednotlivé stavební bloky, označené A – F – které tvoří menší bilanční celky, které zejména využívají společné podzemní garáže. Toto řešení je efektivní z hlediska zemních prací a podzemních konstrukcí a zároveň umožňuje menší měřítko nadzemních částí jednotlivých domů.

Jednotlivé domy jsou navrženy jako jednoduché hranoly o výšce 3 – 5 NP. Výšková kompozice reaguje na okolní zástavbu a je průměrně vyšší směrem k Jeníkovské ulici a naopak klesá k jihovýchodnímu cípu území, směrem k zástavbě RD.

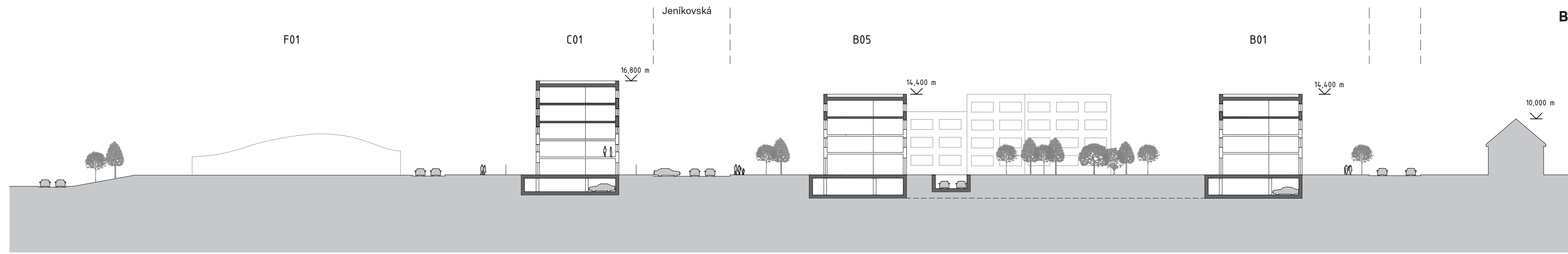
Územní studie doporučuje změny v projektu povolených domů D05 a D06:  
 - přemístění vstupů na jižní fasádu směrem do ulice  
 - s tím související převedení chodníku z vnitrobloku do uličního profilu

### LEGENDA:

-  řešené území
-  hranice ploch KN
-  stávající zástavba
-  navrhovaná zástavba
-  podzemní podlaží- garáže
-  poloha nových odpadních kontejnerů
-  nové ulice
-  chodník
-  stávající komunikace
-  veřejné, zatravněné plochy
-  urbánní bloky / soukromé
-  hřiště
-  stromy návrh
-  stromy stávající

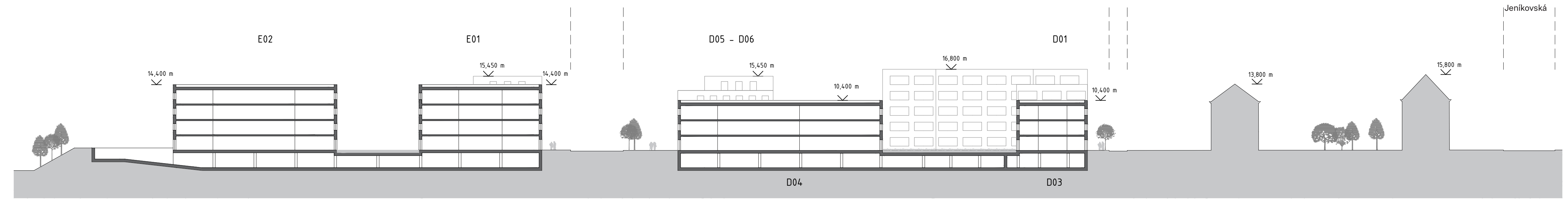


ŘEZ A

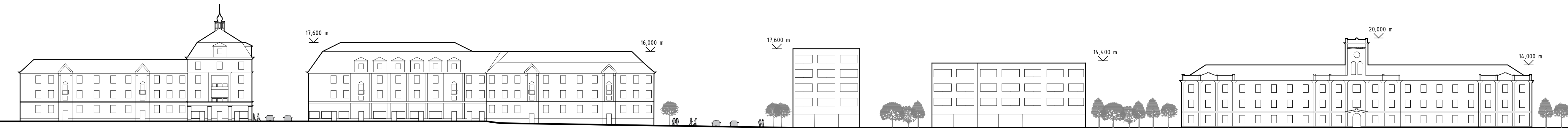


B.3 | řezy B.3 | řez

ŘEZ B



ŘEZ C - ulicí Jeníkovskou



## B.4 | funkční využití

Nově navržené domy jsou především bytové. Pouze domy při ulici Jeníkovské mají uvažovaný nebytový parter, tedy prostory pro obchod či služby. Pro potřeby nových obyvatel je navržena nová mateřská škola.

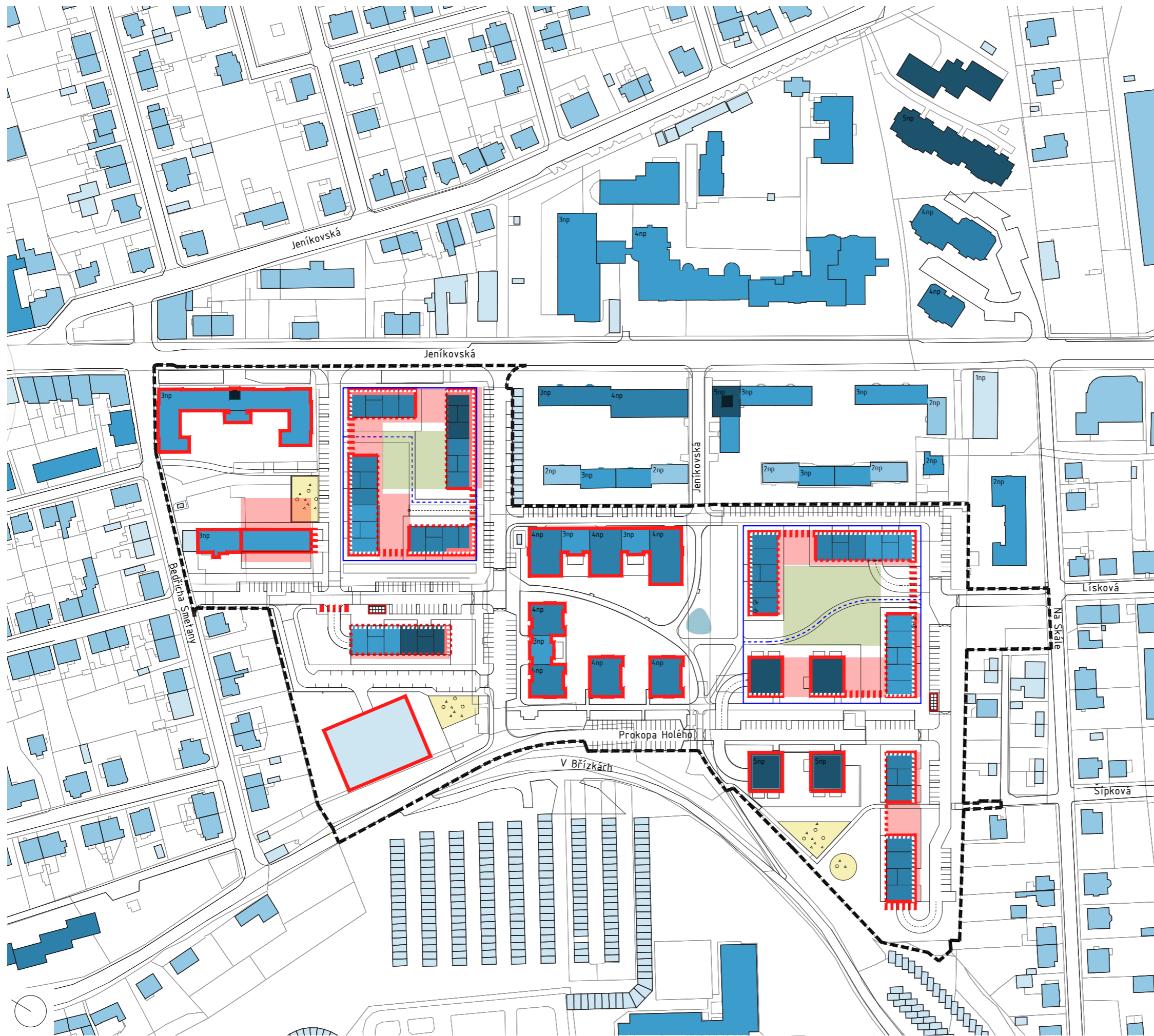


## B.5 | regulace

Nová výstavba podél ulice Jeníkovské nabízí plochu B zastavět vícepodlažními objekty, které mohou být tři až pěti podlažní. Vícepodlažní akcenty by měly přispět k vytvoření celkové kompozice. Podzemní podlaží musí být celá zapuštěna pod okolní terén. Tvar střech - ploché.

### LEGENDA:

-  hranice řešeného území
  -  hranice ploch
  -  hranice parcel dle KN
  -  uliční čára (hranice mezi parcelou a veřejným prostranstvím, vymezuje blok a soukromé předzahrádky)
  -  stavební čára (podkročitelná), stanovuje ideální polohu domu, k dodržení uličních profilů je možné podkročit o 0,5 m
  -  Stavební čára, stanovuje ideální polohu domu, základní hloubka traktu 14,8m možné navýšit až na 15,5m nebo snížit, nutno dodržet minimální šířku prostupů mezi jednotlivými domy. Domy lze rozšiřovat či zužovat, směrem do vnitrobloku. umístění lodžii není omezeno, balkony mohou překročit stavební/uliční čáru, avšak svojí polohou nesmí omezovat pohyb v uličním profilu
  -  prostup územím - poloveřejný prostor ve vnitrobloku, prostup má vyšší prioritu než rampy
  -  možná poloha ramp do podzemních garáží
  -  aktivní parter - doporučená poloha občanské vybavenosti, paťa domu je v kontaktu s chodníkem
  -  fasády vhodné k umístění vstupů do objektů
  -  stávající zástavba
  -  přibližná poloha podzemních garáží, mocnost vrstvy hlíny nad suterénem by neměla být nižší než 30 cm pro možnost osazení keřů
  -  plocha uvnitř vnitrobloku určená k výsadbě vzrostlejší zeleně - stromů, minimálně však 10% z celkové plochy pozemku. Plochu je možné zanedbat pokud mocnost hlíny nad suterény bude vyšší než 70 cm
  -  plocha doporučená k umístění dětského hřiště
  -  vodní plocha
  -  poloha nových odpadních kontejnerů
- podlažnost objektů:
-  I. jednopodlažní objekty
  -  II. dvoupodlažní objekty
  -  III. výšková úroveň (max. přípustná) - třípodlažní objekty s maximální výškou 11,2m
  -  IV. výšková úroveň (max. přípustná) - čtyřpodlažní objekty s maximální výškou 14,4m
  -  V. výšková úroveň (max. přípustná) - pětipodlažní objekty s maximální výškou 17,6m
  -  prostorové dominanty





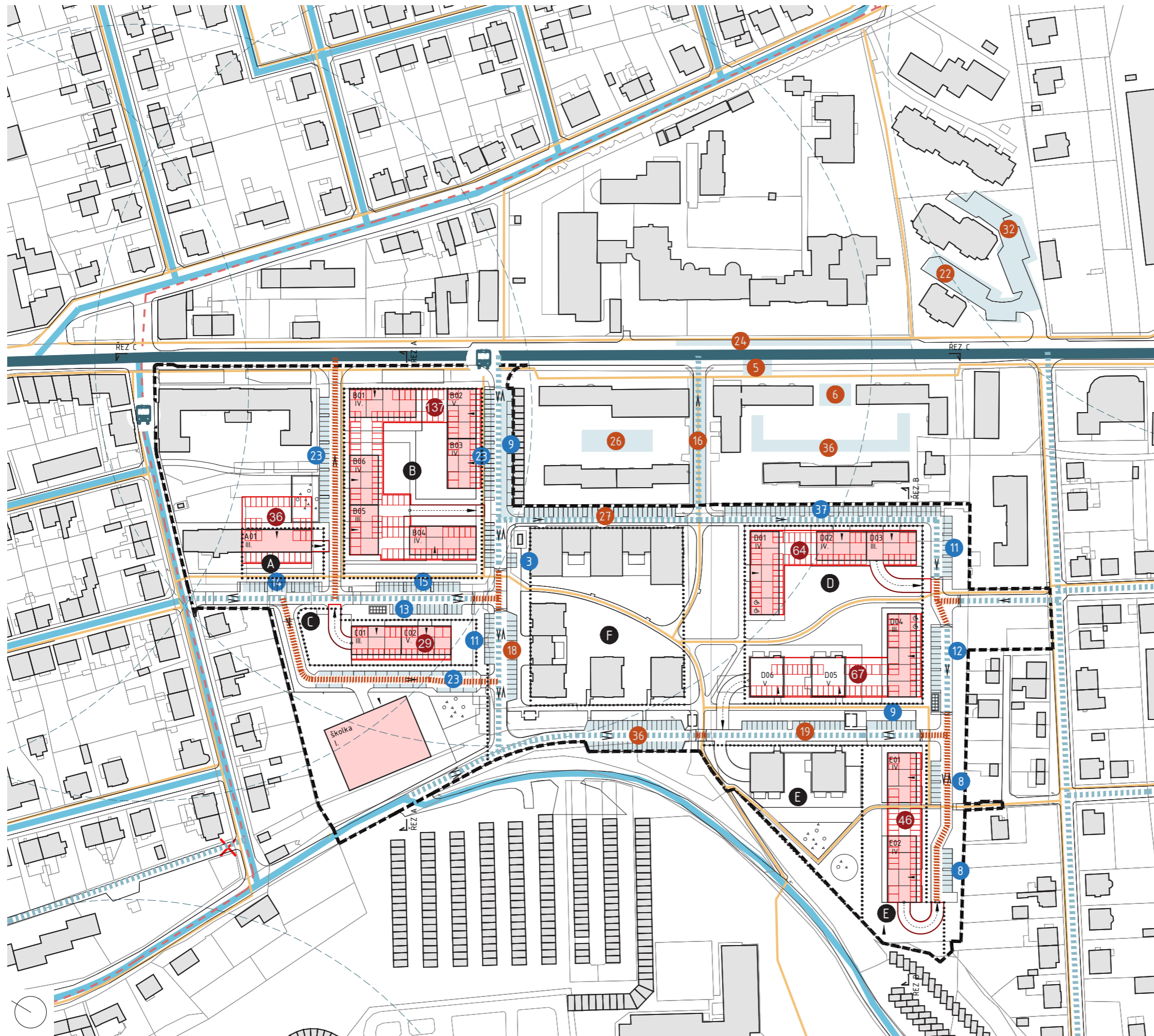
## B.6 | dopravní infrastruktura

Nové dopravní propojení zajistí dobrou a plynulou obsluhu celého areálu. Počítá se 2 charaktery ulic – běžnou ulicí oboustrannými chodníky a s režimem „zóna 30“ a tzv. „obytnou ulicí“, tedy prostorem se sdíleným pohybem aut i chodců. Součástí uličních profilů je i vybudování veřejných parkovacích stání.

Parkování nových obyvatel celého území je u nově navrhovaných bloků řešena podzemními garážemi. Ty budou celé skryty pod úrovní terénu a budou přístupné pomocí ramp. Počty parkovacích míst jsou vypočteny za použití koeficientu stupně automobilizace 1,75.

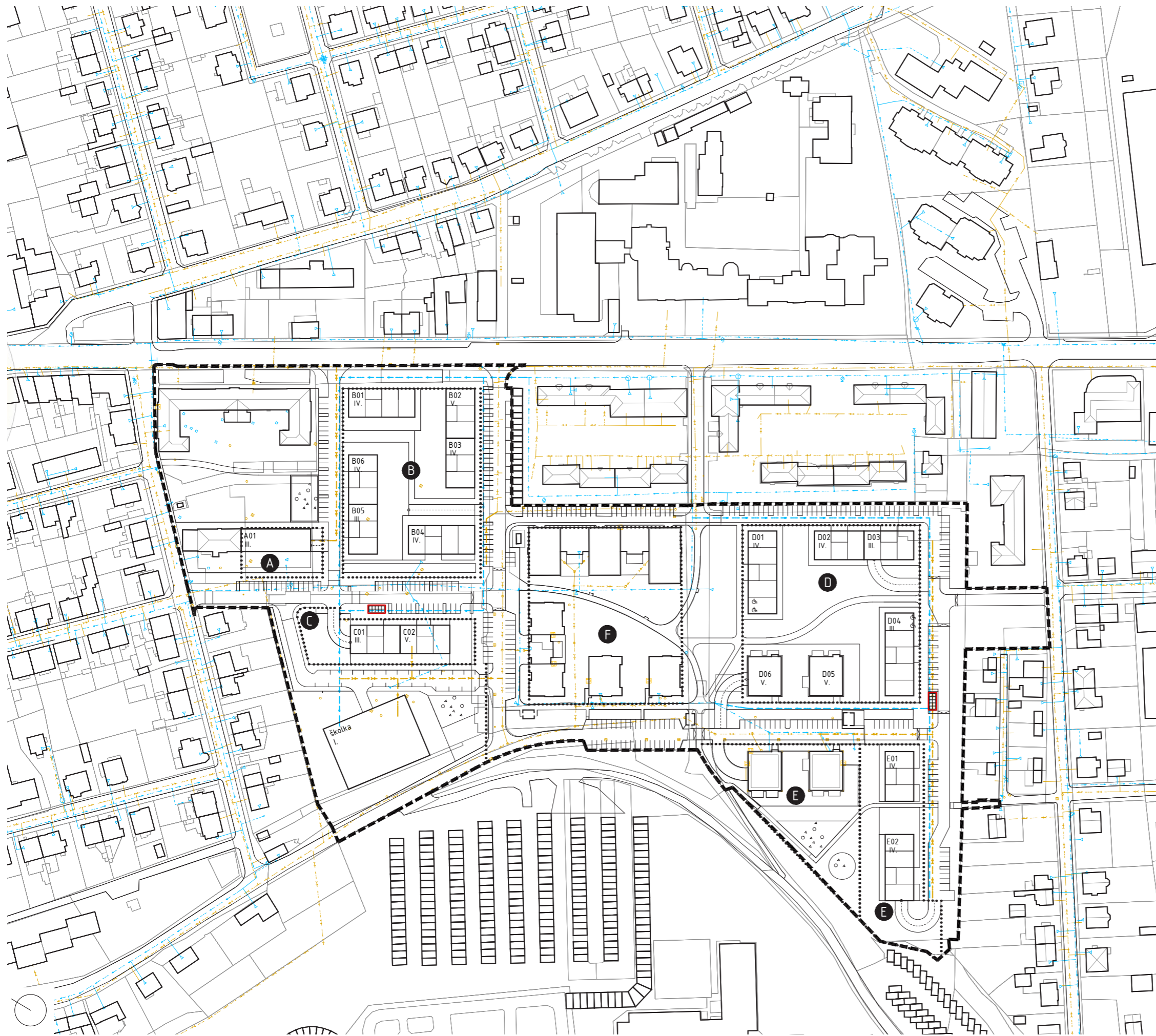
Stávající parkovací místa v řešeném území: **100 stání**

Plochy určené k parkování v ulici v řešeném území navržené: **219 stání**



### LEGENDA:

-  řešené území
-  hranice ploch KN
-  stávající zástavba
-  navrhovaná zástavba
- doprava:
-  komunikace hlavní 50km/h
-  komunikace běžná 50km/h
-  zóna 30km/h
-  zpomalovací prahy/ zvýš. povrchy
-  hlavní pěší prostupy
-  cyklotrasa
-  podzemní garáže
- dopravní označení:
-  parkoviště a počty PS stávající
-  parkoviště a počty PS navržené
-  zastávka MHD








## B.7 | kanalizace, vodovod a odpadové hospodářství



Připojení nových domů na kanalizaci a vodovod bude řešeno rozšířením stávajících sítí. Vzhledem k rovinatosti celého území zde nebudou žádné komplikace. Dešťové vody budou likvidovány vsakem ve veřejných, nezastavitelných plochách, na základě inženýrského hydrogeologického průzkumu. Lze využít i otevřené retenční plochy či průlehy v parku.

V rámci území navrhujeme zakomponovat dvě polopodzemní stání o kapacitě 10 nádob. Umístění nádob je podřízeno dopravní obslužnosti pro svoz odpadů. Nádobu navrhujeme umístit jako dvouřadé 2x5. Deset nádob plné velikosti obsáhne kompletní rozsah soustředovaných odpadů. Městský systém bude proveden formou MOLOK domino.



### LEGENDA:

-  řešené území
-  KN
-  stávající zástavba
-  navrhovaná zástavba
-  poloha nových odpadních kontejnerů

### stávající sítě:

-  jednotné kanalizační potrubí
-  vodovodní potrubí

### koncepce kanalizační a vodovodní sítě

-  jednotné kanalizační potrubí
-  vodovodní potrubí

## B.8 | energetická infrastruktura

Pro nový rozvoj bude třeba vybudovat 2 nové trafostanice, ze kterých budou napojeny jednotlivé domy a byty. Součástí rozvoje bude i výstavba nových lamp VO a rozvoj datové sítě, vše v profílech veřejných komunikací.



### LEGENDA:

- řešené území
- KN
- stávající zástavba
- navrhovaná zástavba

### stávající sítě:

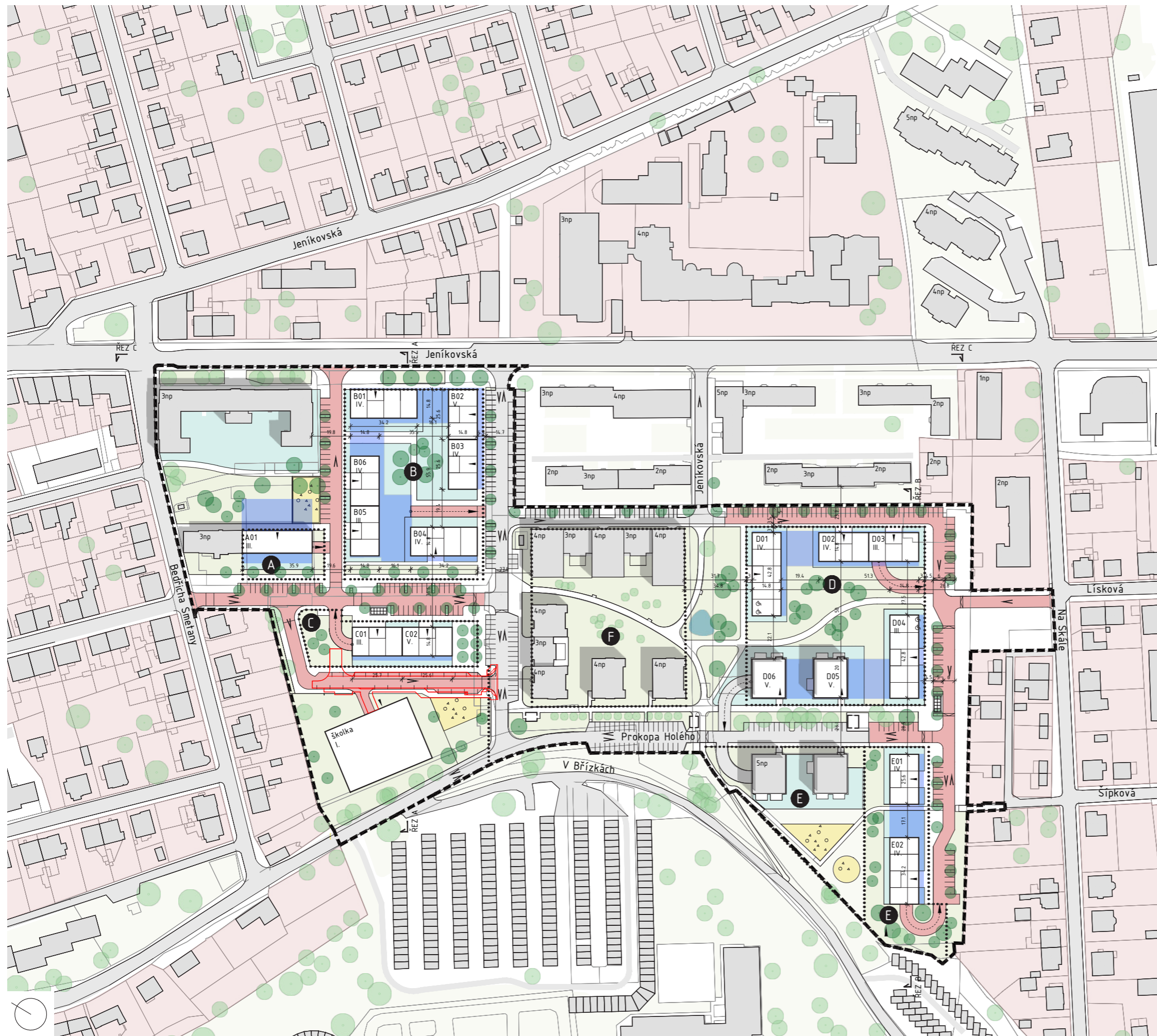
- NN
- VN
- telekomunikační sítě
- plynovod
- veřejné osvětlení
- trafostanice

### koncepce zasíťování

- NN
- VN
- telekomunikační sítě



## B.8 | zakres komunikace mateřská škola



### LEGENDA:

-  řešené území
-  hranice ploch
-  KN
-  zakres návrhu komunikace mateřské školy
-  stávající zástavba
-  navrhovaná zástavba
-  podzemní podlaží- garáže
-  poloha nových odpadních kontejnerů
-  nové ulice
-  chodník
-  stávající komunikace
-  veřejné, zatravněné plochy
-  soukromé plochy / zahrádky
-  hřiště
-  stromy návrh
-  stromy stávající















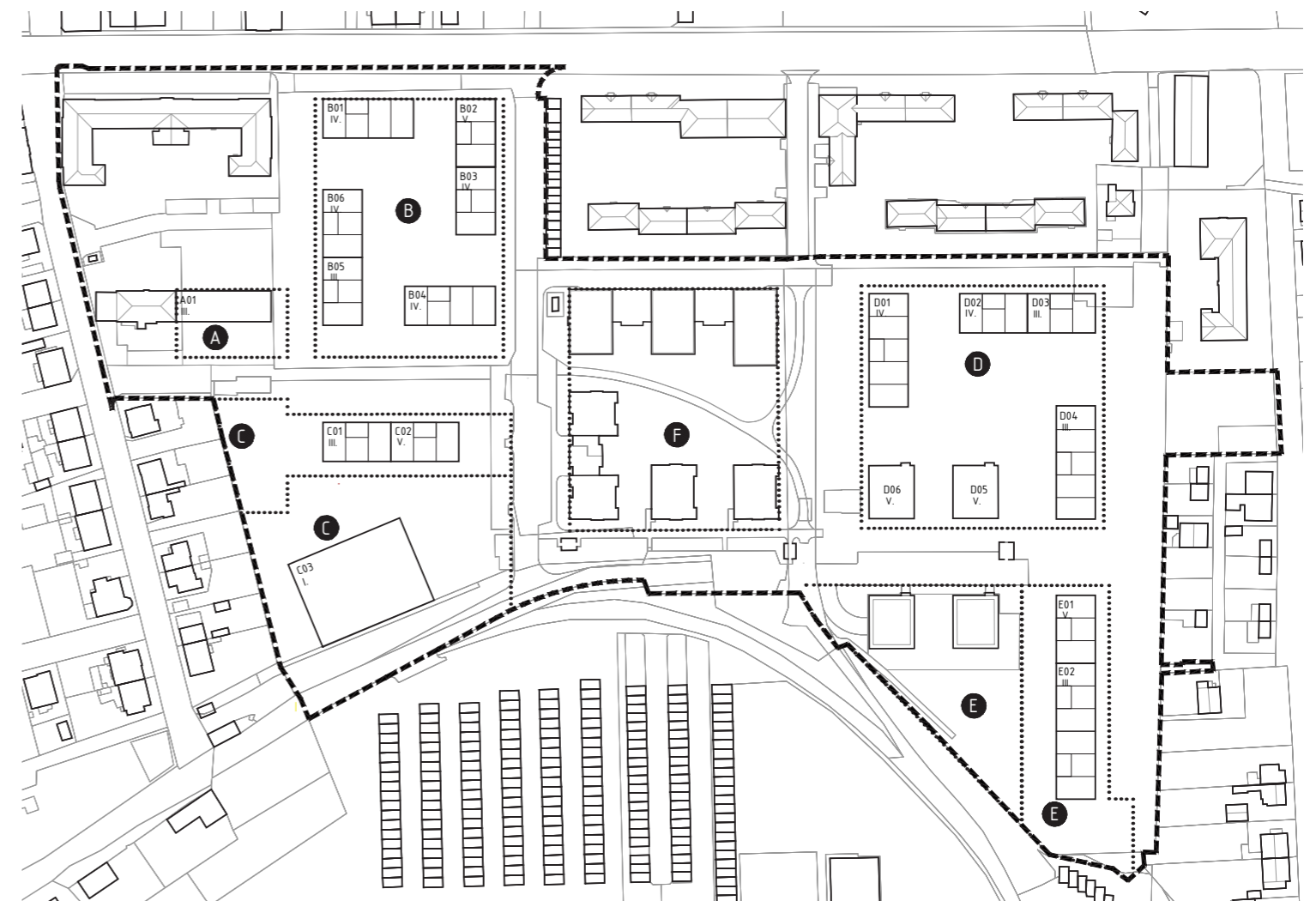
## B.10 | bilanční tabulka

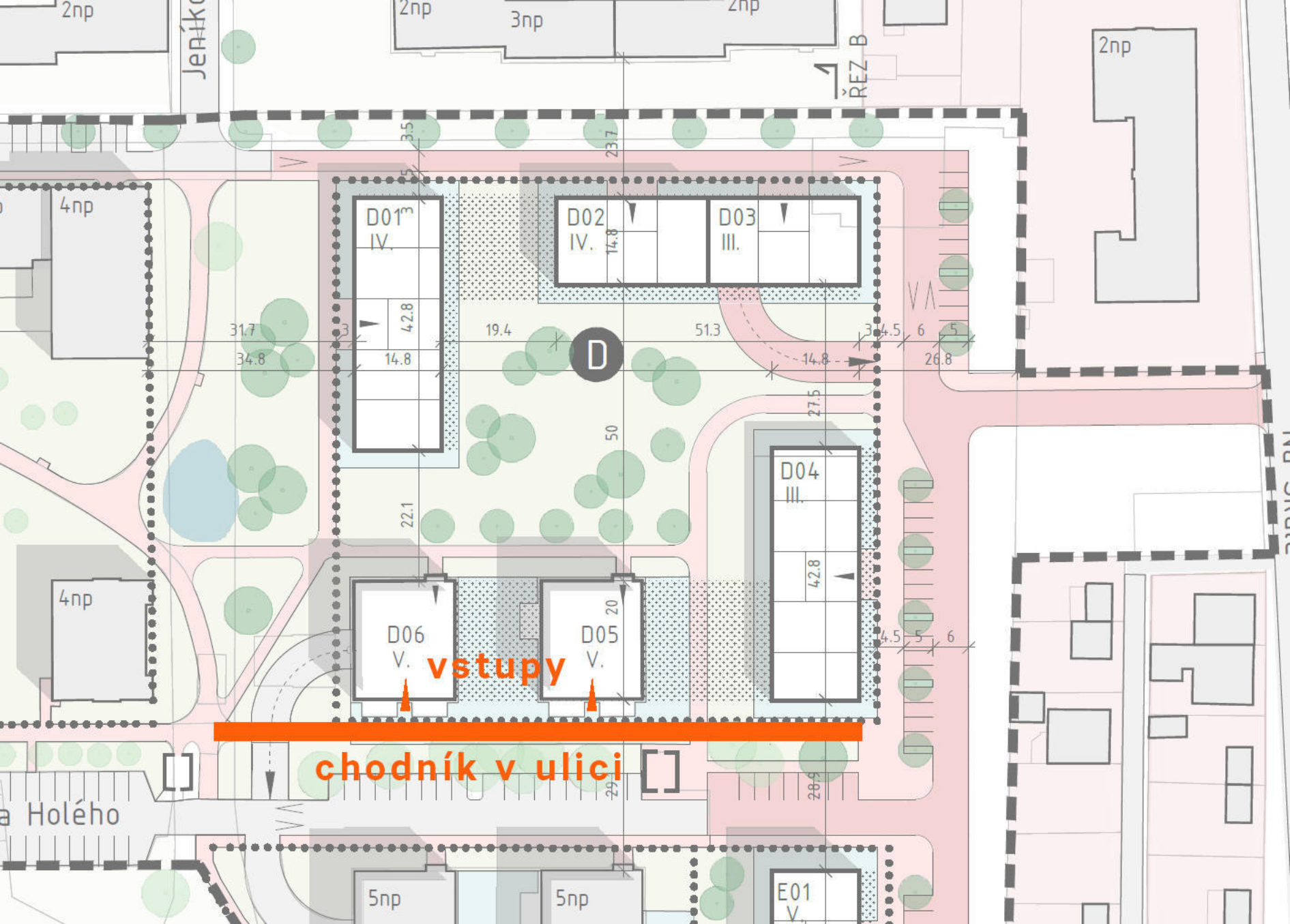
$k_a$  1,75  
 $\frac{\text{čpb/hpp}}{\text{plocha bytu}}$  0,65  
 plocha bytu 70

blok	celková plocha	plocha zeleně	zpevněné plochy	zastavěná plocha	dům	podlažnost	ZP	HPP byty	počet bytů	HPP komerce	výpočet parkování	parkování - návrh			
												garáže	v ulici (navržené)	celkem	deficit/přebytek
<b>A</b>	1 072	478	177	417	A01	3	417	1 251	12		20	36	14	50	30
		45%		39%				1 251	12		20				
<b>B</b>	6 920	3 306	1 082	2 532	B01	4	506	1 518	14	508	33	137	73	210	65
					B02	5	380	1 900	18	380	37				
					B03	4	380	1 520	14	380	31				
					B04	4	506	1 518	14		25				
					B05	3	380	760	7	0					
					B06	4	380	1 140	11	0	19				
		48%		37%			8 356	78	1 268	145					
<b>C</b>	2 190	907	523	760	C01	3	380	1 140	11		19	29	47	76	27
					C02	5	380	1 900	18	380	31				
		41%		35%			3 040	28	380	49					
<b>D</b>	8 372	4 944	690	2 738	D01	4	633	2 532	24		41	64	60	191	13
					D02	4	380	1 520	14	25					
					D03	3	380	1 140	11	19					
					D04	3	633	1 899	18	31					
					D05*	5	356	1 694	18	32					
					D06*	5	356	1 694	18	32					
		59%		33%			10 479	102		178	131				
*domy se stavebním povolením, nedostatečným počtem parkovacích míst, dle současných požadavků															
<b>E</b>	3 621	2 226	509	886	E01	4	380	1 520	14		25	46	25	71	13
					E02	4	506	2 024	19	33					
		61%		24%			3 544	33		58					
<b>22 175</b>		<b>11 863</b>	<b>2 981</b>	<b>7 334</b>			<b>26 670</b>	<b>252</b>	<b>1 648</b>	<b>450</b>	<b>379</b>	<b>219</b>	<b>598</b>	<b>148</b>	
		53%		33%											

## B.10 | bilanční tabulka

blok/HPP		ÚS 2006	ÚS 2023	ÚS 2023 + souč. stav	SATER
A	hpp	1 964	1 251	1 251	
	byty	0	12	12	
	auta v garážích	21	20	20	
B	hpp	7 032	8 356	8 356	7 591
	byty	0	78	78	110
	auta v garážích	21	141	141	158
C	hpp	6 242	3 040	3 040	
	byty	51	28	28	
	auta v garážích	55	30	30	
D	hpp	11 068	10 479	10 479	
	byty	110	102	102	
	auta v garážích	92	133	133	
E	hpp	6 242	3 544	6 932	
	byty*	77	33	69	
	auta v garážích	58	48	76	
F	hpp	11 645	-	11 645	
	hotové byty	107	-	107	
	auta v garážích	0	-	0	
CELKEM	hpp	44 193	26 670	41 703	
	byty	345	253	396	
	auta v garážích	247	372	400	





2np

2np

3np

2np

2np

JEŘÁNK

REZ B

4np

4np

D01<sup>m</sup>  
IV.

D02  
IV.

D03  
III.

D

D04  
III.

D06  
V.

D05  
V.

vstupy

chodník v ulici

a Holého

5np

5np

E01  
V.

31.7

34.8

3.5

22.1

19.4

50

51.3

20

29.9

28.9

3.5

23.7

14.8

14.8

14.8

3.4.5

6

5

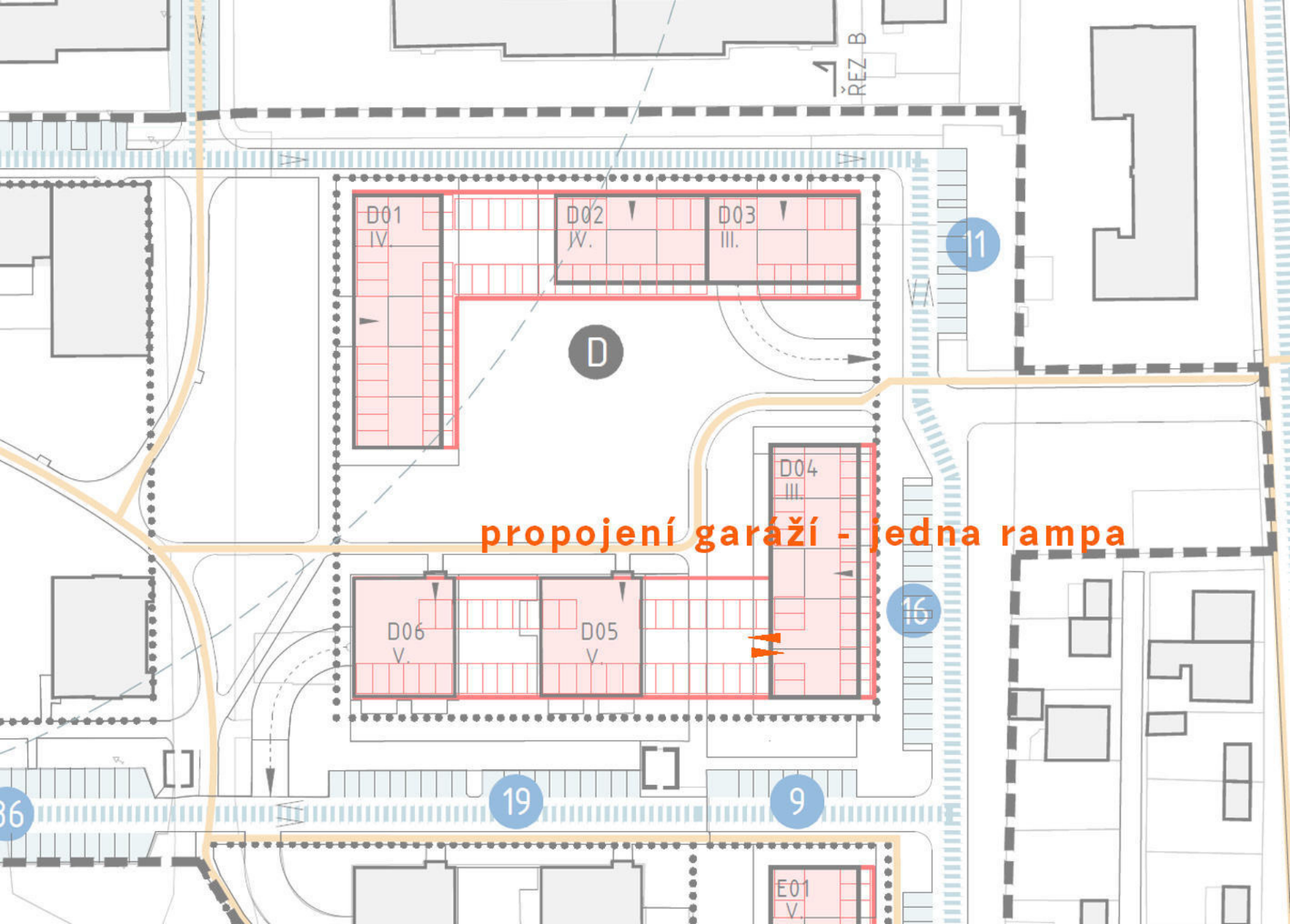
26.8

27.5

4.5

5

6



propojení garáží - jedna rampa

**DOTAZY a PŘIPOMÍNKY OBČANŮ K ÚZEMNÍ STUDII Prokopa Holého  
na základě veřejného setkání 20.3.2023**

**A. PŘIPOMÍNKY SVJ - č. p. 1902 a 1903, Prokopa Holého, Čáslav**

Vážený pane starosto, vážení představitelé města, dovolujeme si Vám zaslat tento otevřený dopis vyjadřující se k budoucím plánům aneb drsná kritika ještě drsnějšího prostoru kolem nás.

Dlouhá léta trvající provoz automobilů těžké techniky v bezprostředním okolí, jimi rozvířený prach, hluk ještě před rozbřeskem. Neosvětlené, v noci takřka neschůdné „parkoviště“, zničené jejich průjezdem coby nejpřímější cesta pro pěší směrem do centra, proměňující se po dešti v bezpočet hlubokých kaluží. Zápach hnijící posekané trávy na pozadí haldy nepoužitelných pneumatik. V popředí ořezané větve a smetiště v obřích nádobách takřka pod okny, po délce plotu válející se drobné odpadky. Doposud neodstraněné vojenské objekty, všude mezi nimi beton. Naprostá absence zeleně a co bylo před oplocením, šlo nyní „k zemi“. A krutý nedostatek parkovacích míst. Nuda to čist? Nic proti tomu v takovém prostoru bez zpívajících ptáků žít.

Takovou kulisu dopřávalo město obyvatelům našeho domu a abychom toho neměli málo, nyní se má naše ulice stát **průjezdnou** pro celé nově vznikající sídliště. Řádově vyšší stovky, resp. nižší tisíce průjezdů denně, zatímco ostatní, jejichž domy zatím ani nestojí, si mají užívat klidových zón v podobě obytných ulic. A podle tvůrců nových plánů na tom prý každý nemůže být stejně aneb první „osadníci“ nového sídliště to odnesou. Ovšem jen z jedné strany. Tvrdá Amerika, kde nově příchozí budou omezovat původní obyvatele. Jen však v severozápadní části stávajícího sídliště; ta jihovýchodní zůstane ušetřena: Bydlí tam několik autorit. Domy dvojnásobně početného plebsu se nachází z druhé strany.

Než vzneseme náš protest proti Územní studii, areál Prokopa Holého, Čáslav, musíme zasadit postoj našeho SVJ Prokopa Holého 1902 a 1903 o 30 bytech do důležitého kontextu. Naše byty jsme si od města kupovali za nemalou cenu a při jejich pořízování jsme samozřejmě také přihlíželi k oficiální, veřejné prezentaci rozvoje okolí v nejbližší budoucnosti. Od té doby však uběhlo mnoho let, po která se nic pozitivního nedělo. Naopak, namísto slibů představitelů radnice hrdě prezentovaných nejen v médiích můžeme na minulost pohlížet jako na zlý sen.

K historii vývoje na prostranství před naším domem, aktuálně vykácení veškeré zeleně, tedy můžeme říci, že horší scénář jsme si nemohli představit. Ovšem vezměme to popořádku.

Ve fotogalerii článku s titulkem Nové byty přivítají své obyvatele, publikovaného 15. 06. 2010 Kutnohorským deníkem, jsou hned na druhém místě, ještě před fotografií tehdejšího místostarosty, dnešního starosty, stojícího s nataženou rukou kousek opodál, zachyceny doposud částečně stojící obrovské haly bývalého vojenského areálu. Popisek říká: Tyto objekty čeká demolice. Nikdo z kupujících netušil, že až za 13 let! V tajnosti před námi zůstal též fakt, že namísto slibovaného parku se tyto haly, věrně připomínající součásti průmyslové zóny, stanou něčím takovým ještě v horší podobě, a to jak svým chátrajícím vzhledem, tak aktivitami zde prováděnými. Působilo zde více firem, přičemž pronajímatele prostor zajímalo jediné: Že vydělává. Na občany, kteří drazé zaplatili, aby též vydělal, s čímž se město ani netajilo, viz citace z výše uvedeného článku, se rázem nehledělo. „Vše, co bylo zatím postaveno, financovalo město z vlastních zdrojů. Na další výstavbu si vezmeme úvěr, ale máme jistotu, že z prodejů bytů utržíme tolik, že příjmy pro město budou vysoko přesahovat výdaje,“ dodal Strnad.

[https://kutnohorsky.denik.cz/zpravy\\_region/caslav\\_byty20100615.html](https://kutnohorsky.denik.cz/zpravy_region/caslav_byty20100615.html)

Žalostný pohled na areál ovšem byl tou méně významnou věcí. Haly žily čilým životem, přičemž část poskytovala útočiště elektrofirmě se skladem stavebního materiálu v k ní patřící polovině nezastřešeného prostoru. V další části byly po nějaký čas montovány minibusy, což se neobešlo bez zvuků k tomu patřících, které nám dělaly „kulisu“. Později sloužil prostor coby sklad žrádla pro psy a kočky, které sem bylo naváženo prostřednictvím kamionů a odsud distribuováno malými dodávkami. V poslední části dvojhaly byl provozován autoservis a pneuservis. Na jednom místě nepotřebné autodíly až po vyřazený vůz místní ambulance, na druhém místě v nesrovnatelně podstatnějším objemu skládka ojetých pneumatik, které jsou tu k vidění dodnes. Tu a tam přijela sanitka na mytí, která si před zavřenými vraty haly namísto zabouchání zahoukala.

Později za předchozího vedení někdo přišel s nápadem, že svoz tříděného odpadu z ulice je nemoderní, a tak město před námi ve třetí zbyvajících budově zřídilo improvizovaný sběrný dvůr. V souvislosti s tím přibýly otevřené, velkoobjemové kontejnery s nejrůznějším haraburdím, hromady ořezaných větví a svého času také deponie posekané, později zahnívajících trávy. Právě na zápach odsud si stěžovali majitelé protějších domků. Obrovské kontejnery byly nejenom odváženy a přivázeny zpět prázdné za hluboké tmy, ale i přetahovány v rámci areálu s betonovým podkladem, na kterém jejich malá kovová kolečka v podobě válečků činila v souvislosti s rezonujícím kovem nemalý hluk. V neposlední řadě můžeme zmínit reflektor sběrného dvora na sensor, který se zapínal v noci při větru a bouřkách, nebo tehdy, když šel někdo v noci zkoumat, co by si mohl odnést. Zářil nám do oken, avšak my jsme chtěli spát ve tmě.

Prostor, na němž měl být vybudován supermarket, zel prázdnotou. Dílem zarůstal náletovými dřevinami v tom lepším případě, dílem byl využíván coby skládka štěrku, hromad vybagrovaného asfaltu, stavební suti či odpadních zemin. Ty sem byly naváženy těžkými nákladními vozy a vyklápěny, aby mohly být později nakládány či přehrnovány nakladačem, což se opět neobešlo bez hluku. Ulička vedoucí mezi těmito dvěma velkými prostory ve směru k ulici Havlenova coby nejkratší a nejšetrnější přístup pro pěší do centra byla mimo provozní dobu autoservisu dlouhá léta zahrazena zavřenou bránou jak z jedné, tak z druhé strany. Nejbližší přístup do centra pěšky byl tedy podél hlavní silnice, kam se člověk musel dostávat přes hrbolatý prostor, využívaný jako parkoviště, plný výmolů, které se při každém dešti změnily ve hluboké louže. Každá vysprávka výtluků byla vlivem projíždění těžkých vozů za pár dní neznatelná. Parkoviště, jehož se tam lidé měli dočkat ve spojitosti s vybudováním supermarketu, nebylo zhotoveno dodnes. Mimochodem město se coby investor pouští do megalomanských projektů, ale aby dovybudovalo zelené parkoviště před naším domem, po kterém opakovaně voláme, na to nejsou prostředky. Však my již jsme za naše byty zaplatili, tak už nejsme zajímaví. Přitom zatímco nová zástavba počítá s 1,75 parkovacími místy na byt, naše SVJ se doposud muselo spokojit s 0,5 parkovacího místa na byt.

Poslední dosavadní ranou bylo vykácení vzrostlých akátů, reprezentujících jediný ostrůvek zeleně. A to i navzdory tomu, že v nejnovější územní studii nebyly označeny za stromy a keře kácené. Tvořily přírodní hradbu podél silnice, tlumily hluk již dnes četných projíždějících automobilů, směřujících i k ZŠ, zachytávaly prach a zabraňovaly pohledu na další beton, asfalt a zdi.

I když tuto škodu již nikdo nemůže nahradit (vysokých stromů se nedočká už ani mladý člověk), žádáme město, aby prostor osázelo vzrostlými stromky, aby situaci alespoň trochu zlepšily.

Paradoxní je, že hned vedle máme budovat zelenou školku, ale veškerá zeleň, která mohla prostor zkrášlovat, byla vykácena. Člověk by řekl, že podobného činu mohli být schopni jedině nějakí Maďaři, ovšem vypadá to, že skuteční Maďaři našli inspiraci v Čáslavi:

<https://www.novinky.cz/clanek/koktejl-madari-postavili-stezku-v-korunach-stromu-za-penize-eu-a-stromy-vyakaceli-40427224>

Jen tak na okraj, a to bez jakékoliv ironie: Až se bude demontovat lávka pro pěší přes nádraží, mohla by se umístit někde jinde do přírody a měli bychom turistickou atrakci. Pokud ovšem ještě někde ve městě zbude tak dlouhý prostor zeleně, aby se naše „stezka v oblacích“ vešla.

**Dále žádáme zástupce města, aby nechali dobudovat parkovací místa před naším domem dříve, než umřeme, do takového počtu, aby na 1 bytovou jednotku vycházelo aspoň 1 místo** a měli jsme tak k dispozici na 30 bytů alespoň 30 míst (do počtu nepočítáme nevyužitelná parkovací místa pro postižené.) Dva domy za námi s byty v soukromém vlastnictví se tomuto počtu míst těší od samého začátku, aniž by se toho kdokoli musel několikrát dožadovat. Nová parkovací místa by mohla tvořit při volbě vhodného zpevnění svou zelenou barvou plynulý přechod do přírody.

Jak již jsme předdeslali během posledního veřejného setkání, měli by se zástupci města zamyslet nad tím, zda má mít nové sídliště tolik domů na úkor zelených ploch a zeleně obecně. I u zvířat se již ctí jisté právo na prostor a na balení vajec bývá napsáno, aby si je zákazníci kupovali, že vajíčka nepocházejí od slepic z klecového chovu. Studie nepočítá pro takové množství domů s žádným „výběhem“ pro obyvatele mimo vnitroblok. Budou si takové byty pak pořizovat i jiní lidé než ti, kteří si do jejich koupě jen ukládají finance a na kvalitu života v nich nehledí?

**Jestliže v bloku B, místě původně plánovaného supermarketu, vzniknou 4 velké bytové domy, o nichž**



se městu původně ani nesnilo, a ještě 1 velký dům v bloku A, je opravdu nutné stavět další bytový dům v bloku C a zbytek zabetonovat budovou mateřské školy? Přestože její střecha má být zelená (otázkou je i skutečnost, jak dlouho), nenahrazuje louku. **Proč neposunout školku na místo bytového domu a na jejím místě nedopřát obyvatelům sídliště trochu přírody?** A dětem (a proč jenom jim) z celého budoucího obřího komplexu pořádnou plochu na sportovní vyžití?

Nejsme jediní, kteří protestujeme. Jsme jediní, kteří protestujeme, protože my jediní máme být obětováni. Budeme-li citovat slova bývalého místostarosty H., na Čeplově sepsali lidé petici, aby neměli v blízkosti svých rodinných domů dětské hřiště, s tím, že by trpěli hlukem. Tehdy nám povídal, že doufá, že neuděláme něco podobného kvůli školce. Projektu naproti našemu domu jsme nijak nebránili, a tak snad proto **mají nyní před našimi byty jezdit ještě k tomu stovky aut.** Člověk aby si kladl otázku, jestli jejich motory mají svým hlukem přebít křik ze školy, nebo jestli děti ze školky mají při hrátkách překřičet hřmot motorů?

Konala se celkem čtyři veřejná projednání a ani po jednom z nich nebyly ve výsledku požadavky našeho SVJ s tolika byty zohledněny. Návrh s vylepšeními ukazuje, že rozhodně nemusí být někdo obětován, nýbrž že se můžeme o nevýhody z rozšiřování sídliště plynoucí podělit. Jen naopak nesmí být nikdo protěžován.

**Proti znehodnocení našich bytů zprůjezdněním silnice směrem na hlavní tah jsme odhodláni se bránit všemi dostupnými prostředky,** ať medializací skandálu, sepsáním petice, expertizami nezávislého odborníka či jinak. Otloukánkem jsme byli již dost dlouho a z různých pohledů a každá trpělivost zná své hranice. Ta naše se již neustálým zkoušením, co si ještě necháme líbit, dostala za ně.

Za vlastníky b. j. v č. p. 1902 a 1903, Prokopa Holého, Čáslav

A.S. – předseda SVJ; Mgr. D.S.; Mgr. E.Z.

#### **Součástí přílohy dopisu byly zaslány návrhy na uspořádání dopravní infrastruktury:**

V našich návrzích se vychází z know-how ze studie spojené se stavbou našich domů, ve které pod titulkem „Uspořádání pozemků pro motorovou a nemotorovou dopravu“ stojí hned coby první bod: *Motorová doprava v území je vedena po obvodu s maximálním počtem výjezdů tak, aby se minimalizoval průjezd územím a tím i dopad dopravy na obyvatele. Zpřístupněním řešeného území z maximálně možných míst a to jak pro motorovou dopravu, tak pro pěší a cyklisty, se rovněž zabrání její koncentraci v napojovacích bodech.*

V první příloze je zakresleno, ze kterých všech budov při dodržení uspořádání podle nejnovější studie budou automobily projíždět naší ulicí Prokopa Holého. Jedná se o celkem devět velkých bytových domů a k tomu plánovanou mateřskou školu. Lidé z centra, zejména pak blízkého starého sídliště, sem budou přivážet své ratolesti a jezdit si je vyzvedávat nejkratší, nejjednodušší a současně nejbezpečnější cestou, přičemž poslední část jejich jízdy povede skrze naši ulici.

Taktéž obyvatelé již existujících budov a později i ti z nově realizovaných projektů ve vyznačeném segmentu budou volit ve směru do centra nejpřímější cestu s minimálním nebezpečím, která povede opět ulicí Prokopa Holého. Jedna komunikace tak bude vystavena náporu provozu spojeného s minimálně 10 objekty a později se bude za velké peníze, které by město mohlo využít lépe, řešit křižovatka v místě napojení na hlavní silnici, poněvadž doprava zde bude kolabovat.

Ačkoliv paradoxně návrh v této podobě je úporně prosazován, my mu říkáme jasné NE a přicházíme s poupravenou verzí nastíněnou ve druhé příloze. S odvoláním na výše uvedenou citaci i jeden z posledních návrhů současného architekta jsme citlivě **navrhli propojovací ulici, která by svým umístěním navazovala na výjezd z podzemních garáží nejnovějších dvou domů a vedla by přímým směrem ve směru ulice Jeníkovská. Před jejím napojením na boční větev Jeníkovské ulice je malé „esíčko“, aby provoz mohl být nejenom plynulý, ale současně bezpečný.** Fungovalo by jako zpomalovací prvek a díky tomuto řešení by stávající upravená parková plocha byla dotčena jen v minimálním rozsahu. Terén v těchto místech začíná ve směru od centra mírně stoupat, a tak za alternativu se nabízí snížení nivelety za účelem částečného zapuštění ulice, nebo dokonce vedení její prostřední části pod parkem s výškou dovolující průjezd jen osobním automobilům. S novou silničkou je spojena změna výjezdu z podzemních garáží plánovaných domů D04, D05 a D06.

**Další malá změna se týká ulice vedoucí podél budoucích domů D01, D02 a D03, kde prostor neklade**

žádná omezení k tomu, aby musela být naprojektována jako jednosměrná a činila oblast dopravně komplikovanější. Tatáž změna se týká ulice podél budov B01, B05 a B06, přičemž by mělo být dořešeno napojení na hlavní silnici pro výjezd i příjezd.

Ulice vedoucí podél č. p. 1902 a 1903 zůstává podle původního plánu zatočena, aby navazovala na ulici Havlenova, a není průjezdná ve směru ulice Jeníkovská. Takto bude ve své nové části poskytovat mnohem vyšší bezpečí těm, kteří chtějí jít nejpřímějším směrem do centra, mimo rušnou hlavní silnici.

Nezapomínejme ani na přínos zahnutí ulice v tom, že těmito místy procházejí děti mířící z centra do ZŠ, osoby jdoucí mj. od autobusové zastávky či z nemocnice.

Poslední změnou je zvětšení oblouku výjezdu zpod plánované budovy D03 tak, aby navazovala na budoucí příjezdovou silnici z okraje města, což zaručí lepší výhled do křižovatky řidičům vyjíždějících z podzemních garáží a opět přispěje k plynulejšímu provozu v místě.

Díky těmto několika drobným úpravám tak vznikne 6 segmentů (označeny žlutě) s 5 výjezdy (označeny zelenou šipkou vycházející vždy z dotyčného segmentu), čímž s aktuálně se skýtajícími možnostmi plně vyhovíme požadavkům vyjádřeným v citaci.

### Z dopisu vyňaté problémy k řešení:

1. Problém, který občané vnímají je zprůjezdnění silnice před objektem F:

- Nyní se má naše ulice stát průjezdnou pro celé nově vznikající sídliště?
- Proti znehodnocení našich bytů zprůjezdněním silnice směrem na hlavní tah jsme odhodláni se bránit všemi dostupnými prostředky.
- mají nyní před našimi byty jezdit ještě k tomu stovky aut?
- Tzn. návrh občanů je zaslepit / přerušit ulici P. Holého

odpověď:

pan arch. Tuček: *za architektonickou kancelář je tento návrh neakceptovatelný, ale dojde ke znovu posouzení celé dopravní obslužnosti s komisařem dopravního inspektorátu a na základě tohoto posouzení bude upravena územní studie*

pan arch. Mateáško: *souhlasí s předloženým řešením pana arch. Tučka*

starosta/místostarostka: *bez vyjádření*

2. Problém, který občané vnímají je nedostatek parkovacích míst před objektem F:

- Dále žádáme zástupce města, aby nechali dobudovat parkovací místa před naším domem dříve, než umřeme, do takového počtu, aby na 1 bytovou jednotku vycházelo aspoň 1 místo

odpověď:

pan arch. Tuček: *tento návrh občanů bude prověřen, zdali je to je reálné*

pan arch. Mateáško: *souhlasí s předloženým řešením pana arch. Tučka*

starosta/místostarostka: *bez vyjádření*

3. Problém, který občané vnímají je dle občanů nepotřebný vznik MŠ + bytového domu v sekci C:

- Jestliže v bloku B, místě původně plánovaného supermarketu, vzniknou 4 velké bytové domy, o nichž se městu původně ani nesnilo, a ještě 1 velký dům v bloku A, je opravdu nutné stavět další bytový dům v bloku C a zbytek zabetonovat budovou mateřské školy? Proč neposunout školku na místo bytového domu a na jejím místě nedopřát obyvatelům sídliště trochu přírody?

odpověď:

pan arch. Tuček: *bez vyjádření*

pan arch. Mateáško: *bez vyjádření*

starosta/místostarostka: *bez vyjádření*

4. Návrh občanů na vybudování nové ulice přes park mezi blokem D a stávajícími domy

- **navrhli jsme propojovací ulici, která by svým umístěním navazovala na výjezd z podzemních garáží nejnovějších dvou domů a vedla by přímým směrem ve směru ulice Jeníkovská. Před jejím napojením na boční větev Jeníkovské ulice je malé „esíčko“, aby provoz mohl být nejenom plynulý, ale současně bezpečný.**

odpověď:

pan arch. Tuček: *za architektonickou kancelář je tento návrh neakceptovatelný, tímto návrhem by bylo*

*zasazeno do oblasti, která je již navrhovaná jako klidová zóna a počítá se zde se zelení*  
pan arch. Mateáško: *souhlasí s předloženým řešením pana arch. Tučka*  
starosta/místostarostka: *bez vyjádření*

5. Návrh občanů na změnu jednosměrné silnice u domů D01, D02 a D03 na silnici obousměrnou
- **Další malá změna se týká ulice vedoucí podél budoucích domů D01, D02 a D03, kde prostor neklade žádná omezení k tomu, aby musela být naprojektována jako jednosměrná a činila oblast dopravně komplikovanější.**

pan arch. Tuček: *tento návrh občanů bude prověřen, zdali je to je reálné*

pan arch. Mateáško: *souhlasí s předloženým řešením pana arch. Tučka*  
starosta/místostarostka: *bez vyjádření*

6. Návrh občanů na propojení či zprůjezdnění ulice mezi bloky A a B na Jeníkovskou:
- **Tatáž změna se týká ulice podél budov B01, B05 a B06, přičemž by mělo být dořešeno napojení na hlavní silnici pro výjezd i příjezd.**

pan arch. Tuček: *tento návrh je realizovatelný (možná by zde mohl být pouze jednosměrný provoz)*

pan arch. Mateáško: *souhlasí s předloženým řešením pana arch. Tučka*  
starosta/místostarostka: *bez vyjádření*

7. Návrh občanů na prodloužení rampy vstřícně proti novému propojení s ulicí Na Skále (blok D)
- **Poslední změnou je zvětšení oblouku výjezdu zpod plánované budovy D03 tak, aby navazovala na budoucí příjezdovou silnici z okraje města, což zaručí lepší výhled do křižovatky řidičům vyjíždějících z podzemních garáží a opět přispěje k plynulejšímu provozu v místě.**

pan arch. Tuček: *tento návrh je realizovatelný*

pan arch. Mateáško: *souhlasí s předloženým řešením pana arch. Tučka*  
starosta/místostarostka: *bez vyjádření*

## **B. PŘIPOMÍNKY Mgr. T.O.**

Dobrý den,

nejsem v žádném případě proti výstavbě bytových domů v lokalitě „Prokopárny“. Jako člen poradních orgánů Rady města Čáslavi (Komise pro nakládání s nemovitým majetkem města, Komise pro sport) posílám námitky proti územní studii.

**Nejen s ohledem na Regulační plán z roku 2006, ale i s ohledem na kvalitu života dětí, mládeže i dospělých by bylo vhodné, pokud by celá lokalita fungovala jako samostatný celek. Oba víme, že jde pouze o Územní studii. K řešení lokality bychom každý měli přistupovat jako kdybychom tam sami potenciálně žili.**

Přímo v dané lokalitě, i v ostatních navazujících bytových domech již aktuálně žijí stovky obyvatel. Podle dostupných informací (za předpokladu, že na 70 metrový byt se odhadují 3 osoby), mně vycházejí tyto statistické údaje pro novou výstavbu. Jde o vznik nové bytové čtvrti...

**+ více než 770 nových obyvatel**

**+ 516 nových automobilů**

**+ 258 nových bytů**

**+ 17 nových bytových domů**

I s ohledem na nový počet bytů, nových obyvatel, respektive rodin s dětmi a obyvatele různého věku je nutné se zaměřit na kvalitu žití v celé lokalitě, tzn. na vyžití všech věkových kategorií...

### **Připomínky k aktuální územní studii:**

Na straně 19 v poslední zveřejněné územní studii je nad blokem A01 a vedle bloků B05, B06 zobrazen „žlutý obdélník“. Jak vyplynulo z diskuze s architektem O. Tučkem je to opravdu hřiště. O. Tuček: „Je ta možnost, ano, je to navrženo. Původně byly v návrhu 3 hřiště.“

Místostarostka města R. Vaculíková – „ve školce bude veřejná část a do té veřejné budou moci všechny děti chodit.“

Pokud to s lokalitou myslíme vážně, měli bychom již teď tušit, jak bude fungovat jako celek. V

„Prokopárnách“ bude totiž žít více než 1 000 obyvatel. Pro území zcela chybí dříve plánované víceúčelové hřiště, další hrací prvky. Nejsou zcela specifikovaná dětská hřiště (informace o možnosti vyžití u nové školky nejsou příliš konkretizovaná).

### Pro inspiraci: Regulační plán pro lokalitu z roku 2006

<https://caslavsobe.cz/regulacni-plan-lokality-prokopa-holeho-zmizela-studie-z-radnicniho-supliku-kompletni-vize-z-roku-2006/>

Například na místě budoucí školky bylo plánováno (víceúčelové sportovní hřiště) **(strana 12 )** plocha pro sport je soustředěna podél západní hranice řešeného území, v její severní části je navrženo víceúčelové sportovní hřiště (odbíjená, tenis, malá kopaná, apod.), v její jižní části sportovní rekreační hřiště vybavené překážkami pro skateboard apod. Ve vnějšku bloců byl plánován prostor pro herní prvky.

**(strana 11)** Součástí ploch veřejné zeleně budou prvky drobné architektury, dětská hřiště, mobiliář. Navrhujeme čtyři části obytného souboru rozdělit podle věkových kategorií tak, aby se uživatelé vzájemně nerušili, ale ani

Plocha mezi domy označená a/ mohla být věnována nejmenším dětem **(věková kategorie 0 – 5 let)**, tj. pískoviště, brouzdaliště, apod.

Plocha označená b/ by mohla být doplněna herními prvky pro věkovou kategorii **6 –12 let**, okrajová plocha označená c/ pak prvky pro mládež – překážky pro skateboard, kolečkové brusle, lanové centrum, apod.

Plocha za domem nejbližší centru označená d/ by byla využita jako sportovní plocha – hřiště, koše na košíkovou, apod.

Klidová zóna s lavičkami, květinami, altánkem pro posezení **nejstarších obyvatel obytného souboru** je navržena ve středu území v místě stávajících vzrostlých stromů

### Z dopisu vyňaté problémy k řešení:

1. Problém, který občané vnímají je, že pro území zcela chybí dříve plánované víceúčelové hřiště, další hrací prvky. Nejsou zcela specifikovaná dětská hřiště (informace o možnosti vyžití u nové školky nejsou příliš konkretizovaná). Součástí ploch veřejné zeleně chybí prvky drobné architektury, dětská hřiště, mobiliář :

odpověď:

pan arch. Tuček: *hřiště k MŠ budou doplněna*

pan arch. Mateáško: *souhlasí s předloženým řešením pana arch. Tučka*

starosta/místostarostka: *bez vyjádření*

### C. PŘIPOMÍNKY Mgr. T.O. a ostatní občané

Nesouhlasíme se záměrem výstavby 5 podlažního bloku E01. Podle územní studie má nový bytový blok vyrůst bezprostředně u lokality Na Skále, kde stojí řada přízemních rodinných domů (všechny nejsou ve studii zakresleny). Navrhujeme, aby stavba bloku E01 byla ve stejné výšce jako 3 podlažní blok E02. Nesouhlasíme aby blok E01 a E02 vznikl jako jeden dlouhý stavební celek. Je nejdelším blokem celé území studie. Tvoří stavbu podobající se sídlišti pražského Proseku. Navrhujeme, aby byl blok E01 a E02 rozdělen na 2 samostatné bloky.

Navrhujeme naopak přidat podlaží: v bloku C01 +1 nebo +2 podlaží, v bloku B05 +1 podlaží. Věříme, že našim námitkám i návrhům vyhovíte.

odpověď:

pan arch. Tuček: *Architektonická kancelář navrhuje bloky E01 a E02 udělat oba 4podlažní + je možné udělat průchod či oba domy rozdělit*

*Bloky B05 už nelze měnit, znění studie bylo už v této sekci odsouhlaseno s developerem (jedná se o soukromé pozemky).*

*Architektonická kancelář navrhuje blok C01 již neměnit.*

pan arch. Mateáško: *souhlasí s předloženým řešením pana arch. Tučka*  
starosta/místostarostka: *bez vyjádření*