


# ÚZEMNÍ STUDIE

## LOKALITY RD POHLEDEC V NOVÉM MĚSTĚ NA MORAVĚ

### ZÁZNAM O VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE

ZA POŘIZOVATELE	Pořizovatel: <b>MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ</b> <b>Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě</b> Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno: <b>Ing. Lenka Jamborová</b> Funkce: <b>vedoucí odboru SŽP</b> Podpis:  Datum využití:	Otisk úředního razítka
ZA OBJEDNATELE	Pořizovatel: <b>MĚSTO NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ</b> <b>Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě</b> Statutární zástupce: Jméno: <b>Stanislav Marek</b> Funkce: <b>místostarosta města</b> Podpis:  Datum převzetí:	Otisk úředního razítka

### TEXTOVÁ ČÁST

TEXTOVÁ ČÁST	
Objednatel:	Město Nové Město na Moravě
Pořizovatel:	Městský úřad Nové Město na Moravě
Zhotovitel:	Atelier proREGIO, s.r.o. 
Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě: Ing. arch. Michal Hadlač	
Číslo autorizace:	03 497
Projektant:	Mgr. Denisa Fejfarová
Otisk autorizačního razítka	

## Textová část

1	Základní údaje .....	3
1.1	Cíl a účel územní studie.....	3
1.2	Požadavky na rozvoj území.....	3
1.3	Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů .....	3
2	Základní údaje .....	4
3	Vymezení řešeného území.....	4
4	Analýza stávajícího stavu využívání území.....	4
5	Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy .....	8
6	Urbanistické a architektonické řešení .....	9
6.1	Lokalita A.....	10
6.2	Lokalita B.....	11
7	Veřejná dopravní a technická infrastruktura.....	12
7.1	Koncepce dopravní infrastruktury .....	12
7.2	Koncepce technické infrastruktury .....	13
8	Podklady.....	14
9	Přílohy .....	14

## Grafická část

1. Urbanistický návrh (1 : 500)
2. Veřejná dopravní a technická infrastruktura (1 : 500)
3. Širší vztahy (1 : 5 000)

## **1 Základní údaje**

### **1.1 Cíl a účel územní studie**

Územní studie je zpracovávána na základě požadavku prověření dané lokality z hlediska plošného uspořádání pozemků pro výstavbu rodinných domů a veřejného prostranství a na základě požadavku prověření navazujícího území na plochu Z77a s ohledem na možné využití tohoto navazujícího území pro výstavbu rodinných domů a následné provedení změny územního plánu.

- Určit charakter zástavby v dané lokalitě.
- Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.
- Územní studie bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.
- Územní studie bude sloužit částečně jako podklad pro změnu Územního plánu Nové Město na Moravě.

### **1.2 Požadavky na rozvoj území**

- Řešit hmotové parametry staveb.
- Zohlednit stávající dopravní a technickou infrastrukturu
- Řešit nejvhodnější parcelaci pozemků pro rodinné domy, pozemků pro veřejnou infrastrukturu, tj. pro dopravní infrastrukturu včetně parkovacích a odstavných stání, a pro technickou infrastrukturu včetně napojení na stávající síť technické infrastruktury.

### **1.3 Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**

- Ochrana veřejného zdraví
  - není třeba žádných zvláštních opatření
  - znečištění ovzduší z topenišť řešit využíváním ekologicky šetrných zdrojů vytápění
  - na území nesmí být umístovány činnosti narušující svým provozováním a užíváním kvalitu obytného prostředí
- Ochrana kulturních hodnot
  - na řešeném území se nenachází žádné kulturní památky zapsané v ústředním seznamu kulturních památek ČR, ani památky místního významu
- Ochrana přírodních hodnot
  - lokalita se nachází v CHKO Žďárské vrchy
- Zvláštní zájmy
  - jedná se o nízkopodlažní zástavbu, kterou nedojde ke střetu se zájmy MO ČR, ani s požadavky CO
  - zastavitelná plocha, která bude prověřována územní studií, se nachází mimo stanovená záplavová území

## 2 Základní údaje

Plocha, pro kterou je ÚS zpracována, zahrnuje zastavitelnou plochu Z77a – plochy smíšené obytné venkovské (SV) a dále zasahuje do stabilizovaných ploch smíšených nezastavěného území (NS) – jedná se o plochu, jejíž možné využití bylo prověřeno nad rámec územního plánu.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

## 3 Vymezení řešeného území

Umístění: město Nové Město na Moravě, katastrální území Pohledec, jedná se o rozšíření zástavby na jihovýchodním okraji této části obce

Správní obvod  
stavebního úřad: Nové Město na Moravě

Obec s rozšířenou  
působností: Nové Město na Moravě

Kraj: Kraj Vysočina

Nadmořská výška: cca 620 - 645 m n. m.

Svažitost terénu: jihozápadní svah, sklon svahu cca 3-10°

Řešené území je vymezené zastavitelnou plochou Z77a na pozemcích parc. č. 213/6, 617/4, 619 a 620 a na částech pozemků parc. č. 213/1, 617/2, 617/3, 618/2 a 622/3 v k.ú. Pohledec a doplňkovou plochou na částech pozemků parc. č. 623/1, 622/3 a 622/20 v k.ú. Pohledec.

Řešené území má rozlohu cca 2,60 ha.

## 4 Analýza stávajícího stavu využívání území

Řešené území navazuje na stabilizovanou obytnou čtvrť v jihovýchodní části Pohledce, umístěnou na svahu nad vodním tokem Bezděčka. Jedná se převážně o samostatně stojící jednopodlažní rodinné domy s obytným podkrovím umístěné na pozemcích o výměře cca 900 m<sup>2</sup>. V lokalitě se nacházejí dvě skupiny řadových rodinných domů, které mají tři nadzemní podlaží, dvě obytná podlaží a jedno podlaží technické s garáží a sklepem. Pozemky těchto domů mají menší výměru, cca 300 m<sup>2</sup>, u koncových domů cca 500 m<sup>2</sup>. Průměrná šíře veřejných prostranství je 8 m, místní komunikace mají šířku vozovky 4,5 – 5 m a jsou doplněné chodníky nebo zelenými pásy, v ulicích absentuje vzrostlá zeleň.

Většina pozemků v řešeném území je v katastru nemovitostí vedena jako trvalý travní porost a jsou jak v soukromém vlastnictví, tak především ve vlastnictví města Nové Město na Moravě, viz tabulku a obrázek na další straně.

Celá lokalita je napojená na vodovod i plynovod, odpadní vody jsou odváděny splaškovou kanalizací na čistírnu odpadních vod, je zde dešťová kanalizace, která ústí do Bezděčky, v jižním cípu lokality se nachází trafostanice.

Zastav. plocha	Parcelní číslo	Výměra pozemku		Druh pozemku	Vlastník
		celkem (m <sup>2</sup> )	část pozemku patřící do řešeného území (m <sup>2</sup> )		
Z77a	213/1	2654	595	ostatní plocha	fyzická osoba
	213/4	1632	47	ostatní plocha	město NMNM
	213/6	258	258	ostatní plocha	město NMNM
	617/2	10386	9509	trvalý travní porost	město NMNM
	617/3	14613	2775+286	trvalý travní porost	fyzická osoba
	617/4	79	79	trvalý travní porost	město NMNM
	618/2	2646	1264	ostatní plocha	město NMNM
	619	158	158	trvalý travní porost	město NMNM
	620	1264	1264	zahrada	město NMNM
	622/3	14201	4550	trvalý travní porost	město NMNM
Doplňk	623/1	6347	1325	orná půda	fyzická osoba
	622/3	14201	3643	trvalý travní porost	město NMNM
	622/20	2739	168	trvalý travní porost	fyzická osoba



Dle územního plánu procházejí údolím Bezděčky lokální biokoridor LBK 32 a návrhový koridor Z74a pro přeložku silnice II/354 – zároveň se jedná o plochy dopravní infrastruktury – silniční – v průmyslové zóně (DS<sub>VL</sub>), určené pro rozšíření výrobních ploch za továrnou Kästle.

Řešené území se nachází na jihozápadním svahu. Horní část je prakticky rovinná, dolní část je spíše svažité, přičemž orientace svahu se postupně stáčí k západu – což se týká především zastavitelné plochy Z77a. Doplňková plocha řešená nad rámec územního plánu se nachází na okraji údolí Bezděčky, jedná se o plochu smíšenou nezastavěného

území. Plocha částečně zasahuje do II. zóny ochrany CHKO Žďárské vrchy, v těchto místech se nachází sloupová trafostanice.

Přístup do řešeného území je v současné době možný třemi komunikacemi od stávající zástavby, ze stejného směru je možné řešit napojení na technickou infrastrukturu.

Z územně analytických podkladů vyplývají pro řešené území tato omezení:

#### **Limity využití území:**

##### *Ochrana přírody a krajiny*

- CHKO Žďárské vrchy – II. a III. zóna ochrany
- významný krajinný prvek – údolní niva

##### *Technická infrastruktura*

- vodovodní řad
- kanalizační stoky
- plynovod
- vedení VN a trafostanice včetně ochranného pásma

#### **Kulturní a civilizační hodnoty:**

##### *Hodnoty civilizační*

- plochy zastavěného území
- zastavitelné plochy

V územním plánu Nového Města na Moravě jsou pro plochy v řešeném území stanoveny tyto podmínky využití:

#### **Plochy smíšené obytné venkovské (SV)**

##### Hlavní využití:

- Bydlení venkovského typu.

##### Přípustné využití:

- rodinné domy
- bytové domy
- stavby pro rodinnou rekreaci, které nejsou uvedeny v nepřípustném využití
- stavby a zařízení pro rekreaci a turistiku
- rodinné farmy a zemědělské usedlosti se zázemím pro chov hospodářských zvířat a obhospodařování zemědělských a lesních půd
- stavby pro výrobu a skladování, které nesnižují kvalitu obytného prostředí (např. montážní a řemeslné dílny, sklady produktů rostlinné výroby)
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu
- související občanské vybavení a služby, např.: penziony a ubytování v soukromí, stavby pro maloobchodní prodej
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény, skleníky, stavby pro chovatelství a zemědělské a lesnické hospodaření
- související veřejná prostranství a zeleň na veřejných prostranstvích
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- související technická a dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěší a cyklisty
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

**Podmíněně přípustné využití:**

- nové stavby autoopraven a autoservisů, pokud nebudou překračovat hygienické limity hluku v okolních chráněných obytných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech obytných staveb
- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí nebo jsou umístěny v zastavěné ploše staveb hlavního využití

**Nepřípustné využití:**

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- nesouvisející garáže a garáže hromadné
- hotely, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití, zejména ubytovny, kempy a skupiny chat nebo bungalovů
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- nové stavby čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na těžkou nákladní dopravu a hygienu prostředí

**Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby: zastavitelné plochy nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví, ostatní nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
- intenzita využití pozemků: koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k velikosti stavebního pozemku, bude minimálně 0,6

**Plochy smíšené nezastavěného území (NS)**

**Hlavní využití:**

- Krajinná zeleň a prvky územního systému ekologické stability.

**Přípustné využití:**

- zemědělský půdní fond - orná půda, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty
- přirozené a přírodě blízké ekosystémy, vodní plochy a toky, zeleň
- opatření ke zvyšování retenčních schopností území, protierozní a protipovodňová opatření
- lehké otevřené přístřešky pro hospodářská zvířata a pastevní areály
- společná zařízení, související dopravní infrastruktura - zejména polní cesty, pěšiny, stezky a turistické trasy
- vedení veřejné technické infrastruktury
- tyto plochy jsou ve smyslu zákona č.114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, určeny k náhradní výsadbě

**Podmíněně přípustné využití:**

- související stavby a zařízení pro obsluhu a údržbu vodních ploch a koryt vodních toků, pokud navazují na jejich pozemky
- protihluková opatření, pokud zemědělské plochy, na nichž by měla být umístěna, navazují na plochy dopravní infrastruktury

- zalesnění na pozemcích III. - V. třídy ochrany zemědělské půdy
- hrazení pastevních areálů a dočasné oplocení sloužící ke skupinové ochraně nově založených trvalých porostů před poškozením zvěří, pokud bude zajištěna prostupnost krajiny pro drobné živočichy

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot a garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- veřejná prostranství
- golf a s ním související stavby
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k velikosti stavebního pozemku, se nestanovuje

## **5 Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy**

Řešené území se nachází ve III. zóně odstupňované ochrany přírody CHKO, část doplňkové plochy, ve které však nebudou umístovány žádné stavby, zasahuje do II. zóny. Pro posuzování výstavby v CHKO Žďárské vrchy jsou stanoveny obecné podmínky a regulativy, které obecně stanovují zejména hmotové řešení a proporční měřítko staveb.

Umístování staveb pro bydlení je možné ve III. a IV. zóně a v zastavěném území sídel. Výstavba ve volné krajině se nepřipouští. Umístování staveb v rozvolněné zástavbě a na okraji sídel je posuzováno dle přísnějších pravidel ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Při umístování staveb je nutné respektovat a navazovat na urbanistickou strukturu a charakter daného místa, včetně respektování objemových a architektonických limitů. Ty vycházejí ze stavební tradice regionu a tradičního objemu a proporcí staveb ve vztahu ke krajinnému prostředí. Rámcové limity jsou dány především výrazným obdélníkovým půdorysem (s doporučeným poměrem stran 1:2) přízemního objektu, s možností vestavěného podkroví, krytým sedlovou střechou ve sklonu 40° – 45°, nasazenou svým okrajem v úrovni stropu přízemí, s hřebenovou osou orientovanou souběžně s delší stranou půdorysu. Objekt má být osazen tak, aby respektoval stávající terén s maximální výškou nad terénem do 60 cm. Při větším objemu je možno použít členitější půdorys do „L“, do „T“ nebo do „U“. Okenní otvory osazovat na výšku (1:2, možno sdružovat). Při koncipování hlavního štítového průčelí



dodržet symetrii kolem hřebenové osy a velikostní poměr a způsob osazení v přízemí a štítu. U dřevostaveb je přípustné provedení roubení z hraněného řeziva bez přesahu zhlaví a s nárožním spojením „na rybinu“ a „zámek“.

Posuzování architektonických detailů je závislé na okolním prostředí a míře jeho kvality. Nevhodné je použití velkoplošných a nedělených oken, komínů daleko od hřebene, cizorodých arch. prvků, např. balkonů, lodžii, arkýřů, ryzalitů (zejména ve štítu), plechových střešních krytin (pozink-hliník), apod. Ve fasádě se doporučuje použití tradičních materiálů a zpracování, včetně barevnosti, popř. materiálů, které jsou jim výrazově blízké. Výše uvedené limity slouží pro základní orientaci a přehled stavebníkům projektantům. Vzhledem k možné složitosti posuzování je nezbytné předložení záměru před zahájením územního či stavebního řízení a konzultaci před zahájením projekčních prací.

Drobné a doplňkové stavby (např. pergoly, dřevníky, zahradní posezení, bazény, garáže apod.) se posuzují individuálně v závislosti na kvalitě a charakteru okolní zástavby, v určitých odůvodněných případech lze připustit objekty, které nebudou v přísném souladu se základními hmotovými podmínkami pro výstavbu, např. v typu a sklonu střechy, v těchto případech je možno podmíněčně připustit střechy se šikmými střešními rovinami – pultová, valbová. Ploty je vhodné řešit tak, aby odpovídaly charakteru daného území, upřednostňovat tradiční materiály (dřevěné laťkové a plaňkové ploty bez podezdívek) a obvyklé parametry, zejména výšku

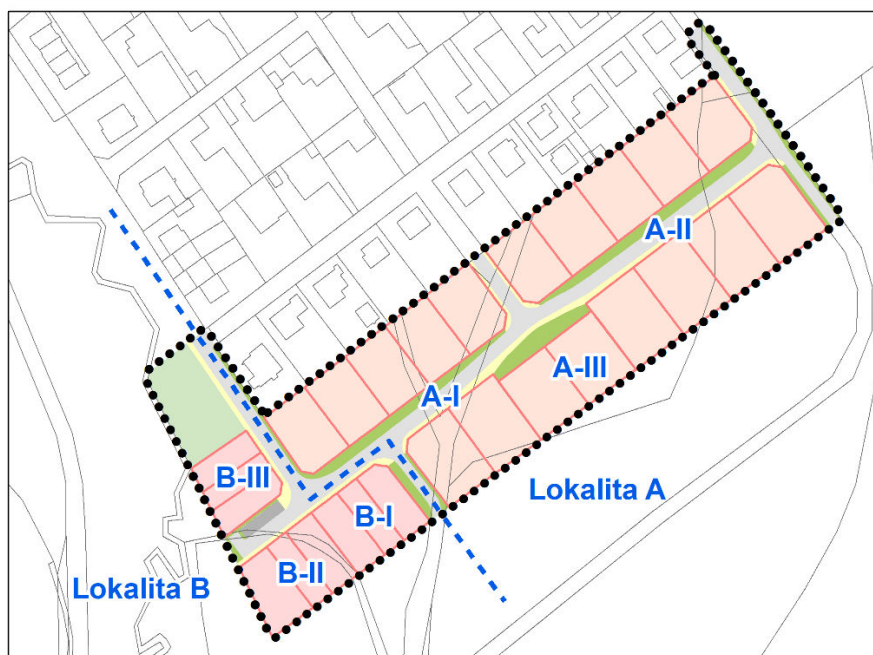
## 6 Urbanistické a architektonické řešení

Řešené území bylo z hlediska vztahu k platnému územnímu plánu rozděleno do dvou lokalit A a B. V lokalitě A lze v souladu s podmínkami pro plochy SV stavět okamžitě, pokud se bude jednat o samostatně stojící rodinný dům, který má max. 1 nadzemní podlaží a podkroví. Pro lokalitu B byly navrženy tři skupiny řadových domů, jejich výstavba však je podmíněna změnou územního plánu, ve které by byla lokalita B vymezena jako plochy bydlení – v rodinných domech (BI), takže by bylo do lokality možné umísťovat i domy i s jiným charakterem než venkovským – tedy např. řadové domy.

Změnou územního plánu by také došlo k rozšíření zastavitelné plochy Z77a, pouze však mimo II. zónu ochrany CHKO, viz přílohy č. 1 a 2 (v grafické části územní studie je hranice II. zóny zakreslena dle ÚAP, hranice však byla původně vymezena v menším měřítku, než je měřítko katastrální mapy, skutečný rozsah rozšíření zastavitelné plochy Z77a tak bude dojednáán v rámci zpracování změny územního plánu se správou CHKO).

Urbanistická koncepce celé lokality je postavená na oboustranně obestavěné nově navrhované místní komunikaci s propojením na síť místních komunikací ve stávající zástavbě a s propojením do volné krajiny

Veřejné prostranství kolem nové ulice je navrženo v šířce 13 m s chodníkem o šířce 2 m a jízdním pásem o šířce min. 6 m, takže v ulici zůstává zelený pás o šířce cca 5 m, který je možné osázet vzrostlou zelení.



Z hlediska umísťování staveb byly v obou lokalitách stanoveny stavební čáry i stavební hranice. Uvedené regulační prvky jsou definovány takto:

- **stavební čára** je hranice, kterou nesmí zástavba překročit ve směru do ulice; v případě této územní studie musí být na tuto stavení čáru umístěna uliční fasáda hlavní stavby rodinného domu; jiné stavby, např. garáže, nesmí rovněž stavební čáru ve směru k ulici překročit, jejich uliční fasáda však nemusí být na tuto hranici umístěna (stavební čára neřeší oplocení, technické sítě, zpevněné plochy apod.),
- **stavební hranice** je hranice, kterou nesmí stavby směrem k okraji pozemku překročit (nejedná se o oplocení, technické sítě, zpevněné plochy apod.); v případě této územní studie je hranice stanovena především s ohledem na § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Obecně je nutné aby nové stavby byly v souladu s obecnými podmínkami pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy, viz kap. 5.,

## 6.1 Lokalita A

Lokalita A, která je určená pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů, byla rozdělena do tří dílčích lokalit. Dílčí lokalita A-I se nachází ve svažité části řešeného území, stavby jsou zde orientovány štítem do ulice, podélně zhruba ve směru vrstevnic. Dílčí lokalita A-II se nachází v rovinaté, mírně sklonité části řešeného území, proto zde jsou objekty navrženy s hřebenem rovnoběžně s uliční čarou. Pozemky jsou zde větší než v lokalitě A-I, takže je zde možné umísťovat plošně rozsáhlejší stavby. Dílčí lokalita A-III je určena pro stavbu dvou rodinných domů ve formě dvojdomku s obdobným hmotovým uspořádáním, aby vznikla dominantní stavba na konci ulice, která vytváří urbanistickou osu původní i nové zástavby Pohledce. Z důvodu ochrany krajinného rázu byla u pozemků orientovaných do krajiny stavební hranice stanovena ve vzdálenosti 10 m od hranice pozemku.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- stavební čára je umístěna ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství
- střechy hlavních staveb budou sedlové nebo polovalbové se sklonem 40° – 45°
- na stavebních pozemcích bude zřízeno min. 1 stání pro osobní automobil (garážové nebo parkovací)
- oplocení – ve směru k veřejným prostranstvím budou ploty vysoké max. 150 cm (měřeno směrem z ulice od výškové hladiny chodníku), s podezdívkou do výšky max. 45 cm, přičemž plot nad podezdívkou nesmí být celoplošně neprůhledný, požadavek se netýká "živých plotů" (ploty ze zeleně).

V lokalitě je vymezeno celkem 18 pozemků pro výstavbu rodinných domů:

Číslo pozemku	Výměra v m <sup>2</sup>	Zvláštní podmínky prostorového uspořádání
A1	729	- hlavní stavba bude orientována štítem do ulice
A2	708	
A3	707	
A4	709	
A5	739	
A6	741	
A7	799	- hlavní stavba bude mít hřeben střechy orientován rovnoběžně s uliční čarou
A8	800	
A9	797	
A10	833	
A11	877	- hlavní stavba bude orientována štítem do ulice
A12	863	
A13	803	- jedná se o dvojdomek, stavba by svým pojetím měla respektovat osovou kompozici danou umístěním pozemku na konci ulice tvořící urbanistickou osu
A14	816	
A15	937	- hlavní stavba bude mít hřeben střechy orientován rovnoběžně s uliční čarou
A16	945	
A17	954	
A18	965	

Výše uvedené výměry jsou pouze orientační, následně budou zpřesněny geometrickým plánem.

## 6.2 Lokalita B

Lokalita B, která je určena pro výstavbu řadových rodinných domů, byla rozdělena do tří dílčích lokalit. Dílčí lokalita B-I, která je součástí zastavitelné plochy Z77a, se nachází ve nejsvažitější části řešeného území, proto je zde navržena zástavba řadovými domy na úzkých pozemcích. Dílčí lokalita B-II se nachází v doplňkové části řešeného území, ve které je výstavba podmíněna změnou územního plánu. Princip zastavění řadovými domy je obdobný jako v lokalitě B-I. V dílčí lokalitě B-III jsou řadové domy umístěny do zářezu, domy budou mít dvě obytná podlaží, jedno však bude podzemní s východem do zahrady. Vjezd do garáží bude řešen z ulice, garáže tak budou umístěny v 1. NP.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- stavební čára je umístěna ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství
- rodinné domy budou mít max. 1 NP a obytné podkroví
- střechy hlavních staveb budou sedlové se sklonem 40° – 45°
- na stavebních pozemcích bude zřízeno min. 1 stání pro osobní automobil (garážové nebo parkovací)
- oplocení – ve směru k veřejným prostranstvím budou ploty vysoké max. 150 cm (měřeno směrem z ulice od výškové hladiny chodníku), s podezdívkou do výšky max. 45 cm, přičemž plot nad podezdívkou nesmí být celoplošně neprůhledný, požadavek se netýká "živých plotů" (ploty ze zeleně).

V lokalitě je vymezeno celkem 9 pozemků pro výstavbu rodinných domů:

Číslo pozemku	Výměra v m <sup>2</sup>	Zvláštní podmínky prostorového uspořádání
B1	340	- hlavní stavba bude mít hřeben střechy orientován rovnoběžně s uliční čarou - rodinné domy budou mít jedno obytné podzemní podlaží s východem do zahrady (viz řez C-C')
B2	283	
B3	377	
B4	610	- hlavní stavba bude mít hřeben střechy orientován rovnoběžně s uliční čarou
B5	351	
B6	471	
B7	480	
B8	357	
B9	471	

Výše uvedené výměry jsou pouze orientační, následně budou zpřesněny geometrickým plánem.

**Lokalitu je možné využít až po změně územního plánu.**

## 7 Veřejná dopravní a technická infrastruktura

### 7.1 Koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury byla stanovena v souladu s požadavky § 22, odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, který stanovuje nejmenší šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu na 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. Z důvodu zachování rozvolněného charakteru zástavby byla u hlavní obousměrné komunikace zvolena šířka veřejného prostranství 13 m u ostatních komunikací šířka cca 10 m.

Řešené území bude dopravně napojeno na komunikační síť navazující obytné lokality. Jedná se o tři příjezdové místní komunikace se šířkou jízdních pásů 6 m, minimální poloměry oblouků u všech křižovatek jsou navrženy na 10 m. Uspořádání veřejných prostranství, jak je navrženo v územní studii, je pouze směrné, v navazujících dokumentacích může být dále měněno či upřesňováno.

V řešeném území může být umístěno 27 rodinných domů, předpokládaný počet obyvatel je při poměru 4 obyvatele/byt cca 100. Parkování a garážování motorových vozidel se předpokládá na pozemcích rodinných domů, V souladu s ČSN 73 6110 byla vymezena plocha pro 8 parkovacích stání, z toho jedno místo pro invalidy. Standardní parkovací místa mají předpokládaný rozměr 2,5 m x 5 m, místa pro invalidy 4 m x 5 m. Parkovací

stání je možné umísťovat i na jiných místech, např. v nově navrženém veřejném prostranství nebo podél hlavní ulice na úkor ploch zeleně.

Pěší doprava je řešena chodníky podél nově navržených místních komunikací. Plochy pro cyklistickou dopravu nejsou v řešeném území speciálně navrženy, počítá se s využitím místních komunikací. Napojení stávajících polních cest je zachováno.

## 7.2 Koncepce technické infrastruktury

Řešené území bude z hlediska technické infrastruktury napojené na inženýrské sítě uložené v navazujících veřejných prostranstvích, resp. na trafostanici VN/NN nacházející se v řešeném území. Napojení na středotlaký plynovod není povinné, realizace plynovodu závisí od zájmu investorů o tento druh energie.

Orientační zakres vedení technické infrastruktury, kromě zakresu rozvodů NN, veřejného osvětlení a místních telekomunikačních kabelů, je obsažen ve výkresu dopravní a technické infrastruktury. Přesné umístění jednotlivých vedení, jejich materiál a dimenze včetně umístění objektů na těchto vedeních bude předmětem podrobné projektové dokumentace.

### Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou je řešeno novými vodovodními řady, které budou napojené na stávající vodovodní řady v navazujících veřejných prostranstvích. Vodovodní řady budou uloženy do veřejných prostranství – místních komunikací. Jejich poloha bude upřesněna podrobnější projektovou dokumentací. Vodovodní řad může být zaokružován.

V řešeném území může být umístěno 27 rodinných domů, ve kterých bude bydlet cca 100 obyvatel. Dle směrných čísel v příloze č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., v platném znění, (na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou připadá potřeba průměrně 35 m<sup>3</sup>/rok s připočtením 1 m<sup>3</sup> na spotřebu spojenou s očištěnou okoli rodinného domu i s očištěnou osob při aktivitách v zahradě apod.), lze počítat s nárůstem spotřeby vody v obci o cca 3600 m<sup>3</sup>/rok.

Průměrná spotřeba:  $Q_d = 3600 / 365 = 9,9 \text{ m}^3/\text{den}$ .

Denní maximum:  $Q_{\max d} = 9,9 \times 1,5 = 14,9 \text{ m}^3/\text{den} (0,17 \text{ l/s})$

Hodinové maximum:  $Q_{\max h} = 0,17 \times 1,9 = 0,32 \text{ l/s}$

### Splašková kanalizace

Všechny nové objekty budou napojeny na splaškovou kanalizaci. Odpadní vody ze všech objektů budou odvedeny splaškovou kanalizací na ČOV. Vzhledem k předpokládané denní spotřebě vody 35 m<sup>3</sup>/rok je možné počítat s denní produkcí splaškové vody v množství cca 10 m<sup>3</sup>.

Průměrné množství splašků:  $Q_d = 10,0 \text{ m}^3/\text{den} (0,16 \text{ l/s})$

Maximální množství splašků:  $Q_{\max d} = 0,16 \times 6 = 0,96 \text{ l/s}$

### Dešťové vody

Dešťové vody ze stavebních pozemků budou přednostně uváděny do vsaku, přebytky budou regulovaně odváděny do dešťové kanalizace v místních komunikacích.

### **Plynofikace**

Řešené území bude možné plynofikovat pomocí středotlakého (STL) plynovodu, který bude napojen na stávající plynovodní síť v obci. Napojení na plynovod není podmínkou pro výstavbu objektů, lze použít i jiných způsobů vytápění, především tepelných čerpadel, popř. jiných zdrojů tepelné energie.

Předpokládaný nárůst spotřeby zemního plynu v případě, že budou napojeny všechny nové rodinné domy:

Vaření jídel 27 b.j. x 120 m<sup>3</sup> = 3 240 m<sup>3</sup>/rok

příprava teplé užitkové vody 27 b.j. x 600 m<sup>3</sup> = 16 200 m<sup>3</sup>/rok

vytápění bytu v rodinných domech 27 b.j. x 3 000 m<sup>3</sup> = 81 000 m<sup>3</sup>/rok

Celkem = 100 440 m<sup>3</sup>/rok

### **Elektřina – vedení NN**

Zásobování elektrickou energií je předpokládáno z trafostanice umístěné v řešeném území na pozemku parc. č. 622/3 v k.ú. Pohledec. Lokalita bude elektrickou energií zásobována pomocí kabelového elektrického vedení NN, které bude uloženo především v chodnících.

Vzhledem k tomu, že se nepředpokládá plynofikace celé lokality, vychází se při výpočtu spotřeby elektrické energie ze stupně elektrizace „B“, tj. základního stupně

Odběr elektrické energie:  $P = 8,8 \times 27 \times 0,35 = 238,95 \text{ kW}$

### **Veřejné osvětlení**

Veřejné osvětlení bude řešeno svítidly umístěnými na stožárech, kabelové rozvody budou napojeny na stávající rozvody veřejného osvětlení.

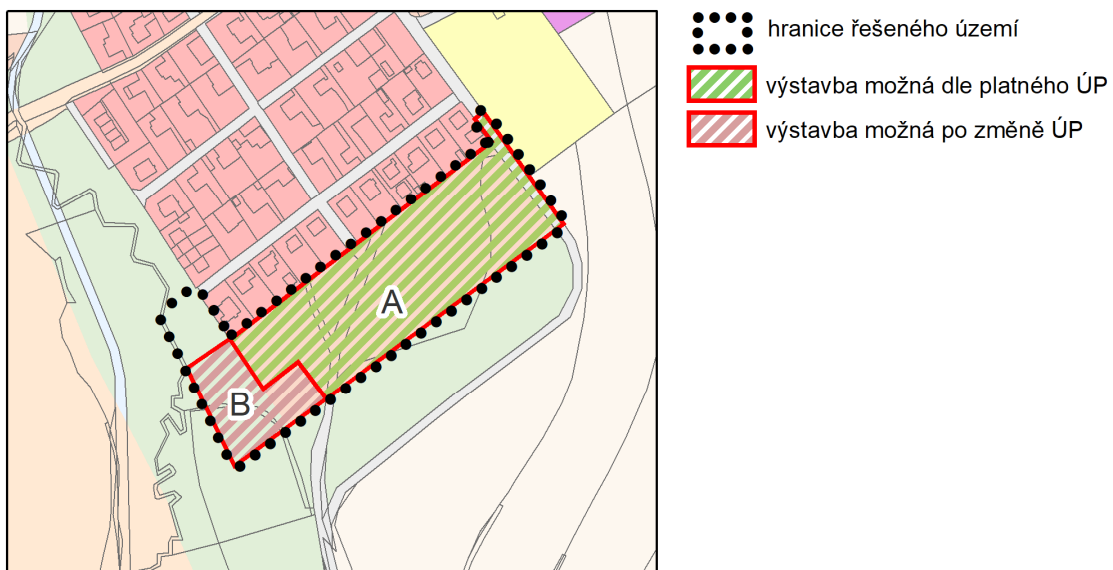
## **8 Podklady**

- Územní plán Nové Město na Moravě, úplné znění po změně č. 1, 2020
- ÚAP ORP Nové Město na Moravě, úplná aktualizace, 2016
- Katastrální mapa, ČÚZK, 2020
- Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy
- Stavíme v CHKO Žďárské vrchy, Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Správa chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy, 2016

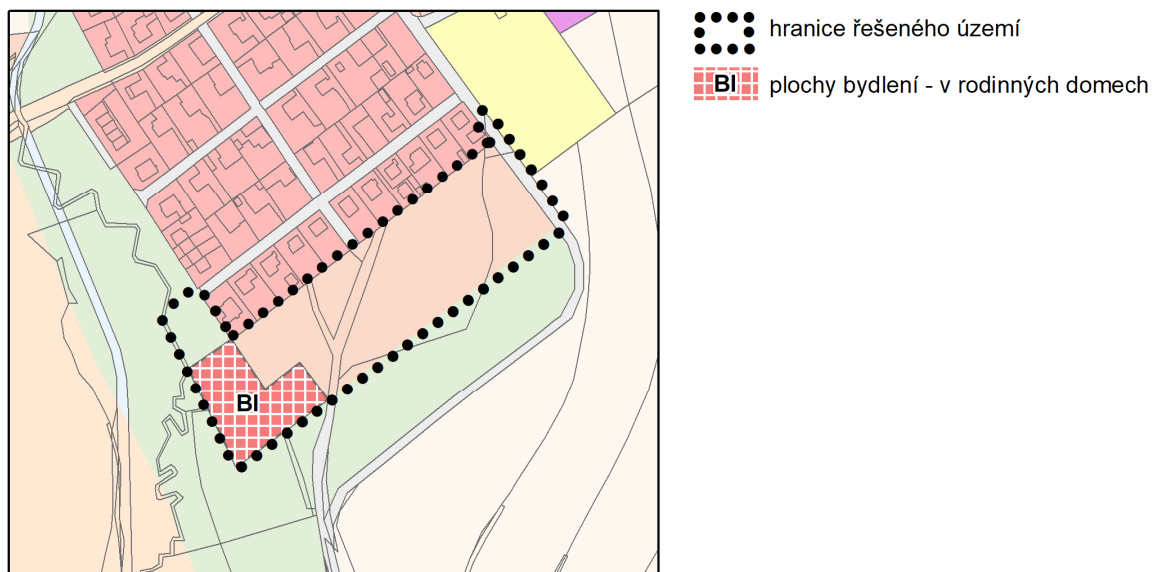
## **9 Přílohy**

- Příloha č. 1 – Výstavba v lokalitách podle podmíněnosti změnou územního plánu
- Příloha č. 2 – Návrh změny územního plánu
- Příloha č. 3 – Příklady rodinných domů pro umístění ve vymezených lokalitách

**Příloha č. 1 – Výstavba v lokalitách podle podmíněnosti změnou územního plánu**



**Příloha č. 2 – Návrh změny územního plánu**





**Příloha č. 3 – Příklady rodinných domů pro umístění ve vymezených lokalitách**

**Lokalita A-I**





**Lokalita A-II**





**Lokalita A-III**



**Lokalita B**

