

ÚZEMNÍ STUDIE HLINIŠTĚ III.



VYPRACOVALA: ING.ARCH.EVA UCHYTILOVÁ

ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

- **Lokalita Hliniště III.** se nachází v nezastavěném území v katastru města Velké Meziříčí v nadmořské výšce cca 460-500m n.m.
- Povrch lokality je svažité jihozápadní i jihovýchodním směrem do údolí Lavičského potoka a rybníků Lalůvka.
- Z východní strany navazuje zástavba na objekty ulice arch. Neumanna a U Statku, na severní straně na zástavbu ul. Za Horou. Na jihu je lokalita ohraničena lesním pozemkem.
- Rozloha plochy zástavby je cca 3,6 ha.
- Svou polohou v blízkosti městského centra a situováním v přímé návaznosti na stávající obytnou zástavbu nabízí lokalita pro bydlení ideální podmínky. Plochy lesní a plochy smíšené nezastavěného území nacházející se jižně a západně poskytují navíc pro dané území rekreační potenciál.
- Řešené území je napojeno na stávající zástavbu páteřní komunikací vedenou podél zahrad stávajících rodinných domů v severní části.

01 ŠIRŠÍ VZTAHY

ÚZEMNÍ STUDIE HLINIŠTĚ III.

POŘIZOVATEL MĚSTSKÝ ÚŘAD VELKÉ MEZIRÍČÍ

ZPRACOVATEL ING.ARCH.EVA UCHYTILOVÁ

DATUM 03/2023

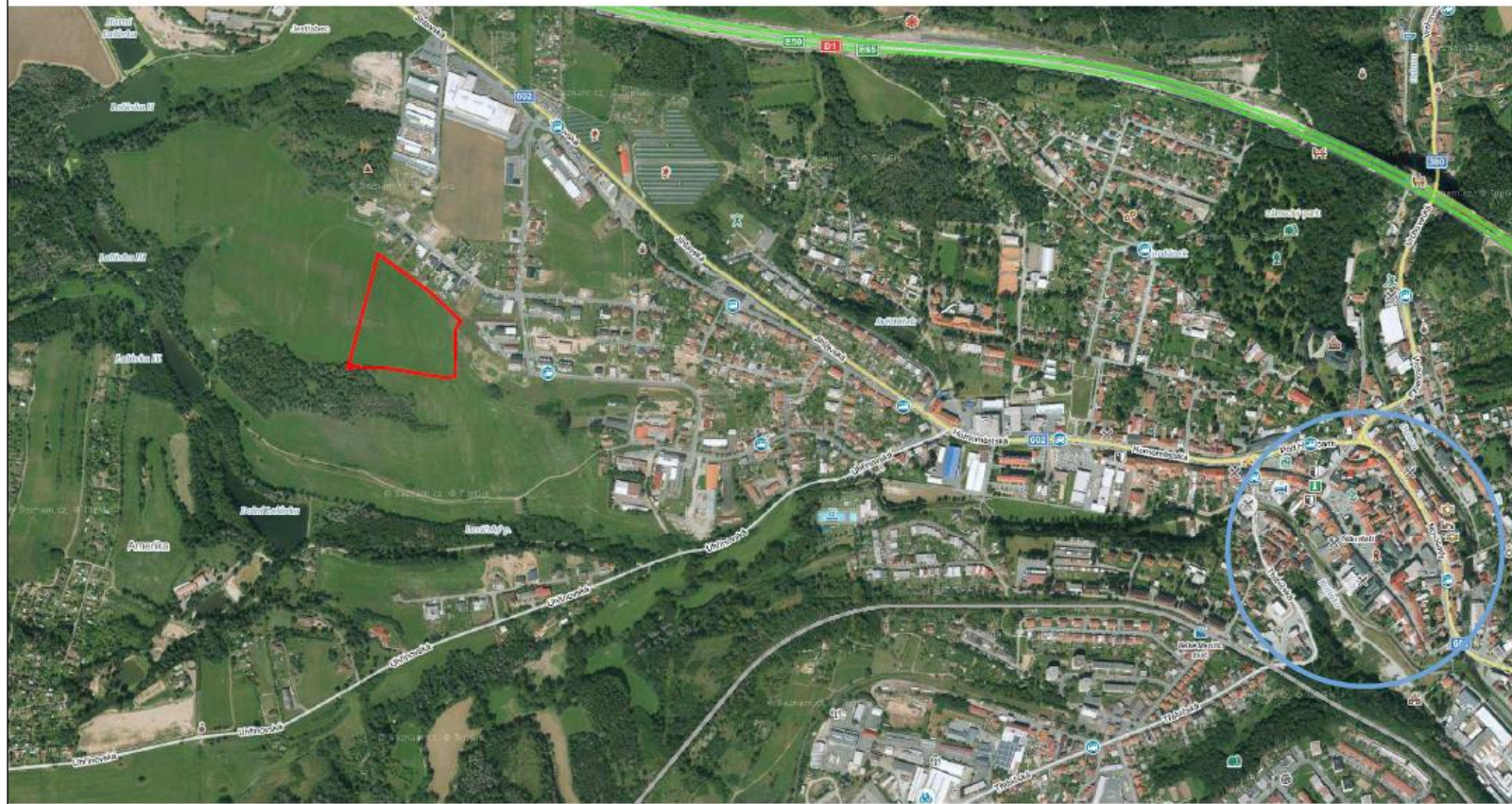


— HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

— CENTRUM MĚSTA

— VÝZNAMNÁ KOMUNIKACE

— ŽELEZNIČNÍ TRÁŤ



ÚZEMNÍ STUDIE HLINIŠTĚ III.

POŘIZOVATEL MĚSTSKÝ ÚŘAD VELKÉ MEZÍŘICÍ

ZPRACOVATEL ING.ARCH.EVA UCHYTILOVÁ

DATUM 03/2023



BUDOVOVY - STÁVNÁVRH

KOMUNIKACE OBSLUŽNÁ

PĚŠÍ - CHODNÍK

KOMUNIKACE OBYTNÁ ZÓNA

PLOCHY PARKOVÁNÍ

VEŘEJNÉ PLOCHY - ZELENĚ

SOUKROMÉ POZEMKY

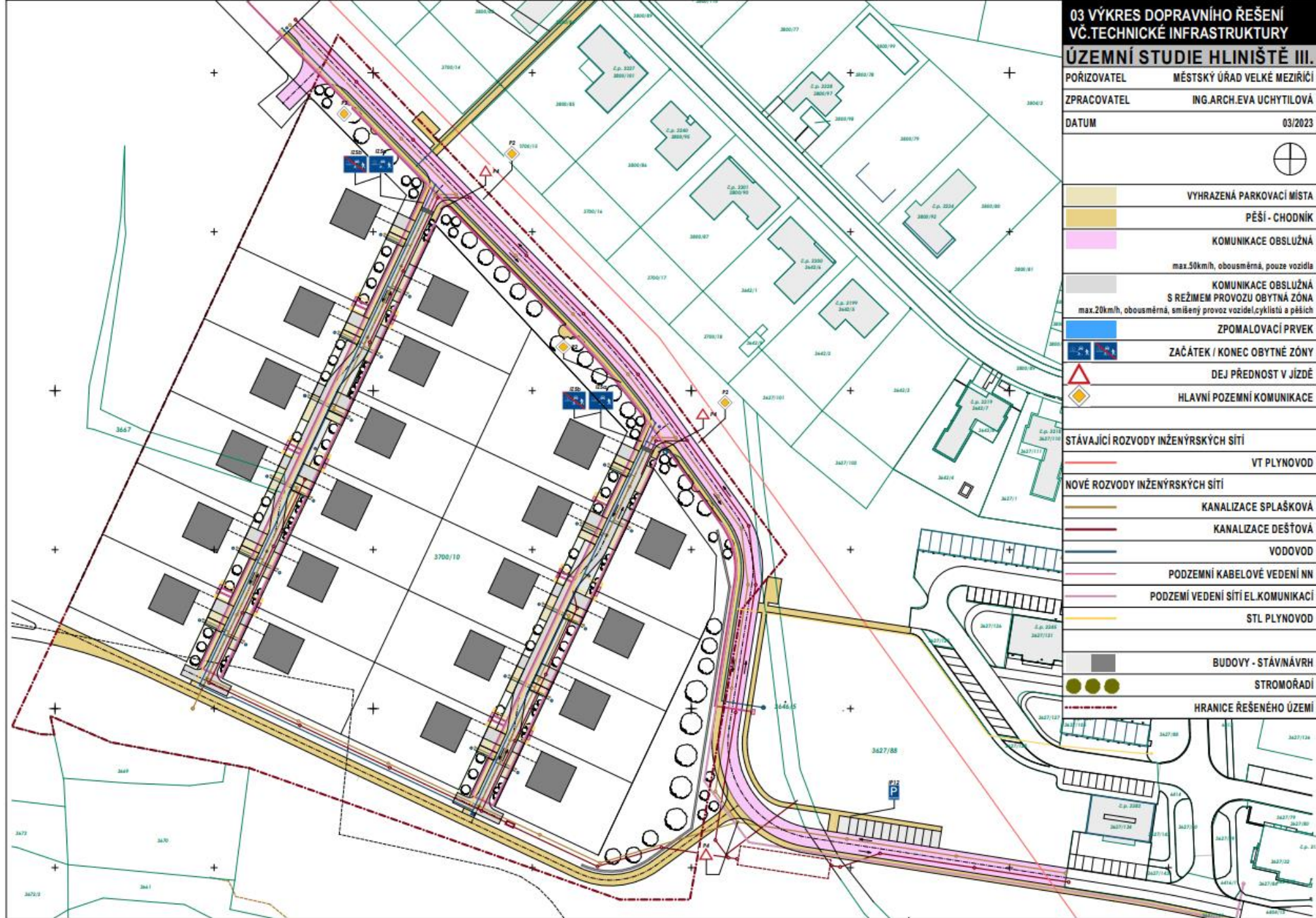
STROMOŘADÍ

VSTUPY, VJEZDY

HRANICE PARCELACE

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ





**03 VÝKRES DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ
VČ. TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

ÚZEMNÍ STUDIE HLINIŠTĚ III.

POŘIZOVATEL MĚSTSKÝ ÚŘAD VELKÉ MEZIŘÍČÍ

ZPRACOVATEL ING. ARCH. EVA UCHYTILOVÁ

DATUM 03/2023



■ VYHRAZENÁ PARKOVACÍ MÍSTA

■ PĚŠÍ - CHODNÍK

■ KOMUNIKACE OBSLUŽNÁ
max. 50km/h, obousměrná, pouze vozidla

■ KOMUNIKACE OBSLUŽNÁ
S REŽIMEM PROVOZU OBYTNÁ ZÓNA
max. 20km/h, obousměrná, smíšený provoz vozidel, cyklistů a pěších

■ ZPOMALOVACÍ PRVEK

■ ZAČÁTEK / KONEC OBYTNÉ ZÓNY

▲ DEJ PŘEDNOST V JÍZDĚ

◆ HLAVNÍ POZEMNÍ KOMUNIKACE

STÁVAJÍCÍ ROZVODY INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

— VT PLYNOVOD

NOVÉ ROZVODY INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

— KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

— KANALIZACE DEŠŤOVÁ

— VODOVOD

— PODZEMNÍ KABELOVÉ VEDENÍ NN

— PODZEMNÍ VEDENÍ SÍTÍ EL. KOMUNIKACÍ

— STL PLYNOVOD

■ BUDOVOVY - STÁVNÁVRH

● STROMOŘADÍ

— HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



ÚZEMNÍ STUDIE HLINIŠTĚ III.

POŘIZOVATEL MĚSTSKÝ ÚŘAD VELKÉ MEZŘIČI

ZPRACOVATEL ING.ARCH.EVA UCHYTILOVÁ

DATUM 03/2023



NAVŘZENÉ HRANICE PARCEL

XX ČISLA PARCEL

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

CELÉ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ 36 062,60m²STAVEBNÍ PARCELY 22 340,70m²VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ 13 721,90m²

SEZNAM PARCEL:

parc.č.01	1127,80m ²
parc.č.02	898,80m ²
parc.č.03	898,80m ²
parc.č.04	898,80m ²
parc.č.05	1025,00m ²
parc.č.06	1025,00m ²
parc.č.07	1025,00m ²
parc.č.08	1025,00m ²
parc.č.09	1338,90m ²
parc.č.10	992,80m ²
parc.č.11	1025,00m ²
parc.č.12	1025,00m ²
parc.č.13	1025,00m ²
parc.č.14	1025,00m ²
parc.č.15	1025,00m ²
parc.č.16	1025,00m ²
parc.č.17	1025,00m ²
parc.č.18	1025,00m ²
parc.č.19	1025,00m ²
parc.č.20	1025,00m ²
parc.č.21	1836,30m ²

ÚZEMNÍ STUDIE HLINIŠTĚ III.

POŘIZOVATEL MĚSTSKÝ ÚŘAD VELKÉ MEZIRČÍ

ZPRACOVATEL ING.ARCH.EVA UCHYTILOVÁ

DATUM 03/2023


 BUDOVY - STÁVNÁVRH


 KOMUNIKACE OBSLUŽNÁ


 PĚŠÍ - CHODNÍK

 KOMUNIKACE OBYTNÁ ZÓNA


 PLOCHY PARKOVÁNÍ

 VEŘEJNÉ PLOCHY - ZELEŇ

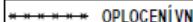
 SOUKROMÉ POZEMKY

 STROMOŘADÍ


 VSTUPY, VJEZDY

 OPLOČENÍ - VEŘEJNÝ PROSTOR

umístěno na hranici pozemku v hlavních uličních prostorech,
možná kombinace plyných prvků (max.30%) a průhledných výplní


 OPLOČENÍ VNITŘNÍ SPOLEČNÉ HRANICE RD

opločení drátěné max.výška 1,8m

 STAVEBNÍ ČÁRA HLAVNÍ-ULIČNÍ

 STAVEBNÍ HRANICE

 STAVEBNÍ ČÁRA LIMITNÍ

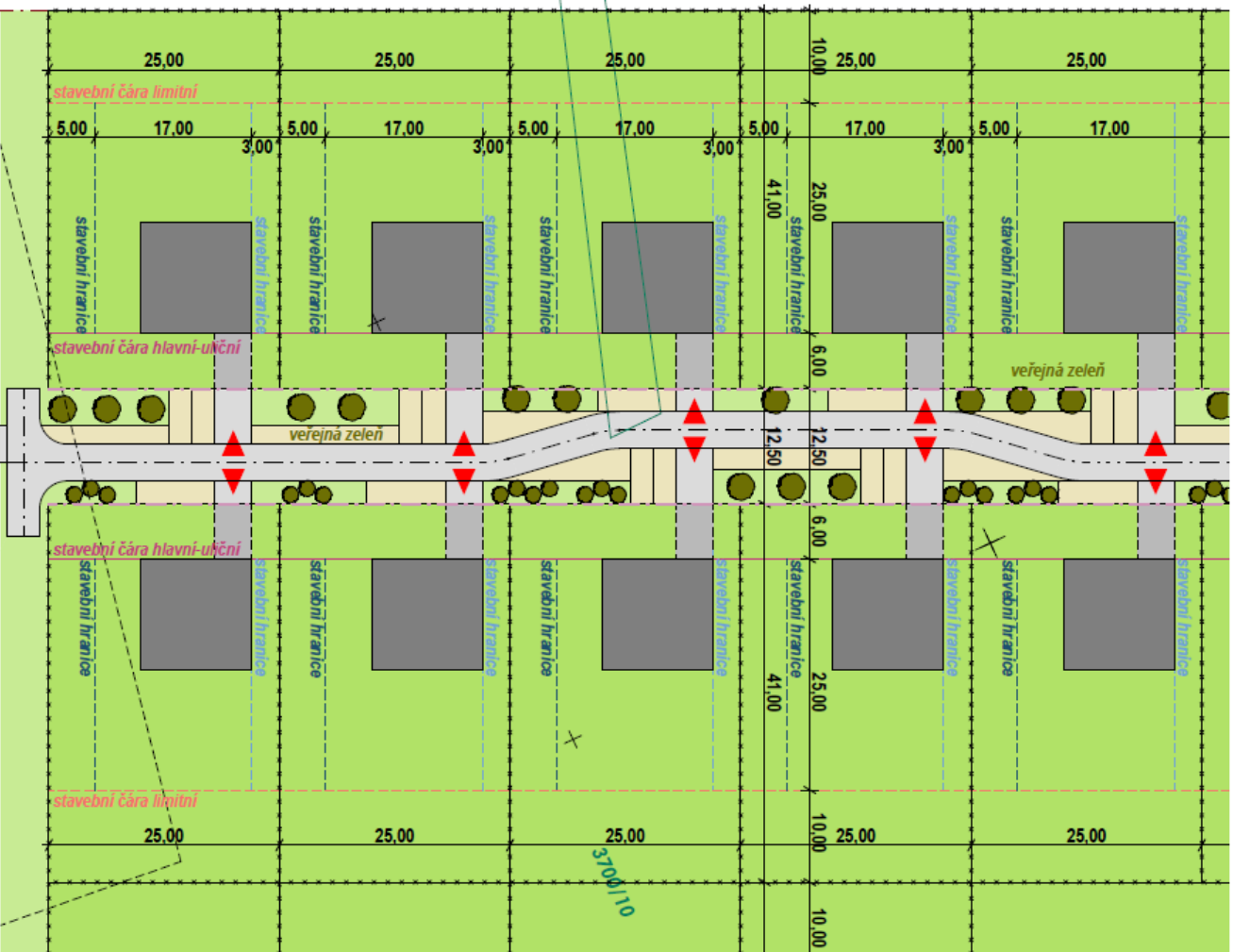
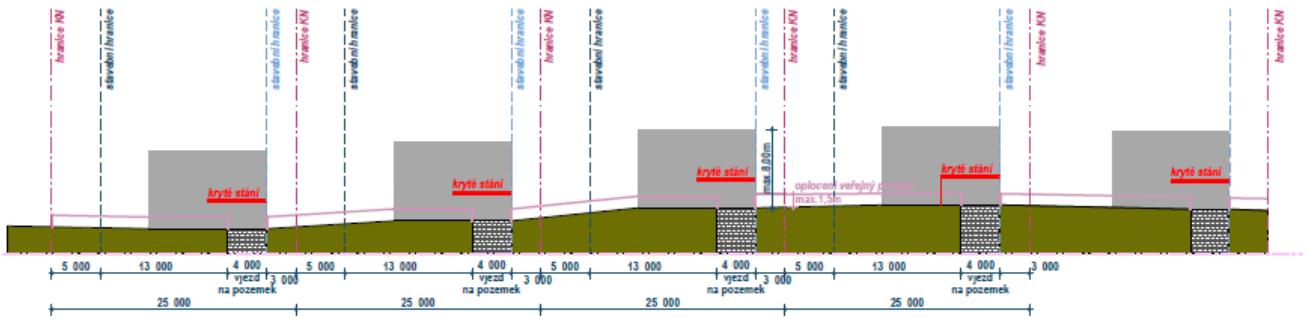
 HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ


ÚZEMNÍ STUDIE HLINIŠTĚ III.

POŘIZOVATEL MĚSTSKÝ ÚŘAD VELKÉ MEZIRIČI

ZPRACOVATEL ING.ARCH.EVA UCHYTILOVÁ

DATUM 03/2023



BUDOVOVY - NÁVRH

Každý stavební pozemek vymezený parcelací je určen pro výstavbu jednoho rodinného domu o jedné bytové jednotce a stavby s bydlením související, či bydlení podmiňující. Podlažnost zastavby je přípustná maximálně dvoupodlažní (2 NP) a jedno podzemní podlaží. Maximální výška stavby nad úrovní přílehlého upraveného terénu v místě vjezdu na pozemek je max. 8m. Intenzita zastavění je stanovena max. 0,35 - poměr zastavěné části pozemku stavbou hlavní i doplňkovou včetně zpevněných ploch k celkové ploše stavebního pozemku. Objekty rodinných domů budou zastřešeny plochou střechou sklon max. 5°. Použití konstrukcí tzv. zelených střech se doporučuje. Umístění garáže navazuje na polohu vjezdu na pozemek. Poloha vjezdu je neměnná. Na každém stavebním pozemku budou umístěna 2 parkovací stání. Parkovací stání je možno řešit jako vestavěné, přistavěné anebo venkovní. Je možno také použít formu přístřešku umístěného v místě vjezdu v ploše omezené zastavitelné. Přístřešek umístěn v ploše omezené zastavitelné musí vykazovat charakter otevřené stavby neohraničené stěnovou konstrukcí jakéhokoliv materiálového provedení. Tvar zastřešení přístřešku bude navazovat na charakter stavby hlavní - střecha plochá, případně prosklená či jinak obdobně řešena. Doplňkové stavby - přípustná je maximálně 1 doplňková stavba (vyjma garážového stání) o zastavěné ploše max. 40m².

- KOMUNIKACE OBYTNÁ ZÓNA
- PLOCHY PARKOVÁNÍ
- VEŘEJNÉ PLOCHY - ZELEŇ
- SOUKROMÉ POZEMKY
- STROMOŘADÍ
- VSTUPY, VJEZDY
- OPLOCENÍ - VEŘEJNÝ PROSTOR
umístěno na hranici pozemku v hlavních uličních prostorech, možná kombinace plyných prvků (max.30%) a průhledných výplní, max. výška 1,5m vzhledem k upravenému terénu veřej. prostranství, převládající výška oplocení je max.1,2m.
- OPLOCENÍ VNITŘNÍ SPOLEČNÉ HRANICE RD
oplocení drátěné max.výška 1,8m
- STAVEBNÍ ČÁRA HLAVNÍ-ULIČNÍ
stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 3m od hranice stavebního pozemku rodinného domu (uliční čára)
- STAVEBNÍ HRANICE
- STAVEBNÍ ČÁRA LIMITNÍ
Stavební hranice - vzdálenost rodinných domů od společných hranic stavebních pozemků se stanovuje v místě vjezdu na pozemek na 3m, na straně opačné přiléhající ke komunikace na 5m
- STAVEBNÍ HRANICE
Stavební hranice v zahradní části se stanovuje na 5m (pozemek ozn.01-04) nebo 10m (pozemek ozn.05-21)

UMÍSTOVÁNÍ STAVEB

- Stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 6 m od hranice stavebního pozemku rodinného domu (uliční čára)
- **Minimální vzdálenost mezi rodinnými domy** je stanovena na 8m.
- Realizace staveb rodinných domů v tzv. „druhé řadě“ je nepřípustné.
- **Jednotlivé pozemky** rodinných domů jsou napojeny z příjezdové komunikace.
- V komunikaci se nachází **inženýrské sítě**, na které budou novostavby RD napojeny: vedení vodovodu, kanalizace splaškové, kanalizace dešťové, vedení NN, plynovodu, vedení sdělovací.

LIMITY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ

- **Parcelace** určena územní studií je závazná a neměnná.
- Každý stavební pozemek je určen pro výstavbu **jednoho rodinného domu**.
- **Intenzita zastavění** je stanovena max. 0,35. Koeficient zeleně - min. 0,65
- **Podlažnost zástavby** je přípustná maximálně dvoupodlažní (2 NP) a jedno podzemní podlaží.
- Maximální výška stavby nad úrovní přilehlého upraveného terénu v místě je max. 8m.
- Objekty rodinných domů budou **zastřešeny** plochou střechou, sklon max.5°.
- **Umístění garáže** navazuje na polohu vjezdů na pozemek. Poloha vjezdů je neměnná.
- Na každém stavebním pozemku budou umístěna 2 parkovací stání.
- **Doplňkové stavby** - přípustná je maximálně 1 doplňková stavba (vyjma garážového stání) o zastavěné ploše max.40m².



MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ, BAREVNOST

- Stavby budou provedeny tradičními konstrukčními systémy - zděné, příp. jiné navenek tradičního vzhledu.
- Převažující povrchová úprava fasád bude hladkou či jemně strukturovanou omítkou s barevnosti odstínů od bílé až po šedé či zemité tóny.
- V menší míře je možno použít fasádní obklad.
- Dřevostavby srubového typu nejsou přípustné.

Plné znění dle Územní studie Hliniště III.

OPLOCENÍ, OPĚRNÉ ZDI, TERÉNNÍ ÚPRAVY

- Oplocení vymežující veřejný prostor v hlavních uličních prostranstvích (hlavní uliční průčelí RD) bude umístěno na hranici pozemku.
- Toto oplocení bude výšky max. 1,5 m.
- Do oplocení budou zakomponovaná potřebná zařízení přípojek technické infrastruktury, nádoby na odpad a poštovní schránky.
- Materiálově může být oplocení řešeno kombinací pevných stěnových prvků a průhledných výplní.
- Materiálově budou tyto pevné části oplocení realizovány z materiálů s povrchově celistvým provedením.
- Oplocení na vnitřních společných hranicích RD a ostatních obvodových hranicích bude drátěné, výška max.1,8 m.
- Terénní úpravy stavebních pozemků musí respektovat v maximální míře stávající terénní konfiguraci.

VEŘEJNÁ ZELEŇ

- V lokalitě řešené územní studií je navržena ve veřejném prostoru výsadba zeleně.
- Tato výsadba koncepčně dotváří obytný prostor jednotlivých obytných ulic a liniovou výsadbu kolem páteřní komunikace.

Plné znění dle Územní studie Hliniště III.



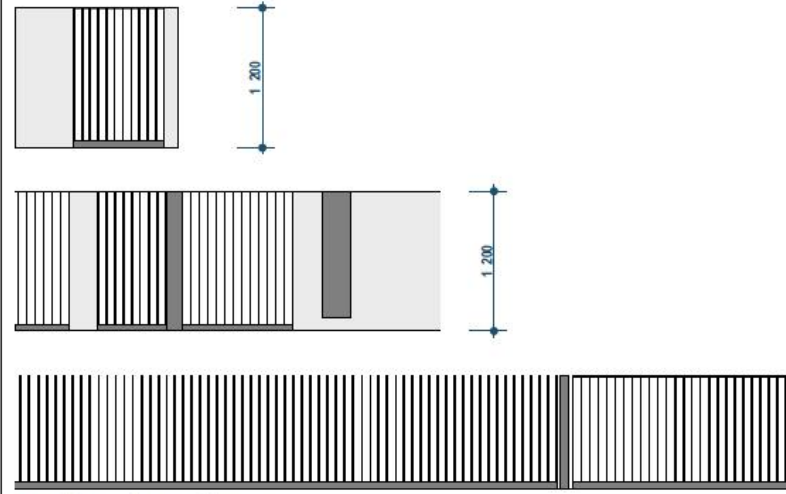
UMÍSTOVÁNÍ STAVEB		
<p>Stavební čára určuje závazné umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku vzhledem k veřejnému prostranství. Stavební čára je stanovena jako nepřekročitelná pro umístění jakékoli stavby nebo její části vyjma ohrazení pozemku. Ostatní stavby mohou být „uvnitř“ stavební čáry umístěny libovolně. Hlavní stavby na jednotlivých pozemcích budou tvořit přerušovanou (tvořenou samostatně stojícími domy) zástavbu.</p> <p>Stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 6m od hranice stavebního pozemku rodinného domu (uliční čára)</p>	<p>Stavební hranice určuje rozhraní mezi zastavitelnou částí pozemku a jeho nezastavitelnou částí, vyjma ohrazení pozemku. Stavby mohou být na pozemku „uvnitř“ stavební hranice umístěny libovolně.</p> <p><i>Stavební hranice - vzdálenost rodinných domů od společných hranic stavebních pozemků se stanovuje v místě vjezdu na pozemek na 3m, na straně opačné přiléhající ke komunikaci na 5m, minimální vzdálenost mezi rodinnými domy je tedy stanovena na 8m. Stavební hranice v zahradní části se stanovuje na 5m pozemek ozn.01-04, 10m pozemek ozn.05-21(viz. v.č.05).</i></p> <p>Realizace staveb rodinných domů v tzv.druhé řadě je nepřipustná.</p>	<p>Plochy omezené zastavitelné - přípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oplocení - Zpevněné plochy - Stavební konstrukce, které netvoří hlavní hmotu stavby - např. zastřešení vstupů, zastřešení park stání, přístupová schodiště apod. - výlučně v prostoru uliční stavební čáry

09 LIMITY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ ZÁKLADNÍ PŘEHLED	
ÚZEMNÍ STUDIE HLINIŠTĚ III.	
POŘIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD VELKÉ MEZIRÍČI
ZPRACOVATEL	ING.ARCH.EVA UCHYTILOVÁ
DATUM	03/2023
LIMITY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ	MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ, BAREVNOST
<p>Parcelace určena územní studií je závazná a neměnná.</p> <p>Každý stavební pozemek vymezený parcelací je určen pro výstavbu jednoho rodinného domu o jedné bytové jednotce a stavby s bydlením související, či bydlení podmiňující.</p> <p>Intenzita zastavění je stanovena max. 0,35 - poměr zastavěné části pozemku stavbou hlavní i doplňkovou včetně zpevněných ploch k celkové ploše stavebního pozemku. Koeficient zeleně - min. 0,65</p> <p>Podlažnost zástavby je přípustná maximálně dvoupodlažní (2 NP) a jedno podzemní podlaží. Maximální výška stavby nad úroveň přilehlého upraveného terénu v místě vjezdu na pozemek je max. 8m.</p> <p>Objekty rodinných domů budou zastřešeny plochou střechou, sklon max.5°. Použití konstrukcí tzv.zelených střech se doporučuje.</p> <p>Umístění garáže navazuje na polohu vjezdů na pozemek. Poloha vjezdů je neměnná. Úroveň čisté podlahy garáže bude v rozmezí +0,100 až +0,500 m nad úroveň nivety vjezdu na hranici pozemku.</p> <p>Na každém stavebním pozemku budou umístěna 2 parkovací stání. Parkovací stání je možno řešit jako vestavné, přistavné anebo venkovní. Je možno také použít formu přístřešku umístěného v místě vjezdu v ploše omezené zastavitelné. Přístřešek umístěn v ploše omezené zastavitelné musí vykazovat charakter otevřené stavby neohraničené stěnovou konstrukcí jakéhokoliv materiálového provedení. Tvar zastřešení přístřešku bude navazovat na charakter stavby hlavní - střecha plochá, případně prosklená či jinak obdobně řešena.</p> <p>Doplňkové stavby - přípustná je maximálně 1 doplňková stavba (vyjma garážového stání) o zastavěné ploše max.40m2.</p>	<p>Stavby budou provedeny tradičními konstrukčními systémy - zděné, příp. jiné navenek tradičního vzhledu. V návrhu objektů je preferována jednoduchost architektonického řešení při použití členění stavby ve větších plochách či objemech. Převažující povrchová úprava fasád bude hladkou či jemně strukturovanou omítkou s barevností v paletě odstínů od bílé až po šedé či zemité tóny (viz.v.č.07). V menší míře je možno použít fasádní obklad keramický, ocelový, dřevěný či kompoziční většího formátu při zachování moderního vzhledu stavby. Dřevostavby sрубového typu či výrobky plnicí funkci stavby nejsou přípustné.</p> <p>OPLOCENÍ, OPĚRNÉ ZDI, TERÉNNÍ ÚPRAVY</p> <p>Oplocení vymežující veřejný prostor v hlavních uličních prostorech (hlavní uliční průčelí RD) bude umístěno na hranici pozemku. Toto oplocení bude výšky max. 1,5m vzhledem k upravenému terénu veřejného prostranství, převažující výška oplocení je max.1,2m. Do oplocení budou zakomponována potřebná zařízení přípojek technické infrastruktury, prostor nádoby na odpad a poštovní schránky. Materiálově může být oplocení řešeno kombinací pevných stěnových prvků a průhledných výplní. Pevné části oplocení můžou být v max.30% délky oplocení uliční čáry. Materiálově budou tyto pevné části oplocení realizovány z materiálů s povrchově celistvým provedením - omítka, pohledový beton, větší prefabrikované dílce apod. Nepřípustné je použití materiálů z drobných stavebních dílců, obkladů s výraznou texturou či imitací jiných materiálů či z různými dekory, gabiony apod. Průhledná převažující část oplocení může být realizována s tyčovou výplní orientovanou svisle, výplní z materiálu typu tahokov při zachování požadované průhlednosti oplocení. Oplocení na vnitřních společných hranicích RD a ostatních obvodových hranicích bude drátěné, výška max.1,8m nad úroveň souvisejícího přilehlého terénu.</p> <p>Terénní úpravy stavebních pozemků musí respektovat v maximální míře stávající terénní konfiguraci. Maximální možná výšková úprava terénu v nezastavěné části pozemku je přípustná do výšky max. 1,5m od úrovně převládajícího původního terénu.</p>
	<p>VEŘEJNÁ ZELENĚ</p> <p>V lokalitě řešené územní studií je navržena ve veřejném prostoru výsadba zeleně. Tato výsadba koncepčně dotváří obytný prostor jednotlivých obytných ulic a liniovou výsadbu kolem páteřní komunikace. Umístění a druhová skladba navržena v dokumentaci SÍDLIŠTĚ HLINIŠTĚ III VELKÉ MEZIRÍČI Komunikace a inženýrské sítě - I. Etapa je závazná.</p>

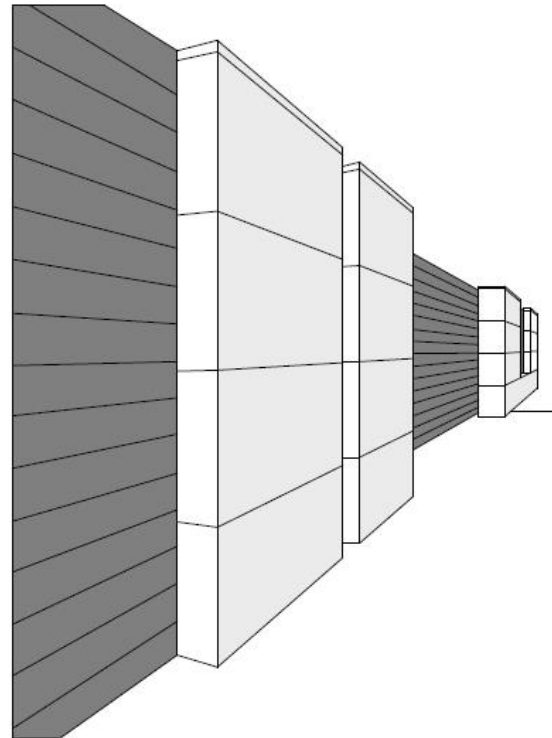
NEPŘÍPUSTNÝ NÁVRH OPLOCENÍ ULIČNÍ FRONTY



PŘÍPUSTNÝ NÁVRH OPLOCENÍ ULIČNÍ FRONTY



Schematický návrh oplocení na hranici s veřejným prostorem.



06 MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ, BAREVNOST OPLOCENÍ - VEŘEJNÝ PROSTOR

ÚZEMNÍ STUDIE HLINIŠTĚ III.

POŘIZOVATEL MĚSTSKÝ ÚŘAD VELKÉ MEZIRŘÍČÍ

ZPRACOVATEL ING.ARCH.EVA UCHYTILOVÁ

DATUM 03/2023

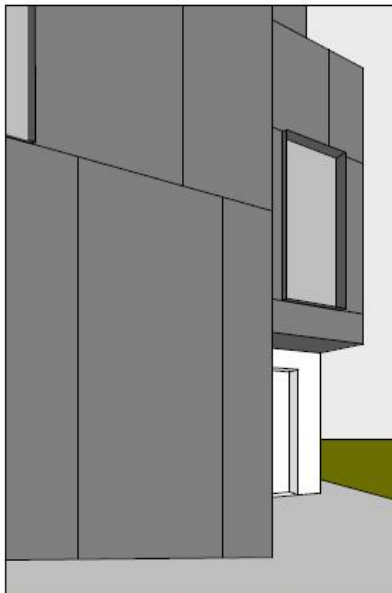
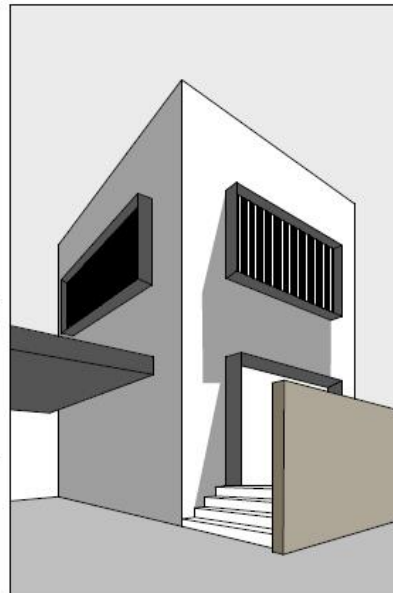
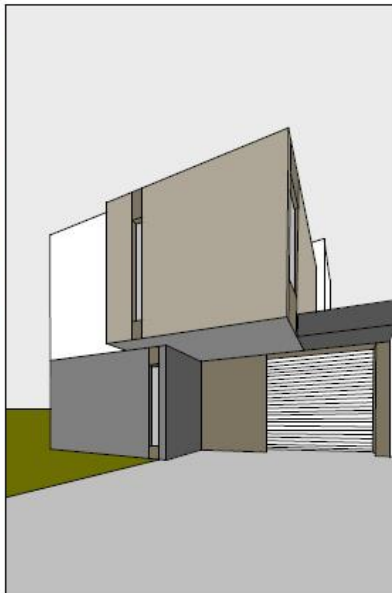


Oplocení vymezující veřejný prostor v hlavních uličních prostorech (hlavní uliční průčelí RD) bude umístěno na hranici pozemku. Toto oplocení bude výšky max. 1,5m vzhledem k upravenému terénu veřejného prostranství, převažující výška oplocení je max.1,2m. Do oplocení budou zakomponována potřebná zařízení přípojek technické infrastruktury, prostor nádoby na odpad a poštovní schránky. Materiálové může být oplocení řešeno kombinací pevných stěnových prvků a průhledných výplní. Pevné části oplocení můžou být v max.30% délky oplocení uliční čáry. Materiálové budou tyto pevné části oplocení realizovány z materiálů s povrchově celistvým provedením - omítka, pohledový beton, větší prefabrikované dílce apod.

NEPŘÍPUSTNÝ NÁVRH ŘEŠENÍ FASÁD RD



PŘÍPUSTNÝ NÁVRH ŘEŠENÍ FASÁD RD



Schematický návrh materiálového a barevného řešení fasád RD.



07 MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ, BAREVNOST FASÁDY RD

ÚZEMNÍ STUDIE HLINIŠTĚ III.

POŘIZOVATEL MĚSTSKÝ ÚŘAD VELKÉ MEZÍŘÍČI

ZPRACOVATEL ING.ARCH.EVA UCHYTILOVÁ

DATUM 03/2023



Stavby budou provedeny tradičními konstrukčními systémy - zděné, příp. jiné navenek tradičního vzhledu.
V návrhu objektů je preferována jednoduchost architektonického řešení při použití členění stavby ve větších plochách či objemech.
Převažující povrchová úprava fasád bude hladkou či jemně strukturovanou omítkou s barevností v paletě odstínů od bílé až po šedé či zemité tóny.
V menší míře je možno použít fasádní obklad keramický, ocelový, dřevěný či kompozitní většího formátu při zachování moderního vzhledu stavby.
Dřevostavby srubového typu či výrobky plnící funkci stavby nejsou přípustné.





















