



ATELIER WIK, s.r.o., Rosického nám. 6, 616 00 Brno
tel. +420 605 282 845 e-mail: atelier@wik.cz IČ 60699981



ÚZEMNÍ STUDIE ČECHOVY SADY II

VELKÉ MEZIŘÍČÍ

TEXTOVÁ ČÁST - 01

OBSAH :

1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3
2.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	3
3.	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	4
4.	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍ STUDII	5
4.1.	Funkční členění území	6
4.2.	Základní zásady pro umístění staveb na pozemcích rodinných domů	6
4.2.1.	Uliční čára	6
4.2.2.	Stavební čára	6
4.2.3.	Nezastavitelná část pozemku	6
4.2.4.	Výška zástavby RD	6
4.2.5.	Oplocení pozemku:	7
4.2.6.	Nepřípustné stavby rodinných domů	7
4.2.7.	Navrhovaná parcelace pozemků pro výstavbu RD	7
4.3.	Zásady pro umístění bytových domů v území	9
4.4.	Zásady pro umístění občanské vybavenosti	9
4.4.1.	Přípustné využití OV:	9
4.4.2.	Nepřípustné využití OV:	9
4.5.	Související plochy veřejných prostranství	10
5.	PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU	10
5.1.	Doprava v klidu	10
5.2.	Hromadná doprava	10
6.	PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	10
6.1.	Zásobování pitnou vodou	10
	Rodinné domy	10
	Bytové domy	11
	Občanská vybavenost	11
6.2.	Odkanalizování	11
6.2.1.	Splašková kanalizace	11
6.2.2.	Dešťová kanalizace	11
6.3.	Zásobování plynem	11
6.4.	Zásobování elektrickou energií	11
7.	PODMÍNKY PRO VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ	12
8.	PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	12
8.1.	Ochrana archeologických lokalit	12
8.2.	Přírodní hodnoty území	12
9.	PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ	12
10.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ	12
11.	DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB	12
12.	PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA	13
13.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ	13
14.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE	13
	ODŮVODNĚNÍ:	14
1)	ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	14
2)	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD	14
3)	ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	14
4)	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ	14
5)	VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU	15
6)	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBCENÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ	15
7)	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ	16
8)	VÝPOČET ODHADNÍCH NÁKLADŮ	16

TEXTOVÁ ČÁST

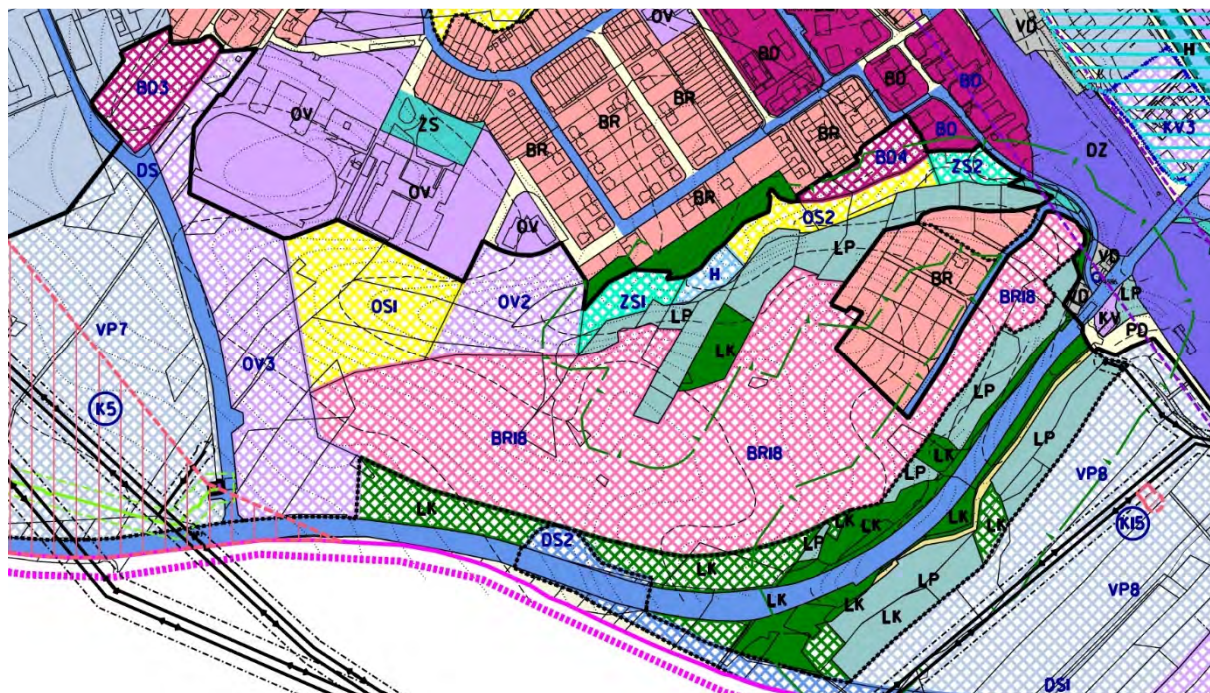
1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

NÁZEV AKCE:	ÚZEMNÍ STUDIE ČECHOVY SADY II, VELKÉ MEZIŘÍČÍ
MÍSTO:	Velké Meziříčí – Čechovy Sady
ZADAVATEL:	Město Velké Meziříčí, Radnická 29/1, 594 13 Velké Meziříčí, zastoupené starostou města ing. Radovanem Necidem
POŘIZOVATEL:	Městský úřad Velké Meziříčí, odbor výstavby a regionálního rozvoje, úsek územního plánování, Radnická 29/1, 594 13 Velké Meziříčí
ZHOTOVITEL:	ATELIER WIK, s.r.o., Rosického nám. 6, 616 00 Brno, IČ 60699981, DIČ CZ60699981, zastoupené ing. arch. Vítem Vencourem
DATUM:	září/2017

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území řešené územní studií (ÚS) je vymezeno plochou BR 18 Čechovy Sady, platného územního plánu (ÚP). Plocha BR 18 je určena jako plocha s rozdílným způsobem využití pro bydlení v rodinných domech a bytových domech, která je podmíněna zpracováním územní studie ve změně ÚPVM. Součástí řešeného území jsou i zastavitelné plochy LK navazující na plochu BR 18, určené jako plochy s rozdílným způsobem využití plochy krajinné zeleně.

Výřez území z ÚPVM



Ortofotomapa řešeného území



3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Lokalita Čechovy Sady se nachází v jižní části Velkého Meziříčí v návaznosti na zastavěné území sídla, katastrální území Velké Meziříčí [779091]. Lokalita zahrnuje území mezi stávající komunikací „K novému nádraží“ na jižní straně, ze severní strany je území lemováno pásem lesního porostu v přírodní proláclině. Z východní strany území navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy při ulici „Zelený kout“ a ze západní strany je řešené území ukončeno v místech stávajících zemědělských pozemků.

Část pozemků se nachází v ochranném pásmu lesa.

Územím prochází technická infrastruktura, která je v územní studii respektována, včetně ochranných pásem. V západní části území prochází vodovod DN 200, střední částí území prochází vodovodní řad propojující vodovodní rozvody v ulici „Zdenky Vorlové“ a „Zelený kout“. Tento rozvod byl vybudován jako první část inženýrských sítí pro budoucí výstavbu v území.

Podél komunikace „K novému nádraží“ prochází středotlaký plynovod, jehož umístění respektuje i budoucí napojení na obchvat města II/360.

Komunikační napojení území je řešeno z navazujících stávajících místních komunikací.

Podél stávající komunikace „K novému nádraží“ a následně i podél plánovaného obchvatu města bude území odděleno vzrostlou zelení, která bude navazovat na stávající lesní porost. Zeleň bude území oddělovat nejen opticky, ale bude vytvářet i bariéru pro omezení hluku z přilehlé komunikace.

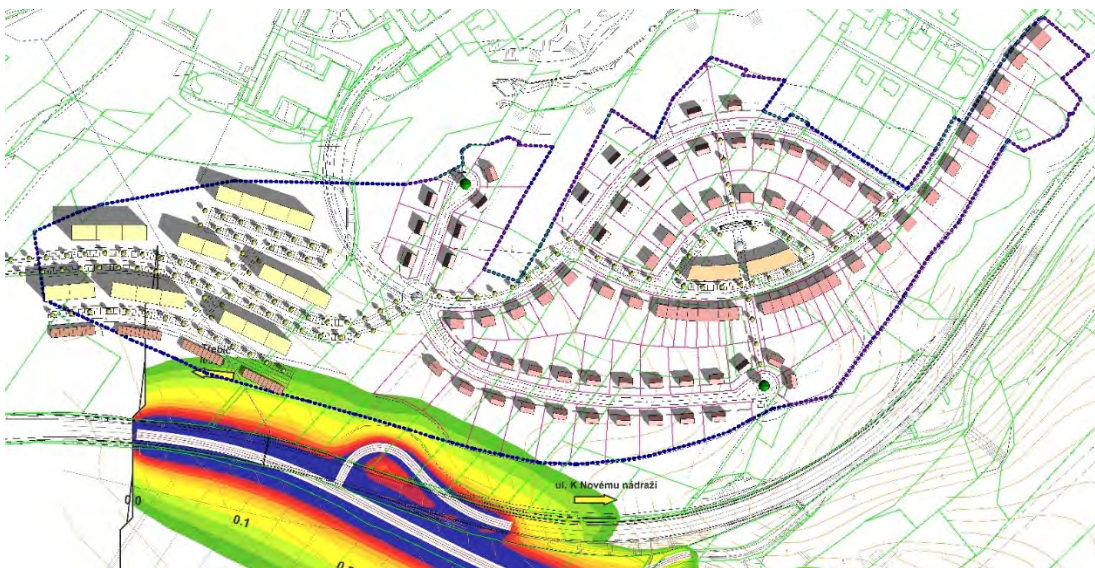
Tato jižní část území je zasažena hlukem ze stávající komunikace i budoucího obchvatu města. Zástavba je proto situována v takové vzdálenosti, aby nebyla hlukem omezována.

V rámci zpracování projektové dokumentace „Silnice II/360 Velké Meziříčí JV obchvat“ byla zpracována hluková studie. Zpracovatel studie ENVIROAD s.r.o. Výsledky jsou patrné níže.

Zatížení lokality hlukem od silnice II/360 – den



Zatížení lokality hlukem od silnice II/360 – noc



4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍ STUDII

Urbanistická koncepce uplatněná v územní studii vychází z podmínek řešeného území, způsobu dopravního napojení a vazeb na navazující obytné území města.

Stávající území se nachází na návrší nad městem Velké Meziříčí a jedná se o krásný přírodní kout, lemovaný z větší části vzrostlou lesní zelení. Přírodnímu prostředí je podřízeno celé řešení komunikační páteře, která je tvarovaná do protáhlých oblouků a vynechává přímé a pravouhlé tvary.

Navržená koncepce člení řešené území do dvou základních částí a to na území určené pro výstavbu rodinných domů a na část určenou pro výstavbu bytových domů. Obě části jsou od sebe prostorově odděleny veřejným prostranstvím, tak aby nedocházelo k vzájemnému negativnímu omezení.

Plocha pro výstavbu rodinných domů
je situována ve východní části lokality a navazuje na stávající území s výstavbou rodinných domů.

Plocha pro výstavbu bytových domů
Je situována v západní části lokality, kde přirozeně navazuje na občanskou výstavbu v blízkém území.

4.1. Funkční členění území

V územní studii jsou plochy podrobněji členěny na:

Stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů

Pozemky pro výstavbu bytových domů

Pozemky pro výstavbu garáží

Pozemky pro výstavbu občanské vybavenosti

Veřejná prostranství – místní komunikace

Veřejná prostranství – zelené pásy u komunikací

Veřejná prostranství – chodníky

Veřejná prostranství – odstavná a parkovací stání

Veřejná prostranství – zeleň

Funkční řešení území je zakresleno v grafické části územní studie. Zpřesnění v podrobnější dokumentaci je možné při respektování celkové koncepce zástavby a technických požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu

4.2. Základní zásady pro umístění staveb na pozemcích rodinných domů

Charakter zástavby rodinnými domy:

- Zástavba izolovanými rodinnými domy
- Zástavba řadovými rodinnými domy

4.2.1. Uliční čára

Hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím. V případě územní studie je dána oplocením oddělujícím stavební pozemky od veřejně přístupných pozemků.

4.2.2. Stavební čára

Vymezuje hranici pozemku určeného k zastavění hlavní stavbou RD a polohu výstavby hlavního objektu RD. Stavební čára vymezuje hranici uličního průčelí hlavního objektu RD, nikoliv bočních stran. Poloha stavební čáry je zakreslena ve výkresové části územní studie. Stavební čára je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku – uliční čáry.

Případné předstupující části objektu RD jako například arkýře, balkony, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí nesmí tvořit hlavní hmotu stavby.

Před hlavní hmotu stavby, před stavební čáru nesmí vystupovat žádné objekty (hospodářské objekty, garáže, zastřešení pro odstavná stání).

4.2.3. Nezastavitelná část pozemku

Část stavebního pozemku, kterou nelze zastavět stavbou hlavní ani stavbou plnící funkci stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Nezahrnuje oplocení a stavby podzemní. Jedná se o část pozemku mezi uliční čárou a stavební čárou.

4.2.4. Výška zástavby RD

V grafické části územní studie je podrobně vyznačeno, které pozemky jsou určeny pro výstavbu rodinných domů s plochou střechou a které pozemky jsou určeny k zástavbě rodinnými domy se sedlovou střechou.

Rodinné domy s plochou (pultovou střechou)

výška objektu zahrnuje 2 nadzemní podlaží. Úroveň hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,5 m nad přilehlým upraveným terénem.

Řadové rodinné domy musí respektovat jednotící vzhled uliční fasády, který by měl vzniknout na základě architektonické studie vypracované na řadové rodinné domy.

Rodinné domy se sedlovou střechou

výška objektu zahrnuje jedno nadzemní podlaží a využití podkroví. Úroveň hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,5 m nad přilehlým upraveným terénem, výška hřebene stavby max. 9,0 m nad upraveným přilehlým terénem. Směr hřebene je vždy rovnoběžný s uliční čarou. Tvar střechy bude sedlový se symetrickým sklonem střešních rovin v rozsahu 30 – 40 stupňů.

4.2.5. Oplocení pozemku:

Do ulice:

Maximální výška oplocení směrem do ulice (v uliční fasádě) je stanovena na 1,2 m včetně podezdívky. Brány a branky vedoucí na pozemek budou otevírány směrem na pozemek rodinného domu. Materiálové provedení se neurčuje. Plné oplocení není možné, doporučeno je co nejvíce průhledné provedení v kombinaci s využitím zeleně.

Mimo uliční část:

Maximální výška 1,8 m.

4.2.6. Nepřípustné stavby rodinných domů

Jako nepřípustné stavby v řešené lokalitě se jeví stavby srubových nebo roubených konstrukcí.

4.2.7. Navrhovaná parcelace pozemků pro výstavbu RD

V řešeném území je navrženo celkem 85 parcel pro výstavbu rodinných domů

PARCELY PRO VÝSTAVBU RD		
Č. PARC.	DRUH POZEMKU	PLOCHA (M2)
1	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	1 240
2	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	1 421
4	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	1 296
5	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	976
6	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	1 046
7	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	1 135
8	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	1 153
9	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	1 294
10	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	1 591
11	POZEMEK PRO ŘADOVÝ RD - PLOCHÁ STŘECHA	940
12	POZEMEK PRO ŘADOVÝ RD - PLOCHÁ STŘECHA	468
13	POZEMEK PRO ŘADOVÝ RD - PLOCHÁ STŘECHA	476
14	POZEMEK PRO ŘADOVÝ RD - PLOCHÁ STŘECHA	294
15	POZEMEK PRO ŘADOVÝ RD - PLOCHÁ STŘECHA	294
16	POZEMEK PRO ŘADOVÝ RD - PLOCHÁ STŘECHA	294
17	POZEMEK PRO ŘADOVÝ RD - PLOCHÁ STŘECHA	294
18	POZEMEK PRO ŘADOVÝ RD - PLOCHÁ STŘECHA	535
19	POZEMEK PRO ŘADOVÝ RD - PLOCHÁ STŘECHA	537
20	POZEMEK PRO ŘADOVÝ RD - PLOCHÁ STŘECHA	301

21	POZEMEK PRO ŘADOVÝ RD - PLOCHÁ STŘECHA	305
22	POZEMEK PRO ŘADOVÝ RD - PLOCHÁ STŘECHA	312
23	POZEMEK PRO ŘADOVÝ RD - PLOCHÁ STŘECHA	318
24	POZEMEK PRO ŘADOVÝ RD - PLOCHÁ STŘECHA	323
25	POZEMEK PRO ŘADOVÝ RD - PLOCHÁ STŘECHA	331
26	POZEMEK PRO ŘADOVÝ RD - PLOCHÁ STŘECHA	592
27	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	1 130
28	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	1 124
29	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	912
30	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	1 068
31	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	839
32	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	622
33	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	574
34	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	494
35	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	714
36	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	904
37	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 063
38	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 057
39	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	998
40	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	898
41	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	884
42	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	837
43	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	712
44	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 414
45	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	2 153
46	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	846
47	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	773
48	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	948
49	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 090
50	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 214
51	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 315
52	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 358
53	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 380
54	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 630
55	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 938
56	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	808
57	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	930
58	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	798
59	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 778
60	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 191
61	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 173
62	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 130
63	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	778
64	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	671
65	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	800

66	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	825
67	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	825
68	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	800
69	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	671
70	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - PLOCHÁ STŘECHA	850
71	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	686
72	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	799
73	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	718
74	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	700
75	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	700
76	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	688
77	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	773
78	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	785
79	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	785
80	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	862
81	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	888
82	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 119
83	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 764
84	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 306
85	POZEMEK PRO SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ RD - SEDLOVÁ STŘECHA	1 888
CELKOVÁ VÝMĚRA STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO RD		77 143

4.3. Zásady pro umístění bytových domů v území

V územní studii jsou řešeny plochy pro výstavbu bytových domů. Bytové domy sestávají z jednotlivých bytových sekcí. Jedna sekce má půdorysný tvar 12 x 20 m. bytové domy mají navrženy 4 plná nadzemní podlaží a 5. podlaží je ustupující. Označení jednotlivých sekcí ve výkresové dokumentaci A – T. celkový počet bytových sekcí je 20. Zastřešení bytových domů je navrženo plochou nebo pultovou střechou.

V 1.np je uvažováno technické zázemí bytového domu. V 2.np – 4.np je počítáno se 4-mi bytovými jednotkami a v 5.np budou 2 bytové jednotky.

4.4. Zásady pro umístění občanské vybavenosti

V centrální ploše s rodinnými domy je vymezena plocha pro umístění občanské vybavenosti. Jedná se o 2 objekty o 2 nadzemních podlažích. Zastřešení je navrženo plochou střechou nebo pultovou střechou. Oba objekty budou mít jednotící formu uličních fasád. Celková zastavěná plocha obou objektů činí cca 950 m².

4.4.1. Přípustné využití OV:

Malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování, zařízení služeb a činností s funkcí bydlení souvisejících o ploše do 1.000 m².

Podmíněně přípustné činnosti nesmí snižovat kvalitu souvisejícího území a zvyšovat dopravní zátěž v území.

4.4.2. Nepřípustné využití OV:

Zástavba obchodního prodeje o výměře větší než 1.000m². Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou mírou.

4.5. Související plochy veřejných prostranství

Pro zajištění vymezení veřejných prostranství podle platné vyhlášky jsou v územní studii vymezeny plochy veřejných prostranství – zeleně. Rozsah ploch veřejných prostranství – zeleně překračuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy jsou vymezeny v části pro výstavbu rodinných domů i v části pro výstavbu bytových domů.

5. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Lokalita je dopravně napojena na stávající komunikace, které k ní přiléhají. V místě napojení nevznikají nové křižovatky, ale komunikace budou prodlouženy. Jedná se o napojení ze tří směrů. Nově budované komunikace jsou navrženy jako obousměrné. Šířky jsou vyznačeny v grafické části dokumentace. Ke komunikacím přiléhají pásy zeleně v šířce 2m a chodníky v šířce 2m. v těchto plochách se počítá s vedením inženýrských sítí. Hlavní křížení komunikací je řešeno okružní křižovatkou.

5.1. Doprava v klidu

Rodinné domy

- Samostatně stojící rodinné domy a koncová sekce řadové zástavby, budou mít na vlastním pozemku 2 stání pro OA, celkem 146 stání OA
- Řadové rodinné domy (mimo koncové sekce) budou mít na vlastním pozemku min 1 stání pro OA, celkem 12 stání pro OA

Občanská vybavenost

Pro objekty občanského vybavení a pro RD je na veřejných pozemcích navrženo 90 stání pro OA

Bytové domy

Parkovací a odstavné stání pro bytové domy je zajištěno podél příjezdových komunikací a v garážích.

Celkový počet parkovacích a odstavných stání pro bytové domy činí 286 stání pro OA (z toho 15 invalidních) a 40 stání je v garážích. Celkový počet stání včetně garáží činí 326 stání pro OA

5.2. Hromadná doprava

Dopravní řešení lokality umožňuje svým šířkovým řešením komunikací napojení na městskou autobusovou dopravu. Navržena je jednostranná zastávka situovaná v centrální části zástavby rodinných domů v místě veřejného prostranství.

6. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Pro vedení technické infrastruktury v území jsou navrženy dostatečně široká veřejná prostranství. Řešení technické infrastruktury v obytném souboru bude dále upřesněno v následujících stupních projektové dokumentace. Při následném návrhu budou dodrženy požadavky ČSN na prostorové uspořádání sítí. Vedení inženýrských sítí jsou všechny uvažovány zemí, vedení IS vzduchem se neuvažuje.

6.1. Zásobování pitnou vodou

Na stávajícím vodovodu bude pro redukci tlaku provedena redukční šachta pro redukci tlaku vodovodního potrubí ve spodní části řešené lokality.

- Rodinné domy

Počet RD	85
Orientační počet obyvatel	255 obyvatel
Specifická potřeba vody	120 l/os.den
Průměrná potřeba vody	$Q_p = 120 \times 255 = 30.600 \text{ l/den}$
Maximální denní potřeba vody	$Q_m = Q_p \times k_d$
	$K_d = 1,5 \text{ souč. denní nerovnom.}$
	$Q_m = 45.900 \text{ l/den}$

Maximální hodinová potřeba vody	$Q_h = Q_m \cdot k_h$ $k_h = 2,1$ souč. hod. nerovnom. $Q_h = 4.016$ l/hod.
<ul style="list-style-type: none"> • Bytové domy 	
Počet BJ	280 BJ
Orientační počet obyvatel	700 obyvatel
Specifická potřeba vody	100 l/os.den
Průměrná potřeba vody	$Q_p = 100 \times 700 = 70.000$ l/den
Maximální denní potřeba vody	$Q_m = Q_p \times k_d$ $k_d = 1,5$ souč. denní nerovnom. $Q_m = 105.000$ l/den
Maximální hodinová potřeba vody	$Q_h = Q_m \cdot k_h$ $k_h = 2,1$ souč. hod. nerovnom. $Q_h = 9.187$ l/hod.
<ul style="list-style-type: none"> • Občanská vybavenost 	
Orientační počet osob	40 osob
Specifická potřeba vody	50 l/os.den
Průměrná potřeba vody	$Q_p = 50 \times 40 = 2.000$ l/den
Maximální denní potřeba vody	$Q_m = Q_p \times k_d$ $k_d = 1,5$ souč. denní nerovnom. $Q_m = 3.000$ l/den
Maximální hodinová potřeba vody	$Q_h = Q_m \cdot k_h$ $k_h = 2,1$ souč. hod. nerovnom. $Q_h = 262$ l/hod.

6.2. Odkanalizování

6.2.1. Splašková kanalizace

Splašková kanalizace řešeného území bude napojena na splaškovou kanalizaci města, která má dostatečnou rezervu. Kanalizace bude rozdělena do větví dle spádu řešeného území.

6.2.2. Dešťová kanalizace

Dešťové vody budou dle platné legislativy v maximální míře likvidovány, popřípadě zdržovány na pozemcích investorů (akumulace dešťových vod, vsakování, retence). V dalších stupních projektové dokumentace bude třeba provést geologické sondy a pomocí vsakovacích zkoušek provést ověření vsakovacích možností pro dešťové vody.

Na pozemcích pro výstavbu RD se počítá s akumulací případně zasakováním v maximální míře. Dešťové vody z veřejných prostorů budou napojeny na dešťovou kanalizaci města.

6.3. Zásobování plynem

Vytápění objektů v řešeném území se předpokládá plynem. STL plynovod bude veden v zeleném pásu nebo pod chodníkem podél navržených místních komunikací. Jednotlivé přípojky pro RD budou ukončeny ve skříních s umístěným HUP ve zděných nebo umělých sloupcích umístěných na hranicích pozemků a budou osazeny STL/NTL regulátory plynu.

6.4. Zásobování elektrickou energií

Objekty v řešeném území budou zásobovány elektrickou energií z nově budované trafostanice. Nová trafostanice je situována při příjezdové komunikaci od ulice Zdenky Vorlové poblíž centrální okružní křižovatky. Trafostanice bude kiosková rozměru 3,6 x 2,0 m a obslouží celé území.

7. PODMÍNKY PRO VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Pro zajištění vymezení veřejných prostranství podle platné legislativy jsou v územní studii vymezeny plochy veřejných prostranství – zeleně.

Podle platné legislativy je požadováno pro každé 2 ha plochy pro bydlení vymežit plochu veřejného prostranství 1000 m². Do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace.

Celková řešená plocha pro bydlení	135.482 m ²
Požadovaná plocha veřejného prostranství	6.780 m ²
Výsledná plocha veřejného prostranství	27.850 m ²

Rozsah ploch veřejných prostranství – zeleně výrazně překračuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy jsou vymezeny na příjezdu do obytného souboru a v části pro výstavbu rodinných domů i v části pro výstavbu bytových domů. S vzrostlou zelení je počítáno podél všech komunikací.

Umísťovaná vzrostlá zeleň bude situována mimo vedení inženýrských sítí a jejich ochranných pásem.

Navržená veřejná prostranství zajišťují dostatečný podíl nezaplněných ploch v obytném souboru s funkcí relaxační, sídelní zeleně a společenskou i s možností umístění dětských hřišť.

Pro podrobnější členění veřejných prostranství nejsou v územní studii stanoveny samostatné podmínky využití.

8. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

8.1. Ochrana archeologických lokalit

Celé řešené území je nutno považovat za území archeologického zájmu podle platné legislativy. Při zásazích do terénu na takovém území může dojít k narušení archeologických nálezů. Při veškerých zásazích do terénu je nutno tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR Brno a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu.

8.2. Přírodní hodnoty území

Ochrana lesa – pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) podle platného zákona mají stanoveno ochranné pásmo lesa 50 m. dotčení ochranného pásma lesa je přípustné po projednání s orgánem státní správy lesů.

9. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Lokality pro bydlení a chráněné venkovní prostory staveb nebudou s ohledem na situování navržené zástavby zasaženy nadlimitními hladinami hluku z dopravy. Využití ploch pro bydlení je podmíněno souladem s právními předpisy na úseku ochrany před hlukem a vibracemi. Podrobněji bude posouzeno v územním řízení jednotlivých staveb.

10. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Technická infrastruktura

- Nově budovaná trafostanice pro celé řešené území. Trafostanice navržena jako kiosková, rozměru 3,6 x 2,0 m. její umístění je při hlavní příjezdové trase od ulice Zdenky Vorlové, umístění na pozemcích města Velké Meziříčí.

11. DRUH A ÚČEL UMÍSŤOVANÝCH STAVEB

Rodinné domy

Jsou rozděleny dle umístění v lokalitě na:

- Samostatně stojící RD se sedlovou střechou (přízemí + podkroví)
- Samostatně stojící RD s plochou střechou (2 plná nadzemní podlaží)
- Řadový RD s plochou střechou (2 plná nadzemní podlaží)

Bytové domy

Bytové domy sestávají z jednotlivých sekcí půdorysného rozměru cca 20 x 12 m. Sekce obsahuje 4 plná nadzemní podlaží a 5. podlaží ustupující. Zastřešení plochou nebo pultovou střechou. V 1. np budou umístěny obslužné prostory domu a bytů, ostatní podlaží bytová. Předpoklad je ve 2. – 4. np – 4 bytové jednotky na podlaží. V 5. np umístěny 2 bytové jednotky. Celkový počet BJ na sekci – 14 BJ.
Celkový počet bytových jednotek navržených v ÚS činí 280 bj.

Garáže

Řadové garáže pro osobní automobily. Garáže jsou navrženy jako bariérové odclonění rychlostní komunikace.

Občanská výstavba

Objekty občanské výstavby jsou navrženy v centrální části zástavby rodinnými domy. Jedná se o 2 objekty, které jsou dvoupodlažní, zastřešené plochou nebo pultovou střechou.

12. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

V řešené lokalitě se nachází trasa veřejného vodovodu DN 200, která prochází plochou s navrženou výstavbou bytových domů. Navržená zástavba trasu vodovodu respektuje včetně jejího ochranného pásma.

Dle stanoviska VAS bude provedena rekonstrukce stávajícího přívodního vodovodního řadu z LT DN 200 do VDJ Čechovy Sady.

Ochranné pásmo středotlakového plynovodu podél komunikace II/360 zasahuje do ploch LK (krajinná zeleň) a není zasaženo zástavbou.

13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

V územní studii není stanoveno pořadí změn v území. Předpokladem je, že postup výstavby bude vždy postupovat od stávající výstavby dovnitř území. Je nutné, aby se vždy jednalo u ucelenou část, která bude zahrnovat dopravní řešení, technickou infrastrukturu i vlastní zástavbu rodinnými nebo bytovými domy.

14. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE

01 - TEXTOVÁ ČÁST	
02 – ŠIRŠÍ VZTAHY	M 1 : 2000
03 – HLAVNÍ VÝKRES	M 1 : 1000
04 – KOORDINAČNÍ VÝKRES	M 1 : 1000
05 – DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	M 1 : 1000
06 – SCHEMA VLASTNICKÝCH VZTAHŮ	M 1 : 2000
07 – AXONOMETRIE I	
08 - AXONOMETRIE II	

ODŮVODNĚNÍ:

1) ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie je zpracována na základě podmínky stanovené v ÚPVM, kde je pořízení územní studie pro plochu BR 18 uloženo.

Podkladem pro zpracování územní studie bylo zadání územní studie, vypracované pořizovatelem územní studie, kterým je Městský úřad Velké Meziříčí, Odbor výstavby a regionálního rozvoje, úsek územního plánování. Územní studie vychází z koncepce schválené v platném ÚPVM.

2) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD

Platnou územně plánovací dokumentací je Územní plán Velké Meziříčí, který nabyl účinnosti dne 7.10.2009. Změna č. 1 Územního plánu Velké Meziříčí (dále jen „změna ÚPVM“) byla vydána zastupitelstvem města Velké Meziříčí formou opatření obecné povahy a dne 2.10.2014 nabyla změna účinnosti.

Řešení ploch územní studie je v souladu s využitím plochy BR 18 stanovených v ÚPVM.

3) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pokyny pořizovatele stanovené zadáním byly splněny, studie zohlednila podmínky využití území vycházející z územního plánu.

Je respektováno vymezení řešeného území územní studie

Jsou respektovány požadavky na prostorové uspořádání:

- Územní studie vymezuje plochy veřejného prostranství
- Technická infrastruktura je trasována v plochách veřejného prostranství
- Dopravní napojení je řešeno ze stávajících místních komunikací
- Urbanistická koncepce územní studie je navržena tak, aby zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku izolovaných ploch zastavěných území
- Koncepce řeší prostorovou a hmotovou návaznost navrhované zástavby na stávající zástavbu
- Etapizace výstavby nebyla shledána jako účelová a není stanovena, protože ve vymezeném prostoru patří pozemky většímu počtu vlastníků a bude záležet na jejich vzájemných dohodách.
- Koncepce zástavby vymezuje uliční prostor a prvky veřejné zeleně, které jsou koordinovány s vedením komunikací, inženýrských sítí a parkovacích stání.
- V ÚS jsou stanoveny zásady pro umístění staveb na pozemcích pro výstavbu rodinných domů, je stanovena uliční čára, stavební čára, nezastavitelná část pozemku, tvar zastřešení a požadavky na oplocení
- V ÚS jsou umístěny objekty sekcí bytových domů a garáží pro osobní automobily.
- Je stanoven systém dopravní obsluhy včetně dopravy v klidu.
- Je navržena koncepce technické infrastruktury včetně napojení na stávající sítě
- Řešení územní studie respektuje stávající vedení inženýrských sítí (telekomunikační kabel, vodovod DN 200, vodovodní rozvod pro budoucí výstavbu) včetně ochranných pásem
- ÚS respektuje území s archeologickými nálezy

Jsou respektovány obsahové a formální požadavky na členění dokumentace.

4) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Varianty řešení

Z několika pracovních variant zástavby rodinnými domy a bytovými domy byla vybrána výsledná, která nejlépe odpovídá danému místu, způsobu dopravního napojení celého řešeného území a navazuje na stávající zástavbu.

Koncepce zástavby rodinnými domy

Zástavba rodinnými domy je navržena na samostatné ploše odděleně od bytových domů. Koncepce vychází z logického dopravního napojení a navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy. Zástavba je koncipována jako nízkopodlažní oboustranná a jednostranná zástavba samostatně stojících a řadových rodinných domů v centrální části prostoru. Pro umístění staveb rodinných domů jsou stanoveny jednotné stavební čáry.

Koncepce zástavby bytovými domy

Zástavba bytovými domy je navržena na samostatné části plochy BR 18. koncepce vychází z deskovitých bytových domů rozmístěných s dostatečnými odstupy podél obslužných komunikací. Zástavba je umístěna mimo plochy s hlukovou zátěží a respektuje ochranná pásma stávajících inženýrských sítí.

Dopravní řešení

Dopravní řešení plně respektuje požadavek na napojení lokality ze stávajících komunikací navazujících na plochu BR 18. Uliční prostory jsou navrženy v dostatečných šířkách umožňujících vedení inženýrských sítí i provedení pěších komunikací.

Inženýrské sítě

Napojení inženýrských sítí je řešeno převážně napojením na stávající inženýrské sítě na hranici řešeného území. V ÚS je navrženo uložení inženýrských sítí ve veřejném uliční prostoru, v pásu pro komunikaci, pásu pro chodník a pásu pro zeleň a technickou infrastrukturu.

Návrh parcelace pozemků pro výstavbu RD

Parcelace pozemků rodinných domů vychází z navržené rozvolněné zástavby a vytváří různorodou nabídku stavebních parcel co do jejich rozlohy. Celkový počet parcel pro výstavbu činí 85. jejich rozměry jsou součástí grafické i textové části ÚS.

Prostorové požadavky a regulativy zástavby RD

V ÚS jsou stanoveny zásady pro umístění staveb rodinných domů na pozemcích. Je stanovena uliční čára, stavební čára, tvar střech a požadavky na oplocení.

Mapové podklady

Pro ÚS byla použita aktuální katastrální mapa. Dále bylo pro část řešeného území k dispozici polohopisné zaměření. Trasy technické infrastruktury jsou převzaty od objednatele

5) VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU

Navržený zábor ZPF nebude narušovat organizaci ZPF, hydrologické ani odtokové poměry v území, síť zemědělských účelových komunikací, objekty zemědělské prvovýroby ani nebude zatěžovat obhospodařování zbylé části ZPF. Zastavitelné plochy jsou situovány tak, aby budoucí zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku nových izolovaných ploch zastavěných území. V návaznosti na zastavěné území.

6) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění.

7) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Povinnost projednání s dotčenými orgány byla dohodnuta na straně zpracovatele. V průběhu zpracování ÚS nebyly známy oficiální stanoviska dotčených orgánů státní správy.

8) VÝPOČET ODHADNÍCH NÁKLADŮ

Výpočet zahrnuje náklady na hlavní stavební objekty dopravní a technické infrastruktury, kterou by mohlo zajišťovat město Velké Meziříčí. Vyčísleny jsou předpokládané náklady na komunikace, parkoviště, chodníky a dále na kanalizaci, vodovod, plynovodní rozvody a veřejné osvětlení. Ostatní sítě jako rozvody NN, datové sítě, kabelovou televizi a další..., budou budovány soukromými společnostmi za poplatek při připojení. Pro vedení sítí jsou v místě podél veřejných komunikací ponechány dostatečné prostorové rezervy.

ODHAD NÁKLADŮ NA DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU				
STAVEBNÍ OBJEKT	JEDNOTKY	VÝMĚRA CELK.	CENA/JEDN.	CENA CELKEM
KOMUNIKACE	M2	17 000	2 800 Kč	47 600 000 Kč
PARKOVACÍ STÁNÍ	M2	4 800	2 300 Kč	11 040 000 Kč
CHODNÍKY	M2	6 700	1 200 Kč	8 040 000 Kč
KANALIZACE SPLAŠKOVÁ	M	2 300	12 000 Kč	27 600 000 Kč
KANALIZACE DEŠŤOVÁ	M	2 650	12 000 Kč	31 800 000 Kč
VODOVOD	M	1 600	3 500 Kč	5 600 000 Kč
PLYNOVOD	M	3 100	3 000 Kč	9 300 000 Kč
VO - TRASA	M	2 800	2 000 Kč	5 600 000 Kč
VO - SVÍTIDLA	KS	140	23 000 Kč	3 220 000 Kč
CENA CELKEM				149 800 000 Kč

V Brně, 25.9.2017

Vypracoval: ing. arch. Vít Vencour