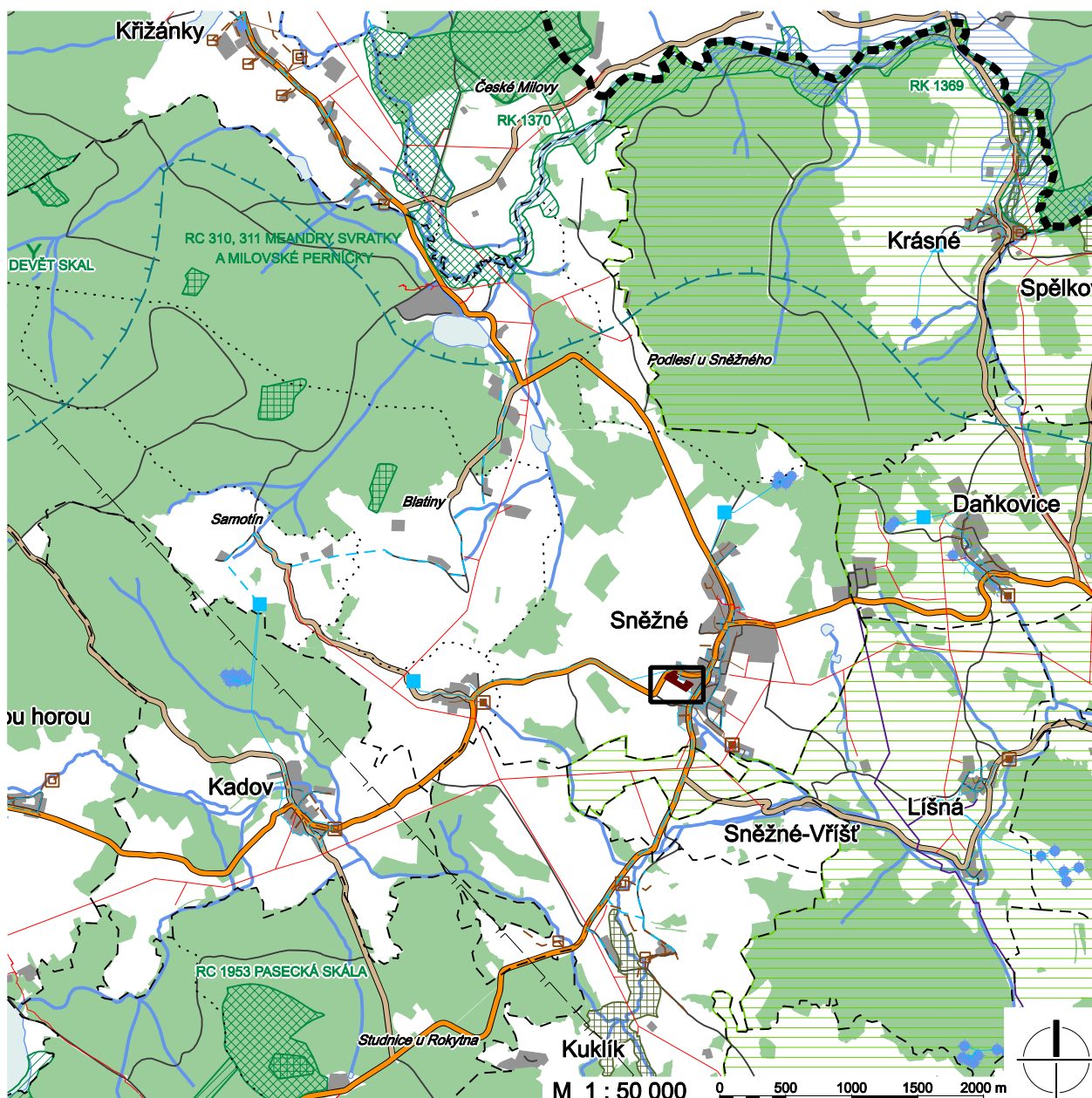




ÚZEMNÍ STUDIE PRO ZÁSTAVBU PLOCHY Z33 VE SNĚŽNÉM, 2022

POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÉ MĚSTO N.M., Odbor stavební a životního prostředí
Vratislavovo náměstí 103; 592 31 Nové Město na Moravě

tel: 566 598 300
e-mail: posta@nmnm.cz

OBJEDNATEL

Mg.r. MARTIN KUNC

Palachova 2234/70, Žďár nad Sázavou 6, 59101 Žďár nad Sázavou

ZHOTOVITEL

ING. ARCH. MARTIN DOBIÁŠ

Nad Žlábkem 3935; 580 01 Havlíčkův Brod; IČO: 71856544

tel: 728 360 965

e-mail: projekcedobias@centrum.cz

PROJEKTANT

Ing. arch. Martin Dobiáš

ETAPA

čistopis

DATUM

leden 2023

otisk autorizačního razítka

Z Á Z N A M O V Y U Ž I T Í Ú Z E M N Í S T U D I E

Pořizovatel: Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno: Ing. Lenka Jamborová Funkce: vedoucí odboru SŽP Podpis:	
Datum využití:	
otisk úředního razítka	

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. CHARAKTER STUDIE

Studie je nezbytná z důvodu potřeby zajištění koordinace výstavby na zastavitelné ploše č.33. Hlavním cílem studie je proto stanovení optimálního plošného a prostorového uspořádání zástavby, optimálního řešení nově navržené dopravní a technické infrastruktury s ohledem na zachování efektivně využitelného tvaru jednotlivých budoucích stavebních parcel.

Územní studie se po vložení do evidence územně plánovací činnosti stane neopomenutelným podkladem pro rozhodování o využití řešeného území.

Závazné jsou pouze ty jevy grafické části, které jsou v kapitole 2 textové části jako závazné výslovně uvedeny. Ostatní zobrazené jevy mají pouze informativní charakter a slouží jako příklad řešení či odůvodnění závazných jevů.

1.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v katastrálním území Sněžné na Moravě, kód katastrálního území 751456. Rozsah řešeného území vychází je dán zastavitelnou plochou č.33 dle Územního plánu Sněžné.

2. STANOVENÍ ZÁVAZNÝCH ČÁSTÍ STUDIE

Níže uvedené regulativy zpřesňují podmínky plošného a prostorového uspořádání, které jsou stanovené v platném Územním plánu Sněžné.

2.1. POZEMKY PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

2.1.1. Typ zástavby

Pozemky č.1-7 jsou určeny pro umístění samostatných rodinných domů, na pozemcích č.1 a 4 může být variantně umístěn i rodinný dvojdom.

2.1.2. Parcelace

Při rozhodování o dělení či scelování pozemků musí být respektována parcelace navržená v této studii. Parcelace je uvedena ve výkrese B2 – urbanistický návrh.

2.1.3. Plošné parametry zástavby

2.1.3.1. Zastavěnost pozemků

Pro zástavbu na stavebních pozemcích pro výstavbu rodinných domů platí následující podmínky:

- Na pozemcích č. 2 a 3 smí být budovami zastavěno nejvýše 200 m².
- Na pozemcích č. 1, 4 a 7 smí být budovami zastavěno nejvýše 240 m².
- Na pozemku č. 5 a 6 smí být budovami zastavěno nejvýše 225 m².

2.1.3.2. Stavební čára

Stavební čára je vyznačena ve výkrese B2 – urbanistický návrh a je pro jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů stanovena následně:

stavební pozemek (označení)	poloha stavební čáry			
	od jihovýchodního okraje pozemku	od jihozápadního okraje pozemku	od severozápadního okraje pozemku	od severovýchodního okraje pozemku
č.1	> 8 m, < 42,6 m	-	-	> 2 m, < 17,3 m
č.2	> 2 m	> 5 m, < 28,3 m	> 2 m	-
č.3	> 2 m	> 5 m, < 28,3 m	> 5 m	-
č.4	> 5 m	> 5 m	> 8 m	> 2 m
č.5	> 2 m	> 5 m	> 5 m	> 2 m
č.6	-	> 5 m	-	-
č.7	stavební čára není stanovena			

2.1.3.3. Hloubka zástavby

Hloubka zástavby nesmí být vyšší než 10,5 m. Hloubkou zástavby se rozumí půdorysná vzdálenost vnějších stran obvodových stěn, které jsou orientovány ve směru převažujícího rozměru budovy. V případě složitějších půdorysných tvarů (např. „L“, „U“ apod.) se hloubka zástavby posuzuje pro každý trakt samostatně.

2.1.4. Objemové parametry zástavby

2.1.4.1. Obecné podmínky

Zástavba musí dodržovat obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy.

2.1.4.2. Umístění na terénu

Jednotlivé stavby musí být umístěny tak, aby výška přízemí nad upraveným terénem nebyla vyšší než 0,6 m. Je doporučeno provést kombinaci zářezu a násypu s vyrovnanou bilancí zeminy. Pohledové přiznání suterénu a vstupu do něj není přípustné.

2.1.4.3. Výška budov

Zástavba může mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Okraj střechy musí být nasazen v úrovni stropu přízemí.

2.1.4.4. Zastřešení

Zástavba musí být řešena tak, aby převážná část každé jednotlivé budovy byla zastřešena střechou o sklonu 40-45°. Přípustné jsou pouze sedlové a polovalbové tvary střech.

Hlavní hřeben na plošně největší budovy na stavebním pozemku musí být orientován ve směru, který je vyznačen ve výkrese B2 - urbanistický návrh.

Pokud je rodinný dům doplněn stavbou nesloužící primárně k bydlení (např. garáž, dílna sklad, provozovna apod.), je žádoucí maximální hmotové oddělení obytné části a neobytné části. Střecha nad neobytnými částmi proto nesmí být ve stejné rovině jako střecha nad částmi obytnými.

2.1.4.5. Oplocení

Oplocení musí být řešeno jako subtilní průhledné, směrem do uličního prostoru v obdobném materiálovém a barevném řešení o maximální výšce 1,2 m s minimálním podílem zděných a betonových podezdívek a sloupů.

2.1.5. Podmínky napojení na dopravní infrastrukturu

Polohy vjezdů na pozemky jsou stanoveny pouze doporučeně, vjezdy mohou být zřizovány všude podél stávajících i navržených komunikací.

Na stavebním pozemku musí být vymezeno alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil, dopravně přístupné z pozemních komunikací.

2.1.6. Podmínky napojení na technickou infrastrukturu

2.1.6.1. Zásobování vodou

Každý rodinný dům musí být napojen na veřejný vodovod.

2.1.6.2. Likvidace odpadních vod

Dešťové a splaškové vody musí být separovány.

2.1.6.3. Zásobování elektrickou energií a plynem

Na každém pozemku pro výstavbu rodinného domu bude vybudován sdružený přípojkový pilíř pro přípojku elektřiny a plynu. Poloha sdružených přípojkových pilířů je vyznačena ve výkrese B3 - veřejná dopravní a technická infrastruktura.

2.1.7. Ochrana infrastruktury

Stavebními pozemky č.1 a 4 prochází inženýrské sítě. Oplocení musí být v místě křížení s inženýrskými sítě v šířce jejich ochranných pásem provedeno jako rozebíratelné. V ochranném pásmu inženýrských sítí je zároveň zakázáno provádět terénní úpravy, výsadbu dřevin a umístování jakýchkoliv jiných staveb.

2.2. ULIČNÍ PROSTORY

2.2.1. Řešení dopravní infrastruktury

Hlavní dopravní napojení řešené lokality bude zajišťovat navržená místní komunikace napojená na silnici II/353, která řešené území ohraničuje ze severozápadu. Tato místní komunikace bude navržena v třídě C jako obslužná komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů, v kategorii MO 4,5/30.

Komunikace bude doplněna výškově odsazenými zpevněnými plochami ze zámkové dlažby, které budou sloužit jako parkovací stání, výhybny a chodníky.

Pro každý pozemek pro výstavbu rodinného domu musí být v uličních prostorech vymezeno alespoň jedno parkovací místo. Vzdálenost okraje pozemku pro výstavbu rodinného domu od parkovacího místa nesmí být větší než 30 m.

2.2.2. Řešení technické infrastruktury

Při řešení uličních prostorů musí být rozvíjena veškerá dostupná technická infrastruktura.

2.3. ZELEŇ

Stávající zeleň bude zachována v nezmenšeném rozsahu, jak je uvedeno ve výkrese B2 – urbanistický návrh. Dřeviny musí být obnovovány výběrovým způsobem s cílem dosažení různé druhové a věkové skladby.

Podél jihozápadního okraje řešeného území, souběžně s navrženou místní komunikací, bude vysazeno stromořadí. Preferovány jsou geobotanicky původní listnaté druhy stromů. Na volných

prostranstvích v blízkosti křižovatek místních komunikací budou vysazeny solitérní stromy. Preferovány jsou geobotanicky původní listnaté druhy stromů. Veškerá výsadba zeleně musí být realizována do zahájení výstavby na jednotlivých pozemcích.

2.4. ETAPIZACE

Pořadí využití území je uvedeno ve výkrese B3 - veřejná dopravní a technická infrastruktura. V první etapě budou využitelné pozemky č.1-5, ve druhé etapě pozemky č. 6-7.

Řešené území může být v navazující dokumentaci dále podrobněji členěno do dílčích etap.

3. PLOŠNÁ BILANCE NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

druh plochy		výměra (m ²)			
		stávající stav	I. etapa	II.etapa	součet
pozemky pro výstavbu rodinných domů	zahrada na pozemku parc.č.642/12	476			
	rozšíření zahrady na pozemcích parc.č. 640/6 a 640/31	413			
	č.1		1305		
	č.2		1020		
	č.3		940		
	č.4		1240		
	č.5		1129		
	č.6			1129	
	č.7			1200	
	součet	889	5634	2329	8852
zpevněné plochy	pozemní komunikace (asfaltový povrch)		502	382	884
	parkovací stání, výhybny, chodníky (zámková dlažba)		332	156	488
	součet		834	538	1372
veřejná prostranství, zeleň	veřejná prostranství liniového charakteru (zatravněné plochy)		1098	677	1775
	vzrostlá zeleň	802	0	0	802
	součet	802	1098	677	2577
celkový součet		1691	7566	3544	12801

4. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

požadavek	splnění požadavku
Územní studie musí řešit i etapizaci výstavby a to alespoň do dvou samostatných etap	Je splněno - rozhraní mezi etapami je vyznačeno ve výkresu B3, do 2.etapy výstavby je zařazena zástavba pozemků č.5 a 6 a související infrastruktura.
Územní studie musí s ohledem na krajinářskou expozici při příjezdu do sídla zohlednit volnější prostorové řešení s nadstandardní velikostí parcel a vymezenou nezastavitelnou částí pozemků směrem do volné krajiny, popřípadě s určením etapizace výstavby tak, aby byla realizována kontinuálně směrem od sídla do volné krajiny.	Vymezené pozemky navazují na zastavěné území, okrajové parcely jsou nadstandardně velké, podél přístupové komunikace je navržena výsadba stromořadí, které bude zlepšovat přechod sídla do krajiny.
Požadavek na úpravu dopravní koncepce lokality s ohledem na povolenou stavbu místní komunikace včetně inženýrských sítí. Požadavek na úpravu parcelace plochy v souvislosti se změnou dopravní koncepce lokality, přičemž budou respektována a zohledněna nabytá práva ohledně sítí technické infrastruktury (např. pozemek p.č. 640/28 v k.ú. Sněžné na Moravě) - návrh ÚS bude respektovat uzavřenou „Smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti inženýrských sítí“ ze dne 3.8.2022 (dále jen „Smlouva“) a to z důvodu veřejného zájmu na zajištění přístupu k sítím technické infrastruktury. V této souvislosti rovněž navrhnout v ÚS adekvátní podmínky využití,	Studie je upravena podle vydaných územních rozhodnutí a podle skutečného uložení inženýrských sítí (dle geodetického zaměření). Jedná se o stavbu ZTV pro zástavbu plochy Z 33 ve Sněžném „lokalita 7 RD - Soukalky“ dle schválené projektové dokumentace vyhotovené projekčním ateliérem Ing. Jaroslav Rouš, Havlíčkovu náměstí 153/2, 59101 Žďár nad Sázavou.
Požadavek na možnost umístění rodinného dvojdomu na stavebním pozemku označeném č. 1 (značení dle platné ÚS). Pro výstavbu na stavebním pozemku označeném č. 4 již bylo vydáno pravomocné stavební povolení - tuto skutečnost zohlednit při návrhu. Na ostatních stavebních pozemcích s označením č. 2 až 7 neuvažovat s možností výstavby dvojdomů s ohledem na zachování krajinářské expozice.	Výstavba rodinných dvojdomů je variantně umožněna pouze na pozemcích č.1 a 4.
Prověřit možnost úpravy dopravní koncepce lokality s ohledem na povolenou stavbu místní komunikaci včetně inženýrských sítí.	Řešení dopravní a technické infrastruktury je upraveno dle vydaných územních rozhodnutí a podle skutečného uložení inženýrských sítí (dle geodetického zaměření). Jedná se o stavbu ZTV pro zástavbu plochy Z 33 ve Sněžném „lokalita 7 RD - Soukalky“ dle schválené projektové dokumentace vyhotovené projekčním ateliérem Ing. Jaroslav Rouš, Havlíčkovu náměstí 153/2, 59101 Žďár nad Sázavou.

Provéřít možnost úpravy parcelace plochy v souvislosti se změnou dopravní koncepce lokality, přičemž budou respektována a zohledněna nabytá práva ohledně sítí technické infrastruktury (např. pozemek p.č. 640/28 v k.ú. Sněžné na Moravě) - návrh ÚS bude respektovat uzavřenou „Smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti inženýrských sítí“ ze dne 3.8.2022 (dále jen „Smlouva“) a to z důvodu veřejného zájmu na zajištění přístupu k sítím technické infrastruktury. V této souvislosti rovněž navrhnout v ÚS adekvátní podmínky využití.	Pozemek parc.č.640/28 v KÚ Sněžné na Moravě je vymezen jako pozemek pro výstavbu rodinného domu s tím, že samotná stavba rodinného bude umístěna mimo něj. Umístění je dáno hranicí stavební čáry, uvedený pozemek tak bude moci být využit jako oplocená zahrada. Oplocení musí být v místě křížení s inženýrskými sítě v šířce jejich ochranných pásem provedeno jako rozebíratelné. V ochranném pásmu inženýrských sítí je zároveň zakázáno provádět terénní úpravy, výsadbu dřevin a umísťování jakýchkoliv jiných staveb (viz kapitola 2.1.7.).
Provéřít možnost úpravy podmínek nastavených v platné územní studii tak, aby bylo možno v území umísťovat rodinné dvoj domy.	Je splněno – viz kapitola 2.1.1.
Provéřít možnost úpravy dopravní koncepce lokality s ohledem na povolenou stavbu místní komunikaci včetně inženýrských sítí, přičemž budou respektována a zohledněna nabytá práva ohledně sítí technické infrastruktury (např. pozemek p.č. 640/28 v k.ú. Sněžné na Moravě) - návrh ÚS bude respektovat uzavřenou „Smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti inženýrských sítí“ ze dne 3.8.2022 (dále jen „Smlouva“) a to z důvodu veřejného zájmu na zajištění přístupu k sítím technické infrastruktury. V této souvislosti rovněž navrhnout v ÚS adekvátní podmínky využití.	Řešení dopravní a technické infrastruktury je upraveno dle vydaných územních rozhodnutí a podle skutečného uložení inženýrských sítí (dle geodetického zaměření). Jedná se o stavbu ZTV pro zástavbu plochy Z 33 ve Sněžném „lokalita 7 RD - Soukalky“ dle schválené projektové dokumentace vyhotovené projekčním ateliérem Ing. Jaroslav Rouš, Havlíčkovu náměstí 153/2, 59101 Žďár nad Sázavou. Pozemek parc.č.640/28 v KÚ Sněžné na Moravě je vymezen jako pozemek pro výstavbu rodinného domu s tím, že samotná stavba rodinného bude umístěna mimo něj. Umístění je dáno hranicí stavební čáry, uvedený pozemek tak bude moci být využit jako oplocená zahrada. Oplocení musí být v místě křížení s inženýrskými sítě v šířce jejich ochranných pásem provedeno jako rozebíratelné. V ochranném pásmu inženýrských sítí je zároveň zakázáno provádět terénní úpravy, výsadbu dřevin a umísťování jakýchkoliv jiných staveb (viz kapitola 2.1.7.).
Provéřít nastavenou koncepci technické infrastruktury s ohledem na povolenou stavbu místní komunikaci včetně inženýrských sítí, přičemž budou respektována a zohledněna nabytá práva ohledně sítí technické infrastruktury (např. pozemek p.č. 640/28 v k.ú. Sněžné na Moravě) - návrh ÚS bude respektovat uzavřenou „Smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti inženýrských sítí“ ze dne 3.8.2022 (dále jen „Smlouva“) a to z důvodu veřejného zájmu na zajištění přístupu k sítím technické infrastruktury. V této souvislosti rovněž navrhnout v ÚS adekvátní podmínky využití Stejně tak při návrhu zohlednit zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), zejména vzít v úvahu ochranná pásma vodovodních a kanalizačních řadů, tak aby byl zabezpečen přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce. Návrh konkrétního řešení v ÚS bude řádně zdůvodněn a bude provedeno vyhodnocení splnění tohoto požadavku Zadání.	Řešení dopravní a technické infrastruktury je upraveno dle vydaných územních rozhodnutí a podle skutečného uložení inženýrských sítí (dle geodetického zaměření). Jedná se o stavbu ZTV pro zástavbu plochy Z 33 ve Sněžném „lokalita 7 RD - Soukalky“ dle schválené projektové dokumentace vyhotovené projekčním ateliérem Ing. Jaroslav Rouš, Havlíčkovu náměstí 153/2, 59101 Žďár nad Sázavou. Pozemek parc.č.640/28 v KÚ Sněžné na Moravě je vymezen jako pozemek pro výstavbu rodinného domu s tím, že samotná stavba rodinného bude umístěna mimo něj. Umístění je dáno hranicí stavební čáry, uvedený pozemek tak bude moci být využit jako oplocená zahrada. Oplocení musí být v místě křížení s inženýrskými sítě v šířce jejich ochranných pásem provedeno jako rozebíratelné. V ochranném pásmu inženýrských sítí je zároveň zakázáno provádět terénní úpravy, výsadbu dřevin a umísťování jakýchkoliv jiných staveb (viz kapitola 2.1.7.).

Prověřit splnění požadavků vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění na dostatečnou šíři veřejných prostranství s komunikací zpřístupňující rodinné domy, popř. zajistit splnění těchto požadavků. Návrh konkrétního řešení v ÚS bude řádně zdůvodněn a bude provedeno vyhodnocení splnění tohoto požadavku Zadání.	Dle ustanovení § 22 odst.2 vyhl.č.501/2006 Sb. je „Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.“ Šířka veřejných prostranství podél uliční hrany pozemku č.1 je 8,40 m. Šířku veřejných prostranství podél uliční hrany pozemků č.2-5 nelze hodnotit, protože nejsou z protější strany nijak ohraničena. Dle metodiky „Standard vybraných částí územního plánu“ Ministerstva pro místní rozvoj ČR lze veřejná prostranství umísťovat i v nezastavěném území. Šířka veřejných prostranství podél severozápadní hranice pozemků č.6 a 7 je 6,50 m. Dopravní infrastrukturou na těchto prostranstvích jsou jedno rameno obratiště a účelová komunikace zpřístupňující pozemek č.6. Oba tyto prvky jsou z jejich podstaty jednopružové a jsou tedy ekvivalentem jednosměrné komunikace.
Znečištění ovzduší z topenišť řešit využíváním ekologicky šetrných zdrojů vytápění Na území nesmí být umísťovány činnosti narušující svým provozováním a užíváním kvalitu obytného prostředí	Tyto požadavky nejsou územní studií upravovány, bude řešeno v navazujících řízeních podle stavebního zákona.
Na řešeném území se nenachází žádné kulturní památky zapsané v ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu V územní studii upozornit na oznamovací povinnost stavebníků dle § 23 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o památkové péči v platném znění v případě realizace stavební	Oznamovací povinnost vyplývá z uvedeného zákona a není zapotřebí ji v územní studii uvádět duplicitně.
Řešené území se nachází v CHKO Žďárské vrchy. Územní studie bude v průběhu zpracování konzultována se Správou CHKO Žďárské vrchy. Doklad o závěrečném kladném projednání vyhotovené ÚS bude součástí územní studie.	Řešení územní studie bylo se zástupcem Správy CHKO Žďárské vrchy konzultováno. Vyjádření Správy CHKO Žďárské vrchy a odsouhlasení podmínek Správou CHKO Žďárské vrchy je přiloženo v části „C“.
Požadavky na dokumentaci	Dokumentace je zpracována v požadovaném rozsahu, ve strojově čitelném formátu a předána v požadovaném počtu vyhotovení.

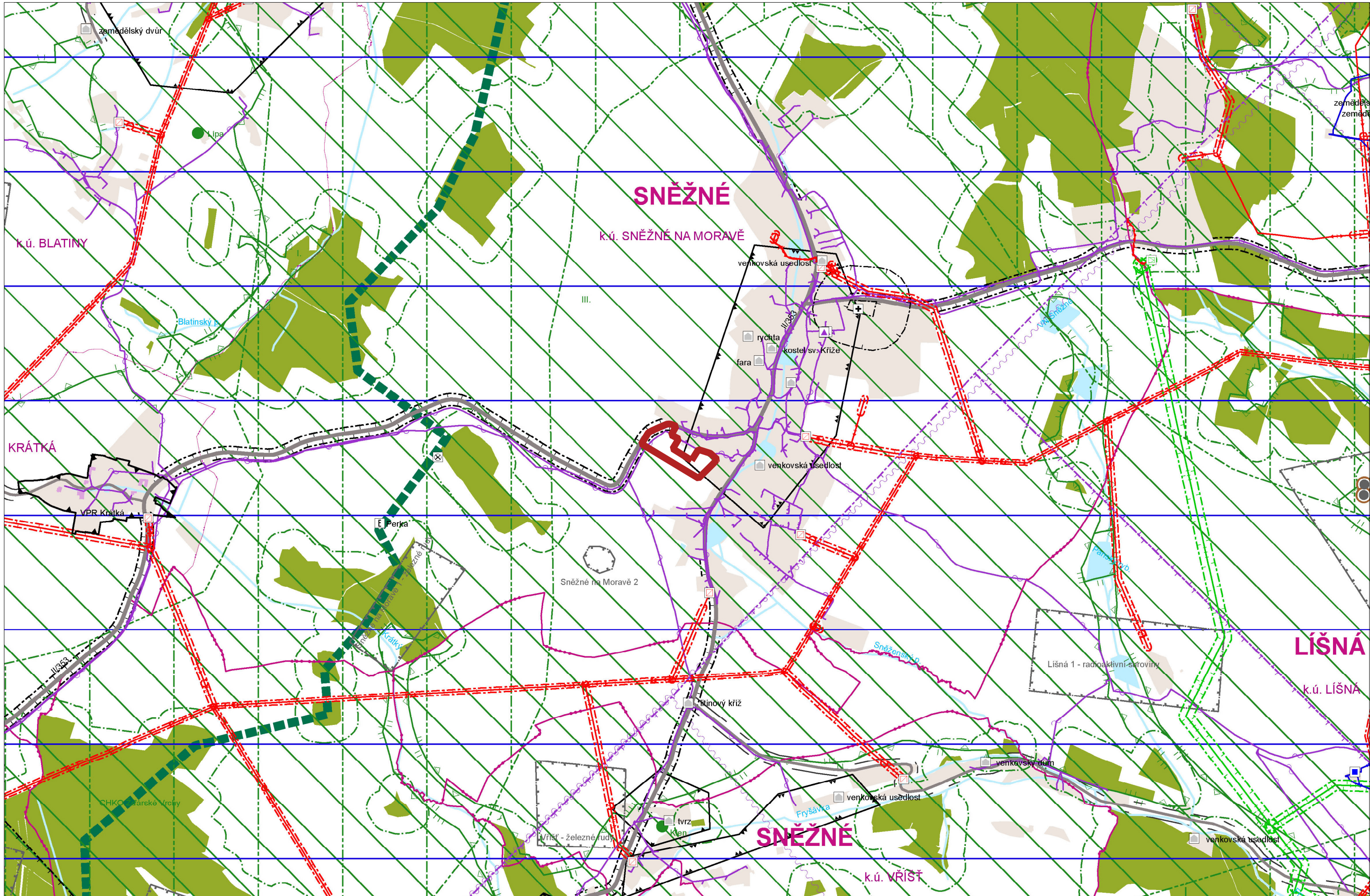
5. SEZNAM PŘÍLOH

5.1. GRAFICKÉ PŘÍLOHY

označení	název	měřítko
B1	Širší vztahy	1:10 000
B2	Urbanistický návrh	1:1 000
B3	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	1:1 000

5.2. DOKLADOVÁ ČÁST

označení	název	počet stran
C1	Vyjádření Správy CHKO Žďárské vrchy	4
C2	Odsouhlasení podmínek Správou CHKO Žďárské vrchy	2



LEGENDA

 Hranice řešeného území

Jako podklad je využit výřez výkresu limitů využití území ÚAP ORP Nové Město na Moravě, 4.úplná aktualizace, zhotovitel Institut regionálních informací, s.r.o., 12/2016



M 1 : 10 000

0 100 200 300 400 500 m



B2

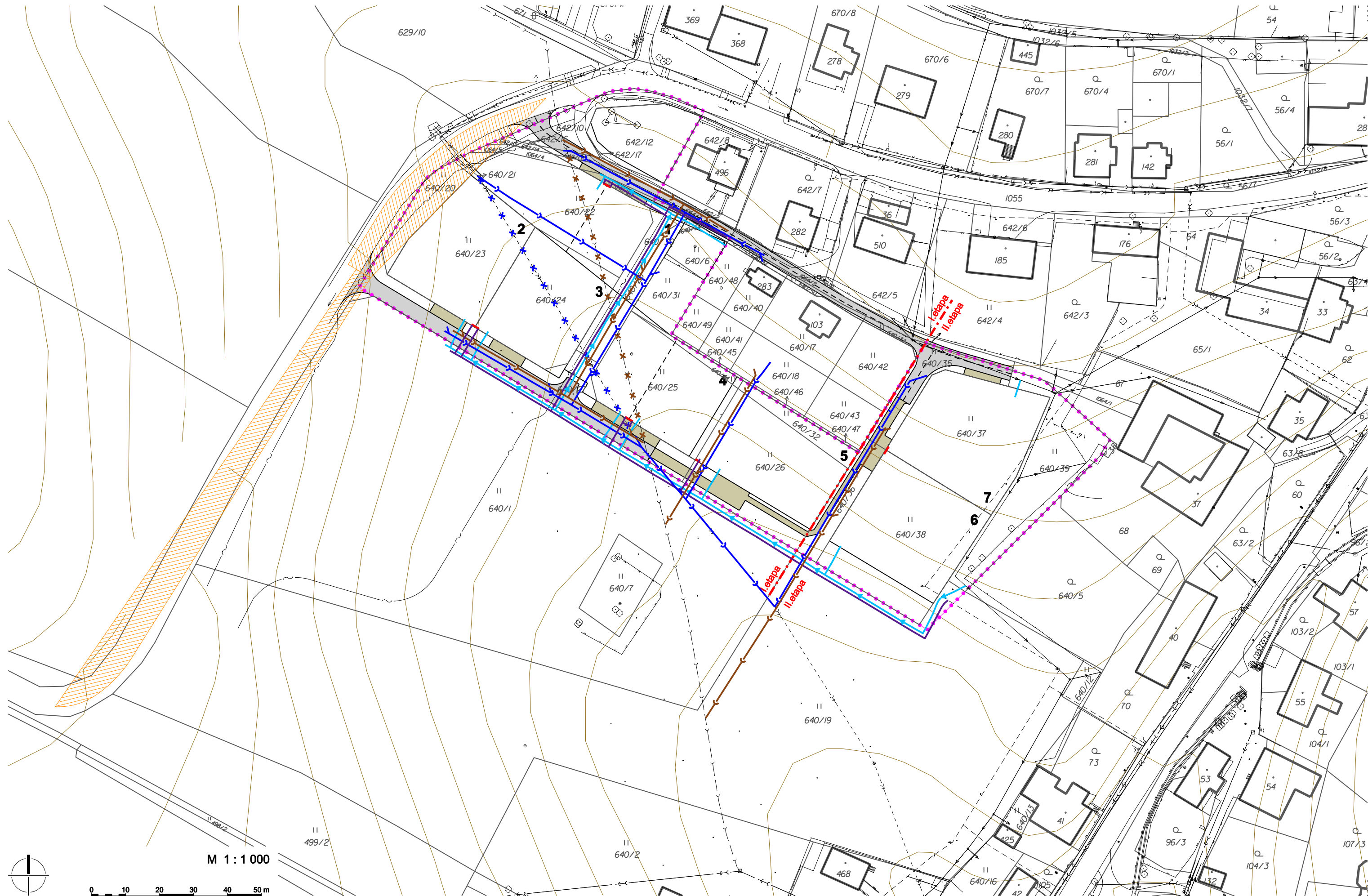
ÚZEMNÍ STUDIE PRO ZÁSTAVBU PLOCHY Z33 VE SNĚŽNÉM, 2022
URBANISTICKÝ NÁVRH

MAPOVÝ PODKLAD

- Katastrální mapa - hranice pozemkových parcel
- Katastrální mapa - hranice budov
- Vrstevnice po 2 m
- Zaměřené jevy

ÚZEMÍ ŘEŠENÉ TOUTO STUDIÍ - PLOŠNÉ USPOŘADÁNÍ

- Stávající zahrady
- 1** Pozemek pro výstavbu rodinného domu, označení pozemku
- Variantní možnost rozdělení pozemku pro výstavbu rodinného domu na dva pozemky pro výstavbu rodinného dvojdomu
- Místní komunikace (asfaltový povrch)
- Parkovací stání, chodníky, výhybny, vjezdy (zámková dlažba)
- Veřejná prostranství (zatrávněné plochy)
- Vzrostlá zeleň (zachování stávající zeleně)
- Hranice zastavitelné plochy č.33
- Stavební čára
- Směrová orientace hlavního hřebene budovy
- Výsadba dřevin



B3 ÚZEMNÍ STUDIE PRO ZÁSTAVBU PLOCHY Z33 VE SNĚŽNÉM, 2022
VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

MAPOVÝ PODKLAD

- Katastrální mapa - hranice pozemkových parcel
- Katastrální mapa - hranice budov
- Vrstevnice po 2 m
- Zaměřené jevy

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

- Hranice zastavitelné plochy č.33
- Hranice mezi etapami výstavby, označení etapy
- 1 Pozemky pro výstavbu rodinných domů, označení pozemku

NAVRŽENÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Místní komunikace třídy III.
- Výhybny, parkovací stání, chodníky, účelové komunikace
- Rozhledové trojúhelníky při použití dopravní značky "stůj, dej přednost v jízdě"

NAVRŽENÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Vodovod
- Splašková kanalizace gravitační
- Úsek splaškové kanalizace ke zrušení
- Dešťová kanalizace gravitační
- Úsek dešťové kanalizace ke zrušení
- STL Plynovod
- Sdružený přípojkový pilíř (elektřina, plyn)



AOPK ČR
Regionální pracoviště SCHKO Žďárské vrchy
Brněnská 39
591 01 Žďár nad Sázavou
tel.: +420 566 653 111
e-mail: zdarvrch@nature.cz
www.nature.cz

Městský úřad Nové Město na Moravě
Odbor stavební a životního prostředí
Vratislavovo náměstí 103
592 31 Nové Město na Moravě

NAŠE ČÍSLO JEDNACÍ: 00366/ZV/18

VYŘIZUJE: Matějka

DATUM: 9.3.2018

Věc: vyjádření k územní studii lokality rozvojové plochy Z 33 v k.ú. Sněžné na Moravě

AOPK ČR, RP Správa CHKO Žďárské vrchy, jako orgán ochrany přírody, příslušný podle ust. § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění (dále jen zákon), na základě žádosti **Městského úřadu Nové Město na Moravě, odboru stavebního a životního prostředí, Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě**, o stanovisko k Územní studii lokality rozvojové plochy Z 33 v k.ú. Sněžné na Moravě jako dotčený orgán podle ust. § 154 správního řádu sděluje k uvedené věci následující:

Při posuzování správní orgán vycházel zejména z těchto podkladů: zonace CHKO ŽV, schválené Ministerstvem ŽP protokolem ze dne 13.9.1996, č.j. OOP/5081/96, z Plánu péče o CHKO ŽV, schváleného Ministerstvem ŽP pod č.j. 443043/ENV/11 ze dne 24.6.2011, a Výnosu Ministerstva kultury ČR o zřízení chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy ze dne 25.5.1970, č.j. 8908/70-II/2 čl. 1 odst. 2 (dále jen Výnos), Hodnocení ochrany krajinného rázu CHKO Žďárské vrchy (Ing. Roman Bukáček STUDIO BM 2013), a vlastního hodnocení Agentury.

S ohledem na plán péče o CHKO a obecné podmínky pro výstavbu požadujeme v kapitole 2.1.3.2. - zastřešení – vypustit minimální limit 80m² a u kapitoly 2.1.3.1. – výška budov použít limit - okraj střechy bude nasazen v úrovni stropu přízemí.

Kromě regulativů, stanovených v předložené studii, je nezbytné při řešení a realizaci jednotlivých staveb dodržení i následujících podmínek :

- oplocení je nutno řešit jako subtilní průhledné, směrem do uličního prostoru v obdobném materiálovém a barevném řešení o maximální výšce 120 cm s minimálním podílem zděných a betonových podezdívek a sloupů.
- jednotlivé stavby musí být umístěny tak, aby výška přízemí nad upraveným terénem nebyla vyšší než 60cm, doporučujeme kombinaci zářezu a násypu s vyrovnanou bilancí zeminy, pohledové přiznání suterénu a vstupu do něj je nepřípustné
- budou dodrženy obecné podmínky pro výstavbu v CHKO ŽV (viz příloha)
- realizace veřejných prostorů včetně výsadeb budou dokončeny do termínu zahájení provozu komunikací a sítí.

Umístění staveb doporučujeme realizovat v severovýchodních a severozápadních částech pozemků z důvodu vhodnějšího začlenění okraje sídla do krajinného rámce a účelnějšího využití pozemků vzhledem k orientaci světových stran. Z tohoto důvodu doporučujeme posunutí stavební čáry u pozemků č. 2 a 3 na 12,5 m od jihozápadního okraje pozemku a přemístění účelové komunikace a parkovacích stání pro pozemky č. 4 a 5 k severovýchodnímu okraji parcel a příslušnou úpravu umístění sdružených přípojkových pilířů.

Výše uvedené podmínky v některých bodech upřesňují proporční a hmotové řešení staveb tak, aby bylo v souladu s obecně používanými podklady pro posuzování staveb, zakotvených v plánu péče o CHKO ŽV. Rovněž zajišťují včasnou realizaci veřejného prostoru a jeho venkovského charakteru. Vychází rovněž ze situování lokality na pohledově exponovaném místě na příjezdu do sídla, z konfigurace terénu a nutnosti začlenění okraje sídla do krajinného rámce.

Za správnost vyhotovení: Petr Matějka

(podepsáno elektronicky)

Ing. Václav Hlaváč, v. r.
ředitel Správy CHKO

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR
regionální pracoviště
Správa chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy
Brněnská 39
591 01 Žďár nad Sázavou
X

Příloha: Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO ŽV



Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
**SPRÁVA CHRÁNĚNÉ KRAJINNÉ OBLASTI
ŽĎÁRSKÉ VRCHY**

Brněnská 39, 591 01 Žďár nad Sázavou 1

Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy

Pro posuzování výstavby v CHKO Žďárské vrchy jsou stanoveny obecné podmínky a regulativy, které obecně stanovují zejména hmotové řešení a proporční měřítko staveb.

Kromě obecných limitů je posuzování jednotlivých záměrů prováděno dle krajinářského vyhodnocení ve smyslu ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) na základě místního šetření.

Proto doporučujeme konzultovat záměr v úvodní fázi přípravy projektové dokumentace.

Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO uplatňuje Správa CHKO, jako orgán státní správy a odborný orgán dle ustanovení § 78 odst. 1 a 3 a § 44 zákona. Vychází především ze základních ochranných podmínek oblastí, stanovených v § 25, 26 a 27 zákona, krajinářského posouzení dle § 12 zákona a obecně platných předpisů, zejména územního plánu velkého územního celku CHKO Žďárské vrchy a jeho prováděcí vyhlášky, platné od 1.1.1990 a výnosu Ministerstva kultury z 25.5.1970 č.j. 8908/70-II/2 o zřízení CHKO Žďárské vrchy (§ 27 odst. 2 a 3).

Umísťování staveb pro bydlení je možné ve III. a IV. zóně odstupňované ochrany přírody CHKO v zastavěném území sídel. Výstavba ve volné krajině se nepřipouští. Umísťování staveb v rozvolněné zástavbě a na okraji sídel je posuzováno dle zpřísněných pravidel ve smyslu § 12 zákona. Při umísťování 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 symetrickou 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,

kteře jsou jim výrazově blízké. Výše uvedené limity slouží pro základní orientaci a přehled stavebníkům a 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 řešit tak, aby odpovídaly charakteru daného území, upřednostňovat tradiční materiály (dřevěné latkové a plaňkové ploty bez podezdívek) a obvyklé parametry, zejména výšku

Zemědělské a průmyslové objekty

Nové zemědělské stavby kravinů, hnojišť, silážních žlabů a sil umísťovat do stávajících areálů za předpokladu, že nedojde ke snížení hodnot krajinného rázu a stavby bude možno vhodně zapojit do krajinného rámce pomocí kompenzačních opatření, např. výsadby zeleně, zemní krycí valy apod. U těchto objektů je nutné vhodné barevné řešení, především v tmavších odstínech střešní krytiny. Polní hnojiště umísťovat ve volné krajině jen výjimečně za předpokladu, že negativně neovlivní krajinný ráz a betonové stěny budou kryty z vnější strany zemními valy s výsadbou.

Zemědělské stavby, situované mimo areály, musí odpovídat měřítku daného místa a svým architektonickým řešením charakteru území, mimo areály v zastavěném území, či na jeho okraji.

Zemědělské účelové stavby ve volné krajině se povolují pouze výjimečně za předpokladu, že nedojde k narušení přírodních (zonace, mapování biotopů apod.) a krajinářských hodnot území. Dalšími nutnými podmínkami je, že stavby budou sloužit pouze pro potřeby zemědělské prvovýroby (nepřipustné je skladování nářadí i strojů, zřizování obytných místností), jejich velikost a charakter bude odpovídat deklarovanému využití, výměře a charakteru pozemku a budou povoleny jako dočasné. Z těchto důvodů jsou preferovány objekty, které technologií budou odpovídat dočasnosti, stavby nebudou napojeny na inženýrské sítě, opatřeny komínem apod.



B2 ÚZEMNÍ STUDIE PRO ZÁSTAVBU PLOCHY Z33 VE SNĚŽNÉM, 2022 URBANISTICKÝ NÁVRH

Vyjádření Správy CHKO Žďárské vrchy:

Se změnou územní studie souhlasíme. Podmínky uvedené v závazném stanovisku č.j. 00366/ZV/18 zůstávají v platnosti.

Dne

MAPOVÝ PODKLAD

- Katastrální mapa - hranice pozemkových parcel
- Katastrální mapa - hranice budov
- Vrstevnice po 2 m
- Zaměřené jevy

ÚZEMÍ ŘEŠENÉ TOUTO STUDIÍ - PLOŠNÉ USPOŘADÁNÍ

- Stávající zahrady
- 1 Pozemek pro výstavbu rodinného domu, označení pozemku
- Variantní možnost rozdělení pozemku pro výstavbu rodinného domu na dva pozemky pro výstavbu rodinného dvojdomu
- Místní komunikace (asfaltový povrch)
- Parkovací stání, chodníky, výhybny, vjezdy (zámková dlažba)
- Veřejná prostranství (zatravněné plochy)
- Vzrostlá zeleň (zachování stávající zeleně)
- Hranice zastavitelné plochy č.33
- Stavební čára
- Směrová orientace hlavního hřebene budovy
- Výsadba dřevin