

## ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY BROŽKŮV KOPEC V NOVÉM MĚSTĚ NA MORAVĚ

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Jiří Marek

POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ  
Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě

<http://www.nmm.cz>  
e-mail: [posta@nmm.cz](mailto:posta@nmm.cz)

OBJEDNATEL

MĚSTO NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ  
Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě

<http://www.nmm.cz>  
e-mail: [posta@nmm.cz](mailto:posta@nmm.cz)

ZHOTOVITEL

2M PROJEKT, s.r.o.  
Nad Žlábkem 3935; 580 01 Havlíčkův Brod; IČO: 06533060

tel: 728 360 965  
e-mail: [projekcedobias@centrum.cz](mailto:projekcedobias@centrum.cz)

PROJEKTANT

Ing. arch. Martin Dobiáš, Ing. arch. Aleš Lána

DATUM

květen 2020

**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****ZA POŘIZOVATELE:**

Pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ, Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě	otisk úředního razítka
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno: Ing. Lenka Jamborová Funkce: vedoucí odboru SŽP  Podpis:	
Datum využití:	

**ZA OBJEDNATELE:**

Objednatel: MĚSTO NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě	otisk úředního razítka
Statutární zástupce: Jméno: Stanislav Marek Funkce: místostarosta města  Podpis:	
Datum převzetí:	

## **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:**

---

<b>1. Úvodní ustanovení .....</b>	<b>3</b>
1.1. Vymezení řešeného území .....	3
1.2. Seznam grafických částí územní studie .....	3
<b>2. Stanovení závazných částí územní studie .....</b>	<b>3</b>
2.1. Obecné podmínky využití .....	3
2.2. Závazné jevy grafické části .....	3
<b>3. Odůvodnění navrženého řešení .....</b>	<b>4</b>
3.1. Vyhodnocení souladu s územním plánem .....	4
3.2. Vyhodnocení splnění požadavků zadání .....	4
3.3. Urbanistická koncepce .....	6
<b>4. bilance navrženého řešení .....</b>	<b>7</b>

## **POUŽITÉ ZKRATKY:**

---

KÚ	katastrální území
NN	nízké napětí
RD	rodinný dům
STL	středotlaký (plynovod)
ÚP	územní plán
ÚPO	územní plán obce
ÚS	územní studie
VN	vysoké napětí

---

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

---

### 1.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

---

Řešené území se nachází v KÚ Nové Město na Moravě, kód KÚ 706418. Řešené území je vymezeno zastavitelnými plochami Z3a, Z3b, Z4, Z5, Z6 a Z7 dle návrhu ÚP Nové Město na Moravě. Z důvodu potřeby zajištění návazností na stávající veřejnou infrastrukturu jsou prvky dopravní a technické infrastruktury navrženy i mimo řešené území. Hranice řešeného území je vyznačena ve výkresech B2 - Urbanistický návrh a B3 - Veřejná dopravní a technická infrastruktura.

### 1.2. SEZNAM GRAFICKÝCH ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

---

označení	název	měřítko
B1	Širší vztahy	1:10 000
B2	Urbanistický návrh	1:1000
B3	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	1:1000

---

## 2. STANOVENÍ ZÁVAZNÝCH ČÁSTÍ ÚZEMNÍ STUDIE

---

### 2.1. OBECNÉ PODMÍNKY VYŽITÍ

---

Kromě podmínek vyplývajících z ÚP Nové Město na Moravě a zvláštních právních předpisů stanovuje tato ÚS lokality Brožkův kopec v Novém Městě na Moravě (dále jen ÚS) následující podmínky:

- V jednom RD mohou být nejvýše 2 byty.
- Na stavebním pozemku musí být vymezeno alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil pro každou bytovou jednotku.
- Při realizaci zástavby platí oznamovací povinnost stavebníků dle § 23 odst.2 zák. č. 20/1987 Sb., o památkové péči v platném znění.

### 2.2. ZÁVAZNÉ JEVY GRAFICKÉ ČÁSTI

---

Jako podklad pro rozhodování o využití území jsou závazné následující jevy zobrazené ve výkrese B2 - Urbanistický návrh:

- Plošné uspořádání území, včetně navržené parcelace.
- Prostorové uspořádání zástavby.

Ostatní zobrazené jevy (např. řešení technické infrastruktury) mají **pouze směrný charakter** a slouží jako odůvodnění navrženého řešení.

---

## 3. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

---

### 3.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

---

ÚS je koncipována především ve vazbě na nový ÚP Nové Město na Moravě, ve kterém je zástavba ploch Z3a, Z3b, Z4, Z5, Z6 a Z7 zpracováním ÚS podmíněna. Řešené území odpovídá uvedeným plochám a zároveň jsou respektovány územním plánem stanovené podmínky využití uvedených ploch:

- Z3a – plochy veřejných prostranství (PV)
- Z4 – plochy dopravní infrastruktury – místní (DM)
- Z3b, Z5, Z6 a Z7 – plochy bydlení - v rodinných domech (BI)

Pro plochu US4 (řešené území) stanovuje ÚP Nové Město na Moravě podmínky, které jsou splněny následně:

- Komplexní řešení celého vymezeného území v návaznosti na území města – jsou zohledněny širší vztahy, zejména potřeba návaznosti na stávající urbanistickou strukturu a volnou krajinu.
- Dopravní řešení uvnitř vymezeného území pro automobilovou i pěší dopravu bez slepých zakončení – dopravní řešení ÚS je koncipováno jako okružní.
- Nejvhodnější parcelace pozemků, včetně pozemků pro veřejnou infrastrukturu – navržené řešení zohledňuje již vydaná správní rozhodnutí (územní souhlas s umístěním dopravní a technické infrastruktury).
- Koordinace využití území s limity využití území, tj. zejména řešení možného střetu umístění staveb pro bydlení, železničního ochranného pásma a ochranného pásma VN 22 kV – vedení VN zasahuje do řešeného území pouze okrajově a pro smysluplné využití území není zapotřebí řešit jeho přeložku. Ochranné pásmo železnice do řešeného území nezasahuje.
- Stanovení etapizace využití území s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu a organizaci zemědělských půd - vzhledem k malé velikosti lokality a logickému řešení parcelace není účelné pro řešené území etapizaci stanovovat.

### 3.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

---

Vymezení řešeného území

- ÚS je řešena v uvedeném rozsahu

Požadavky na území vyplývající z návrhu ÚP Nové Město na Moravě případně dalších podkladů apod.

- Požadavky na území vyplývající z návrhu ÚP Nové Město na Moravě jsou uvedeny v předchozí kapitole.

Cíle a účel územní studie

- ÚS prověřuje možnosti využití ploch Z3a, Z3b, Z4, Z5, Z6, Z7 v celém jejich rozsahu.
- Urbanistická koncepce zohledňuje předané podklady – zejména vydané územní rozhodnutí a projekt na výstavbu infrastruktury v řešeném území.

- 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 (dále jen „stavební zákon“).

#### Požadavky na rozvoj území

- ÚS respektuje vydané územní rozhodnutí a projekt na výstavbu infrastruktury v řešeném území, včetně navržené parcelace.
- Záměr výstavby RD na pozemku parc. č. 3037/110 v KÚ Nové Město na Moravě je respektován.
- V rámci základní regulace je stanovena uliční a stavební čára a maximální podlažnosti (2 NP). Pro pozemky č.1 a 2, které jsou vymezeny v proluce ulice Polní, je stanovena povinnost dosažení podobného architektonického výrazu.
- Uliční čára je stanovena ve vzdálenosti 6 m od uliční hranice pozemků.

#### Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Přiložené podklady (řešení dopravní infrastruktury) nejsou zcela zohledněny, protože řešení předpokládající slepou ulici je v rozporu s předchozími ustanoveními zadání ÚS.
- Podmínka na vymezení parkovacích stání je v ÚS stanovena.
- Umisťování parkovišť či garáží pro motorová vozidla o hmotnosti větší než 3,5 tuny se nepředpokládá.
- Trasy inženýrských sítí jsou respektovány.
- Šířka uličních veřejných prostranství umožňuje umístění potřebných inženýrských sítí.
- Prvky občanského vybavení nejsou navrženy a jejich umístění ani nebylo vzhledem k malé velikosti lokality předpokládáno.
- Veřejná prostranství jsou řešena tak, aby z nich byl každý RD přímo přístupný.

#### Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

- Vzhledem k očekávanému technicky vyhovujícímu řešení vybavení novostaveb, nehrozí riziko významného znečištění ovzduší z topenišť v řešeném území.
- Řešené území je určeno výhradně pro bydlení a související infrastrukturu. Nepředpokládá se a ani není umožněno umisťování staveb, které by svým provozem či užíváním mohly narušit kvalitu obytného prostředí.
- Oznamovací povinnost stavebníků ve smyslu § 23 odst.2 zák.č. 20/1987 Sb., je uvedena v obecných podmínkách pro realizaci zástavby

#### Obsah dokumentace

- Textová část i grafická část jsou zpracovány v rozsahu a v počtu vyhotovení dle uvedené kapitoly zadání.

### 3.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

---

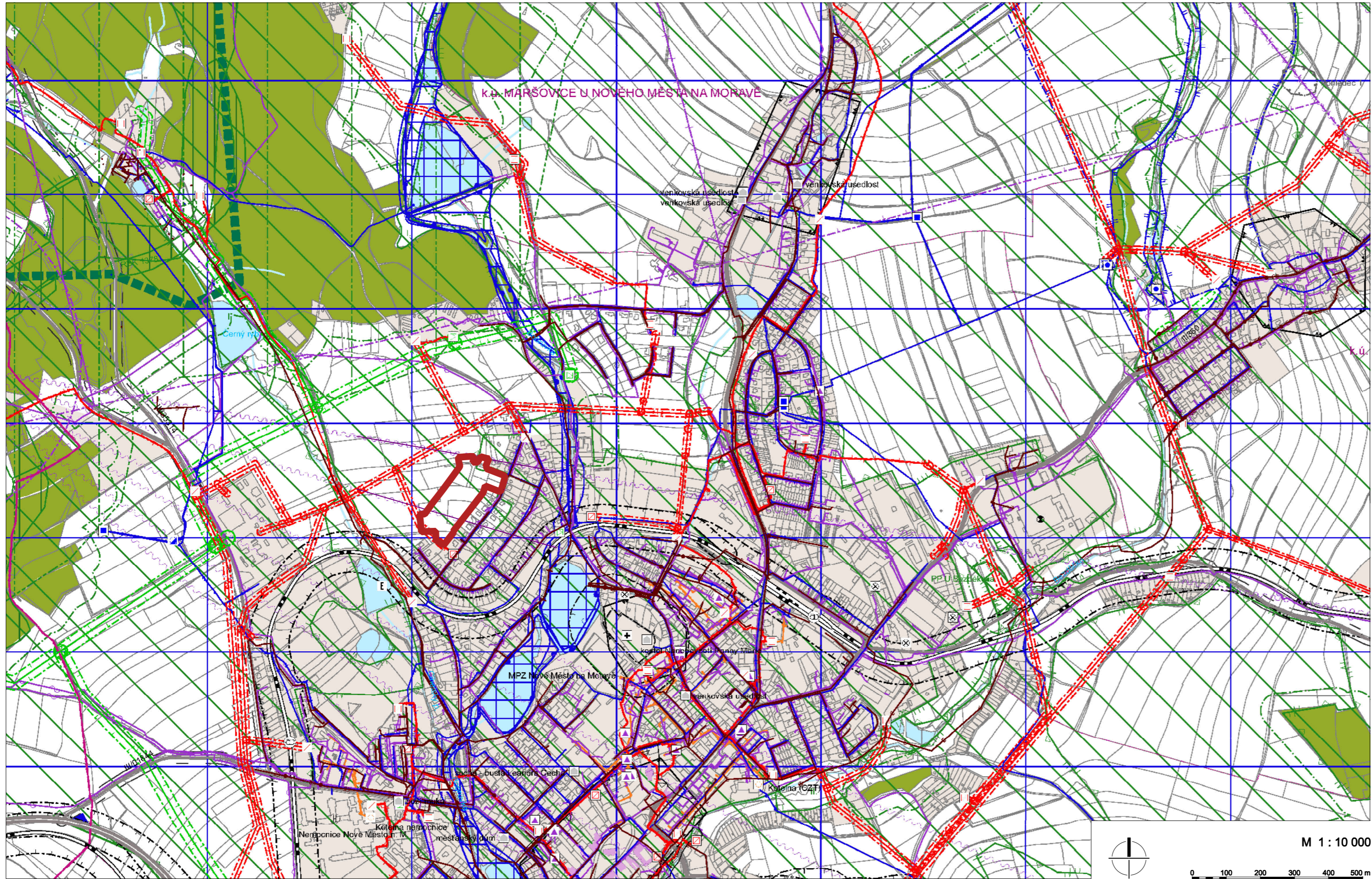
Urbanistická koncepce je do jisté míry předurčena již v rámci ÚP Nové Město na Moravě, který definováním plochy Z4 pro dopravní infrastrukturu – místní (DM) určuje polohu budoucího uličního koridoru. Dále se do řešení promítá vydané územní rozhodnutí a projekt na výstavbu infrastruktury v řešeném území, včetně navržené parcelace. Vzhledem k platnosti územního rozhodnutí je nutné v projektu navrženou parcelaci respektovat. V rámci smluvních podmínek je stanovena regulace budoucí zástavby prostřednictvím uliční čáry, stavební čáry a maximální podlažnosti (2 NP).

Řešení ÚS lokality Brožkův kopec v Novém Městě na Moravě je výše uvedenými podklady natolik svázáno a předurčeno, že fakticky nezbývá prostor pro hledání a prověřování nejvhodnějšího řešení a ÚS převážně pouze přebírá koncepci z předaných podkladů. Stejný princip platí i pro řešení dopravní a technické infrastruktury.

#### 4. BILANCE NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

druh plochy	označení plochy	výměra (m2)
pozemky pro výstavbu rodinných domů	č.1	1192
	č.2	1173
	č.3	1552
	č.4	1013
	č.5	1008
	č.6	1008
	č.7	1008
	č.8	976
	č.9	1304
	č.10	1072
	č.11	1431
	č.12	1171
	č.13	1124
	č.14	1125
	č.15	990
	č.16	996
	č.17	970
	č.18	838
	č.19	824
	č.20	832
		č.21 (rozšíření stávající zahrady)
	součet	22100
dopravní infrastruktura	místní komunikace	2313
	chodníky	670
	součet	2983
ostatní veřejná prostranství	liniová veřejná prostranství - zatravněné plochy v rámci uličních koridorů	787
	plošná veřejná prostranství (plocha Z3)	2500
	součet	3287





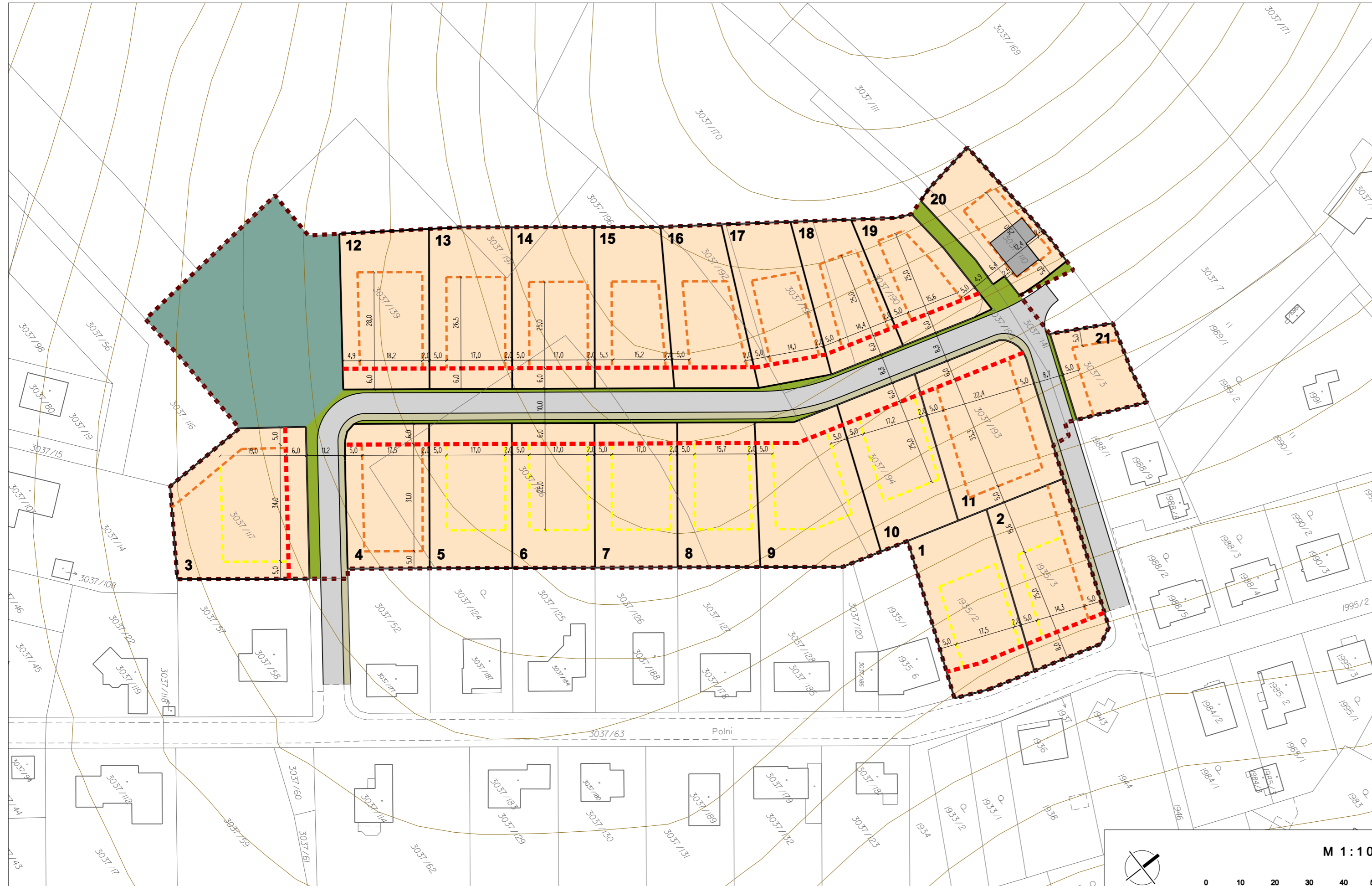
**B1**

**ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY BROŽKŮV KOPEC  
V NOVÉM MĚSTĚ NA MORAVĚ - ŠIRŠÍ VZTAHY**

**LEGENDA**

 Hranice řešeného území

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



**MAPOVÝ PODKLAD**

	Hranice parcel		Vrstevnice po 2 m
	Vnitřní kresba parcel		Hrana terénního útvaru
	Budovy		

**PLOŠNÉ USPOŘADÁNÍ ÚZEMÍ**

	Hranice řešeného území
	Stávající budovy nebo budovy, jejichž výstavba je již povolena
	Pozemky pro výstavbu izolovaných rodinných domů, označení pozemku
	Zpevněné plochy - asfaltový povrch (místní komunikace, cyklostezka)
	Zpevněné plochy - skládaný povrch (chodníky, parkovací stání, obytná zóna)
	Liniová veřejná prostranství (zatravněné plochy)
	Plošná veřejná prostranství (s výsadbou zeleně, umístěním dětského hřiště, uličního mobiliáře apod.)
	Uliční čára - nepřekročitelná hranice pro umístění veškerých staveb vyšších než 2 m od úrovně terénu, které se současně musí dotýkat půdorysný průmět hmoty hlavní budovy na stavebním pozemku.
	Stavební čára základní - nepřekročitelná hranice pro umístění veškerých staveb vyšších než 2 m od úrovně terénu
	Stavební čára speciální - nepřekročitelná hranice pro umístění veškerých staveb vyšších než 4 m od úrovně terénu

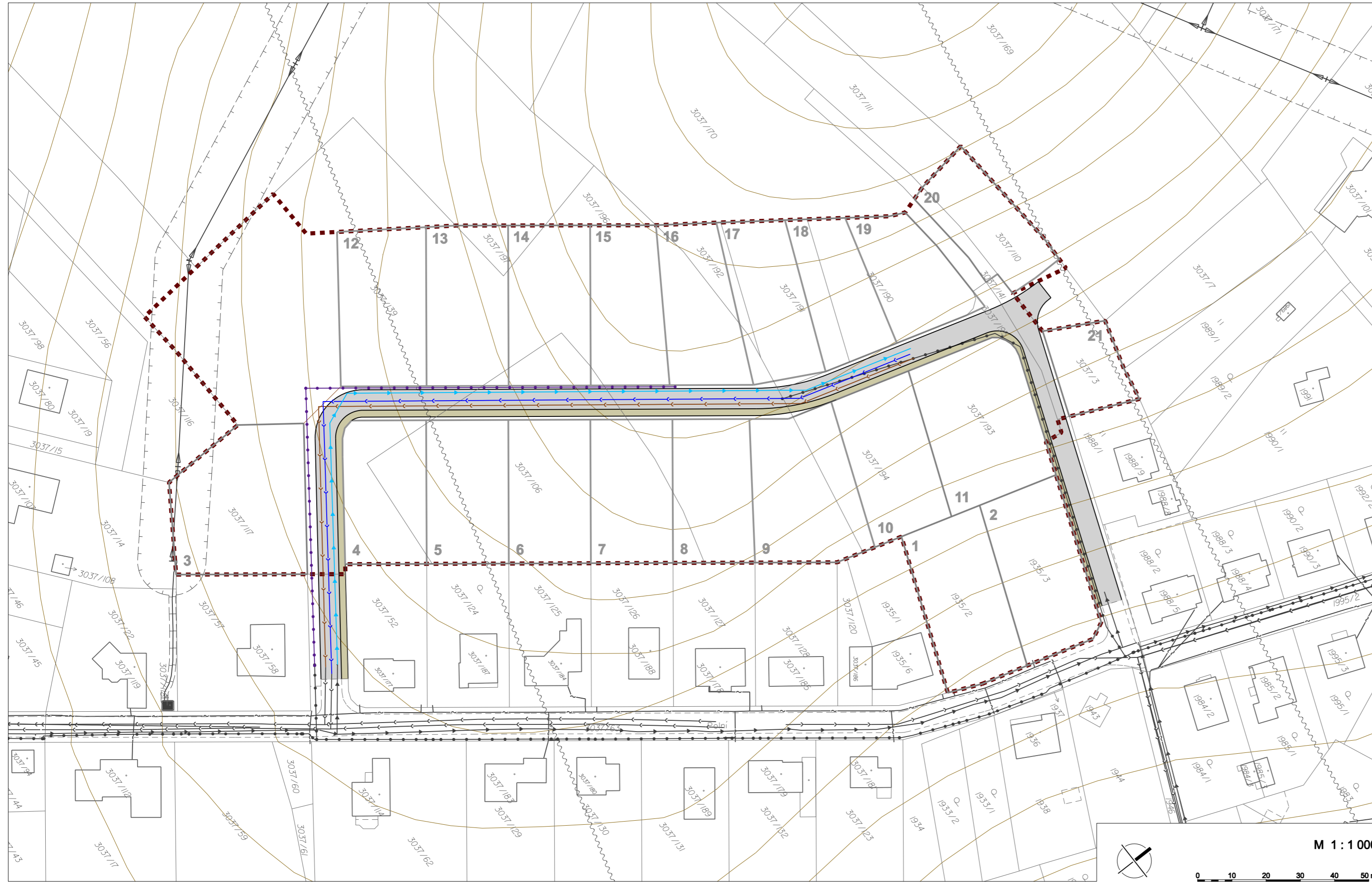
**PROSTOROVÉ USPOŘADÁNÍ ZÁSTAVBY**

Zástavba smí mít nejvýše 2 nadzemní podlaží.  
 Na pozemcích č. 1 a 2 budou umístěny izolované rodinné domy, které musí mít podobný architektonický výraz.  
 Výškový rozdíl mezi upraveným terénem na uliční hraně stavebního pozemku a úrovní přilehlého uličního prostoru nesmí být vyšší než 0,5 m.  
 Oplocení musí mít průměrnou výšku v rozmezí 1,4 m až 1,6 m od úrovně přilehlého uličního prostoru.

M 1 : 1 000



**B3** ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY BROŽKŮV KOPEC V NOVÉM MĚSTĚ NA MORAVĚ - VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA



**MAPOVÝ PODKLAD**

	Hranice parcel		Vrstevnice po 2 m
	Vnitřní kresba parcel		Hrana terénního útvaru
	Budovy		

**PLOŠNÉ USPOŘADÁNÍ ÚZEMÍ**

	Hranice řešeného území
	Pozemky pro výstavbu izolovaných rodinných domů, označení pozemku

**DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Stav	Návrh	
		Místní komunikace třídy III
		Chodníky

**TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Stav	Návrh	
		Vodovod
		Splašková kanalizace gravitační
		Dešťová kanalizace gravitační
		Nadzemní vedení VN 22 kV, sloup
		Kabelové vedení VN 22 kV
		Trafostanice 22/0,4 kV
		Plynovod STL
		*1) Telekomunikační kabel
		Radioreléová trasa

\*1) Rozvody nízkého napětí a komunikačních kabelů budou vedeny v okrajových částech uličních koridorů. Přesná trasa bude upřesněna v podrobnější dokumentaci.

**LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

	Ochranné pásmo vedení VN
--	--------------------------