



Ú Z E M N Í S T U D I E K A D O V

Místo stavby	:	k.ú. Kadov u Sněžného
Pořizovatel	:	Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí Vratislavovo nám. 103, 592 31 Nové Město na Moravě
Zpracovatel	:	Ing. Marie Psotová, Studio P , Nádražní 52, 591 01 Žďár nad Sázavou
Hlavní projektant	:	Ing. arch. Jan Psota
Vedoucí projektant	:	Ing. Marie Psotová
Vypracoval	:	Pavel Ondráček
Datum	:	září 2014

Zakázkové číslo : 2/IV/14

OBSAH DOKUMENTACE :

TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní identifikační údaje
2. Vymezení území
3. Cíle a účel ÚS
4. Přírodní podmínky
5. Kulturní hodnoty
6. Průzkumy a měření se závěry
7. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS
8. Urbanisticko-architektonická koncepce
 - 8.1. Urbanistická koncepce
 - 8.2. Navržené regulační prvky
 - 8.3. Architektonické zásady
 - 8.4. Provozně dispoziční a stavebně technické řešení objektů
 - 8.5. Vnější úpravy staveb a oplocení
9. Veřejná prostranství
10. Koncepce dopravního řešení
11. Koncepce návrhu technické infrastruktury
12. Odpadové hospodářství
13. Zabezpečení z hlediska civilní ochrany, zájmy MO ČR
14. Soulad s vyhláškou č. 398/2009 Sb.
15. Pořadí výstavby
16. Zábor ZPF a PUPFL
17. Podklady a způsob vypracování územní studie

GRAFICKÁ ČÁST

- | | | |
|---|----------------------------------|--------|
| 1 | - PŘEHLEDOVÁ SITUACE | 1:2000 |
| 2 | - URBANISTICKÝ NÁVRH | 1:1000 |
| 3 | - PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ | 1:720 |

PŘÍLOHY

- Zadání územní studie lokality rodinných domů Kadov z 03/2014
- Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy
- Záznam z konzultace s CHKO Žďárské vrchy ze dne 08.09.2014
- Záznam z konzultace MěÚ Nové Město na Moravě ze dne 08.09.2014 (z hlediska dopravy)
- Záznam z konzultace MěÚ Nové Město na Moravě ze dne 08.09.2014 (z hlediska státní památkové péče)

1. Základní identifikační údaje

Název akce: Územní studie KADOV (dále jen ÚS)
Místo: k.ú. Kadov u Sněžného, 661970
Zadavatel: Obec Kadov, Kadov 51, 592 003 Sněžné
Pořizovatel: Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí
Zhotovitel: Ing. Marie Psotová, STUDIO P Žďár nad Sázavou, Nádražní 52
Datum: září 2014

2. Vymezení území

Řešené území je vymezeno zastavitelnou plochou bydlení v rodinných domech **ZII.1** a **ZII.2** dle platného Územního plánu (ÚP) Kadov ve Změně č. II ÚP Kadov. Plošná výměra řešeného území činí 0,48 ha.

3. Cíle a účel ÚS

Hlavním cílem ÚS je prověřit možnosti využití vymezené zastavitelné plochy v souladu s požadavky platné územně plánovací dokumentace a upřesněními potřebami zadavatele ÚS specifikovanými v zadání ÚS. Řešit urbanistickou koncepci s uspořádáním jednotlivých funkčních složek zastavitelných ploch s řešením prostorového uspořádání území s koncepcí veřejné infrastruktury.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

4. Přírodní podmínky

Lokalita je situována při jihozápadním okraji sídla. Severozápadní a severovýchodní stranou navazuje na zastavěné území, úzkou severní částí pak přímo navazuje na silnici III. třídy. Jihozápadní strana celá navazuje na volnou krajinu. Jihovýchodní strana navazuje na zahrady přilehlých nemovitostí.

Lokalita se nachází na poměrně rovinatém území s nadmořskou výškou pohybující se od 671 do 674 m n.m..

Území lokality je v současnosti převážně zemědělsky využíváno a to v kultuře orná půda.

Pozemky lokality se nachází na půdách BPEJ 93624 zařazených do III. třídy ochrany.

Celá lokalita leží v Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Dále se na lokalitě nenachází žádné maloplošné chráněné území, žádná evropsky významná lokalita ani významný nebo registrovaný krajinný prvek a či památný strom.

Území je zatíženo vedením inženýrských sítí STL plynovodu, vodovodu a sdělovacího kabelu a jejich ochrannými pásmy.

5. Kulturní hodnoty

Na řešeném území se nenachází žádné kulturní památky zapsané v ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu.

V návaznosti na řešené území se při východní hranici nachází nemovité kulturní památky 37305/7-4121 - venkovský dům č.p. 24 a 33588/7-4122 - venkovský dům č.p. 25 zapsané v ÚSKP ČR. Přes silnici III.třídy jsou potom další zapsané nemovité kulturní památky.

V případě realizace staveb pro stavebníky vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle § 22 odst. 2 a §23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

6. Průzkumy a měření se závěry

Na řešeném území nebyly prováděny žádné průzkumy. Při dalších projektových pracích je třeba provést hydrogeologický průzkum k posouzení vsakovacích poměrů podloží pro zasakování dešťových vod ze střech zpevněných ploch a komunikací, posouzení IG poměrů pro zakládání RD a komunikací a posouzení těžitelnosti hornin. Dále se doporučuje provést průzkum pro zjištění množství půdního radonu a stanovení stupně radonového rizika. Tento průzkum je možné provádět individuálně pro jednotlivé stavební parcely.

7. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS

Podmínky a požadavky zadání ÚS z března 2014 předaného zpracovateli územní studie byly řešeny splněny. Zadání územní studie je přílohou řešení ÚS.

8. Urbanisticko architektonická koncepce

8.1. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce řešení lokality vychází ze stávajícího způsobu zastavění obce a přírodních podmínek daného území.

Navrženo je tak doplnění stávající uliční zástavby jedné řady domů při stávající silnici. Nové dva navržené rodinné domy tuto historickou řadu doplňují a stanovenými regulativy brání další zástavbě a tím vytvoření nežádoucí druhé řady domů směrem do volné krajiny.

Řešení dopravní obsluhy vychází z potřeby napojení dvou rodinných domů a potřeby zajištění prostupnosti území do volné krajiny. Pro dopravní obsluhu pozemků rodinných domů je tak navrhováno vybudování dvou samostatných sjezdů ze sil. III. třídy. Vymezení veřejných prostranství pak umožňuje propojení do volné krajiny.

8.2. Navržené regulační prvky

Vytyčovací přímka – prodloužená severovýchodní hranice parcely 254/2

Stavební čára – vymezuje polohu výstavby hlavního objemu objektu. Před tuto čáru směřjí v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, arkýřů apod.. Stavební čára na pozemku č. 2 je rovnoběžná s vytyčovací přímkou.

Nezastavitelná část stavebního pozemku – část stavebního pozemku, kterou nelze zastavět stavbou hlavní ani stavbou plnicí funkci stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Nezahrnuje oplocení a stavby podzemní.

Odstupy RD – vzájemné odstupy staveb se řídí ustanovením § 25, vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění, tj. že minimální vzdálenost mezi rodinnými domy je 7 m, doporučuje se dodržet minimální vzdálenost 3,5 m od hranice parcely.

Odstupy doplňkových staveb - se budou řídit stanovením § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění.

Výška zástavby – rodinné domy budou o jednom nadzemním podlaží s možným využitím podkroví. Úroveň hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,6 m od úrovně upraveného terénu, nasazení římsy 2,5 - max. 3,5m nad upraveným terénem, výška hřebene stavby max. 9,5 m nad upraveným terénem. Tyto limitní hodnoty nebudou překročeny ani v případě podsklepení objektů. Požadavky na světlé výšky v RD jsou dány §40 vyhl. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Sklon a tvar střechy – jednopodlažní rodinné domy budou mít střechy sedlové s hřebenem blízkým symetrii objektů, sklon střechy cca 40°.

Vstupy do objektů – budou přímo do úrovně 1.NP, neuvažuje se budováním sjezdů do suterénních prostor.

8.3. Architektonické zásady

Architektonické řešení staveb bude inspirováno tradičním venkovským domem (výrazně obdélníkový půdorys, sedlová střecha). Stavby budou navrženy s v souladu s Obecnými podmínkami pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy (viz. přílohy ÚS).

8.4. Provozně dispoziční a stavebně technické řešení objektů

Provozně dispoziční řešení objektů není v územní studii předepsáno. Je však nutné splnit požadavek, že každý RD s podlahovou plochou do 100 m² musí mít minimálně jedno garážové stání pro osobní automobil na vlastním pozemku. Rodinný dům s podlahovou plochou větší jak 100 m² bude mít na svém pozemku min. 2 garážová stání. Garážová stání je možné řešit odděleně od hlavní stavby, stejně tak i jako její součást, vždy ale s přihlédnutím na řešení dotčené skupiny okolních stavebních pozemků.

Stavebně technické řešení staveb RD není předepsáno. Bude určeno jednotlivými projekty rodinných domů.

8.5. Vnější úpravy staveb a oplocení

Bude užito tradičních materiálů a zpracování, včetně barevnosti, případně materiálů, které jsou jim blízké. Omítky budou světlých barev s barevně nekontrastujícím soklem. Barevnost objektů vždy řešit v návaznosti na sousední objekty.

Oplocení parcel z uliční strany se doporučuje provést v jednotném stylu, zachovat materiálové, výškové popř. i barevné řešení. Výška oplocení v uliční čáře nepřesáhne 1350 mm a je dána umístěním HUP, plynoměru, elektroměru, dopisní schránky a v řadě neposlední i popelnice.

Oplocení mezi parcelami a oplocení zadních částí parcel může být různé, např. z drátěného pletiva, dřevěné, a nebude přesahovat výšku 1,5 m. Pro oplocení mezi zahradami a volnou krajinou je vhodné využít volně rostoucí zelené ploty, nežádoucí jsou zde plně neprůhledné ploty.

9. Veřejná prostranství

Veřejná prostranství jsou vymezena zejména za účelem zajištění možnosti přístupu do volné krajiny a zajištění vedení inženýrských sítí včetně jejich ochranných pásem. Navržená veřejná prostranství jsou v souladu s požadavky § 22, odst. 2) vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na výstavbu v platném znění.

10. Koncepce dopravního řešení

Vzhledem k navrženému umístění pouze dvou rodinných domů na řešené území je navržen pro každý dům samostatný sjezd ze silnice III/35413. Řešení těchto sjezdů v následných projektových dokumentacích je podmíněno dodržáním požadavků zákona 13/1997 Sb. a jeho prováděcích předpisů v platném znění a v souladu s požadavky ČSN 736101, ČSN 736102 a ČSN 736110. Umístění sjezdů je v zastavěném území, ustanovení rozhledu tak bude dle ČSN 736110.

Pro zachování přístupu do volné krajiny je ponechána plocha veřejného prostranství. Uvažuje se zde spíše s pěším propojením.

Dle velikosti podlahové plochy RD budou mít domy 1 až 2 garážová stání pro osobní automobil na vlastním pozemku a dále min. 1 volné stání na vlastním pozemku (např. prostor mezi oplocením a vraty do garáže).

Na území, které řeší územní studie, nelze uvažovat s parkováním vozidel o hmotnosti větší než 3,5 t.

11. Koncepce návrhu technické infrastruktury

V rámci navrženého řešení je nutná přeložka stávajícího telefonního kabelu. Řešení přeložky bude upřesněno se správcem sítě a majiteli dotčených pozemků v rámci následné projektové dokumentace. Přeložku je možné vést buď po parcele č. 1 (současná parcela č. 254/2) nebo po vymezeném veřejném prostranství.

Napojení rodinných domů bude provedeno individuálními přípojkami ze stávajících rozvodů inženýrských sítí. Umožněno je připojení na veřejný vodovod, rozvody elektřiny NN a STL plynovod. Likvidace splaškových vod bude napojením do veřejné splaškové kanalizace. Dešťové vody se navrhuje v co největší míře zasakovat. Zejména to platí pro dešťové vody na parcelách jednotlivých rodinných domů, kde je tak vhodné budovat zásobníky na dešťovou vodu a tuto zpětně využívat na zavlažování, eventuálně po její úpravě jako vodu užitkovou.

12. Odpadové hospodářství

Komunální odpad z navržených rodinných domů se bude ukládat individuálně do sběrných nádob objemu 110 či 120l. Interval odvozu bude shodný s četností odvozu pro celou obec.

Nakládání s odpady se bude v souladu s platnými právními předpisy a nařízeními.

13. Zabezpečení z hlediska civilní ochrany, zájmy MO ČR

Jedná se o nízkopodlažní zástavbu, která nepřekročí hladinu stávajícího zastavění. Návrhem ÚS ani jeho důsledky nebudou dotčeny nemovitosti ve vlastnictví MO ČR. ÚS respektuje parametry příslušné kategorie komunikací (silnic) a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému. V lokalitě se nenachází vojenská inženýrská síť.

Zásobování požární vodou bude zajištěno ze stávajícího vodovodního řádu. Příjezd požárních vozidel je zajištěn po stávajících komunikacích.

14. Soulad s vyhláškou č. 398/2009 Sb.

Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace musí být dodrženy požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb v platném znění.

Zejména je třeba dbát na splnění podmínek části řešící přístupy do staveb, přístupnost komunikací a veřejných ploch a přílohy č. 1 této vyhlášky.

15. Pořadí výstavby

Řešení ÚS nevyžaduje potřebu stanovení pořadí výstavby.

16. Zábor ZPF a PUPFL

Rozsah záboru půdního fondu odpovídá rozsahu plochy záboru ZPF č. ZII.1 a ZII.2 v platné územně plánovací dokumentaci. S přihlédnutím na charakter a navrženou intenzitu zastavění, lze konstatovat, že většina ploch nadále zůstane jako zemědělská půda s funkcí zahrady při rodinném domě.

17. Podklady a způsob vypracování územní studie

Územní studie je zpracována na poskytnutých podkladech sestávajících z části z měřených a z části neměřených podkladů vycházejících z katastru nemovitostí. Tomu odpovídá i přesnost zpracování územní studie. Měřená část mapy byla poskytnuta majiteli pozemků, tento mapový poklad byl vypracován firmou Ing. Jaromír Vojta, Geodezie GP, Nové Město na Moravě. Nedílnou součástí podkladů bylo zadání územní studie.

ÚS je vyhotovena ve třech autorizovaných výtiscích a 1x na CD ve formátu .pdf.

Žďár nad Sázavou, září 2014

Vypracoval : Pavel Ondráček

GRAFICKÁ ČÁST

1	- PŘEHLEDOVÁ SITUACE	1:2000
2	- URBANISTICKÝ NÁVRH	1:1000
3	- PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	1:720

PŘÍLOHY

- Zadání územní studie lokality RD Kadov z 03/2014
- Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy
- Záznam z konzultace s CHKO Žďárské vrchy ze dne 08.09.2014
- Záznam z konzultace MěÚ Nové Město na Moravě ze dne 08.09.2014 (z hlediska dopravy)
- Záznam z konzultace MěÚ Nové Město na Moravě ze dne 08.09.2014 (z hlediska státní památkové péče)