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

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Jméno: Ing. Lenka Jamborová
Funkce: vedoucí odboru SŽP

Podpis: Lenka Jamborová
Digitálně podepsal Lenka Jamborová
Datum: 2026.11.02 13:35:36 +01'00'

Datum využití: 26. 10. 2026

otisk úředního razítka

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY ZAHRADNICTVÍ 2021 V NOVÉM MĚSTĚ NA MORAVĚ

A1 **TEXTOVÁ ČÁST**

otisk autorizačního razítka

POŘIZOVATEL
MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ
Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě
http://www.nmnm.cz
e-mail: posta@nmnm.cz

OBJEDNATEL
MĚSTO NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ
Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě
http://www.nmnm.cz
e-mail: posta@nmnm.cz

ZHOTOVITEL
ING. ARCH. MARTIN DOBIÁŠ
Nad Žlábkem 3935, 580 01 Havlíčkův Brod; IČ: 71856544
tel: 728 360 965
e-mail: projekcedobias@centrum.cz

PROJEKTANT
Ing. arch. Martin Dobiáš

DATUM
prosinec 2021

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY ZAHRADNICTVÍ 2021 V NOVÉM MĚSTĚ NA MORAVĚ

A1

T e x t o v á č á s t

O B S A H T E X T O V É Č Á S T I :

1. Úvodní ustanovení 3
1.1. Vymezení řešeného území 3
1.2. Seznam grafických části územní studie 3
2. Stanovení závazných částí územní studie 3
2.1. Závazné jevy 3
3. Odůvodnění navrženého řešení 4
3.1. Vyhodnocení souladu s územním plánem 4
3.2. Vyhodnocení splnění požadavků zadání 4
3.3. Urbanistická koncepce 6
3.4. Koncepce veřejné infrastruktury 8
3.4.1. Dopravní infrastruktura 8
3.4.2. Technická infrastruktura 8
3.4.3. Veřejná prostranství 9
4. bilance navrženého řešení 10
4.1. výměra ploch pro zástavbu 10
4.2. výměra ploch dopravní infrastruktury 12
4.3. Délky inženýrských sítí 13

P O U Ž I T É Z K R A T K Y :

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 zastavitelnou plochou Z14 a plochou přestavby P2 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 a B3.

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. ZÁVAZNÉ JEVY

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

a) Obecné podmínky pro realizaci zástavby.

b) Plošné uspořádání území, včetně navržené parcelace.

c) Podmínky plošné regulace zástavby rodinných domů.

d) Obecné podmínky prostorové regulace zástavby rodinných domů.

e) Specifické podmínky prostorové regulace zástavby rodinných domů.

f) Podmínky plošné regulace zástavby bytových domů.

g) Podmínky prostorové regulace zástavby bytových domů.

Ostatní zobrazené jevy (např. etapizace, řešení technické infrastruktury, poloha a počet parkovacích stání apod.) 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 Z14 a P2 zpracováním ÚS podmíněna. Řešené území odpovídá uvedeným plochám a zároveň podmínky využití ploch Z14 a P2 – plochy smíšené obytné - městské (SM) umožňují realizaci veškerých navržených záměrů.

Mimo plochy Z14 a P2 je navrženo přímé dopravní napojení lokality na silnici II/354. Toto napojení je navrženo na ploše P1 pro dopravní infrastrukturu - silniční (DS), která je přímo pro realizaci uvedeného napojení určena.

Pro plochu US2 (řešené území) stanovuje ÚP Nové Město na Moravě následující podmínky:

- Komplexní řešení celého vymezeného území v návaznosti na území města – jsou zohledněny širší vztahy, zejména potřeba návaznosti na stávající urbanistickou strukturu a propojení nesourodých částí zástavby.
- Nejvhodnější parcelace pozemků, včetně pozemků pro veřejnou infrastrukturu – navržené řešení bylo vyhodnoceno jako nejvhodnější z hlediska veřejných zájmů, navržená parcelace umožňuje efektivní využití jednotlivých pozemků.
- Řešení zástavby pro bydlení bude prověřeno z hlediska možného ohrožení hlukem z provozu sportovní střelnice – viz kapitola 3.2. „Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů“.
- Prověření umístění dopravní infrastruktury a dopravních vazeb včetně parkovacích a odstavných stání – viz kapitola 3.4.1.
- Prověření trasy pro cyklistickou a pěší dopravu ke koupališti a k nádraží ČD – cyklostezka koupaliště – nádraží ČD je v řešeném území navržena.
- Prověření umístění technické infrastruktury včetně napojení na stávající sítě – viz kapitola 3.4.2.
- Koordinace využití území s limity využití území, tj. zejména řešení možného střetu umístění staveb pro bydlení a ochranného pásma VN 22 KV - návrh ÚS předpokládá kabelizaci uvedeného úseku vedení VN 22 kV.

3.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Vymezení řešeného území

- ÚS je řešena v uvedeném rozsahu

Požadavky na území vyplývající z ÚP. případně dalších podkladů apod.

- Viz kapitola 3.1.

Cíle a účel územní studie

- ÚS prověřuje možnosti využití ploch Z14 a P2 v celém jejich rozsahu.
- Do řešení územní studie se promítají urbanistické aspekty – viz kapitola 3.3.

- Územní studie je zpracována jako územně plánovaní 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 již povolené nebo zamýšlené záměry v území. Tyto záměry jsou vyznačeny ve výkrese B3 jako I. etapa výstavby.
- Územní studie lokality Zahradnictví 2021 v Novém Městě na Moravě zachovává celkovou urbanistickou koncepci dle Územní studie lokality Zahradnictví 2020 v Novém Městě na Moravě, která se projevuje zejména v následujících bodech:

  - Záměr výstavby rodinných domů v severní části řešeného území dle návrhu majitelů pozemků nebyl zohledněn, protože je v rozporu s potřebou urbanisticky logického a uceleného řešení této lokality.

  - Významnější plochy veřejných prostranství jsou vymezeny především ve vazbě na plochy pro výstavbu bytových domů B1 a B2 (přirozené doplnění hromadné zástavby, odstup od RD) a dále v západní části řešeného území, kde obytná zástavba není realizovatelná z důvodu přílišné blízkosti lesa.

  - Pro výstavbu bytového domu v jihozápadním rohu řešeného území je vymezena plocha B2.

  - Pro zástavbu řadových rodinných domů a navazující linii (pozemky pro výstavbu izolovaných rodinných domů č.1, 17 a 18) je definována nejvýše dvoupodlažní výška zástavby.

  - Zbývající zástavba izolovaných rodinných domů v jižní části řešeného území (pozemky pro výstavbu izolovaných rodinných domů č.1-24 s výjimkou výše uvedených) je definována jako jednopodlažní s případnou možností využití podkroví.

  - Charakter zástavby vyplývající z rozpracovaných projektových dokumentací (zejména pozemek parc.č.2036/11) je ve stanovených podmínkách plošného a prostorového uspořádání respektován a budovy jsou vyznačeny i v grafické části studie.

  - Bloky s obdobným hmotovým výrazem zástavby jsou utvářeny jednotlivými ulicemi. Při stanovení parametrů hmotového výrazu byl zohledněn tvar, orientace a svažitost pozemku a charakter okolní zástavby.

  - Stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 5 m od hranice s uličním koridorem.

- Požadavek na prověření možnosti úpravy parcelace pozemků č. 22, 23, 58 a nastavení specifických podmínek prostorové regulace ve vazbě na záměr stavebníka realizovat na těchto pozemcích stavby 2 izolovaných jednopodlažních rodinných domů zastřešených plochou střechou (dle „Architektonické studie novostavby RD" zpracované Ing. arch. Darjou Štolovou) byl prověřen následně: Nově navržené řešení (Územní studie 2021) je lepší než stávající (Územní studie 2020). V Územní studii 2020 nebylo možné zasahovat do I.etapy, protože zde již byla provedena parcelace a realizovala se infrastruktura. Nebylo proto odůvodnitelné měnit v této fázi tak zásadním způsobem podmínky v území. Řešení Územní studie 2020 muselo uvedenou situaci zohlednit i za cenu, že tvar parcel 22, 23 a 58 nereflektuje uliční oblouk a je i silně disproporční ve smyslu, že výrazně menší parcela č.58 je i hůře využitelného tvaru. Přitom právě rohová parcela by měla být větší a nadstandardní. V uplynulém období se změnily podmínky v území v tom smyslu, že noví majitelé pozemků jsou ochotni změnou parcelace zasáhnout i do části pozemků v I.etapě a tím odstranit výše uvedené nedostatky předchozího řešení. Stavební pozemky č. 22, 23 a 58 jsou proto přeparcelovány a silně problematický pozemek č.58 je zrušen. Nový rozsah pozemků č.22 a 23 je mnohem velkorysejší a umožňuje bez problémů umísťovat i plošně náročnější přízemní zástavbu, stejně jako sousední pozemky využitelné v I.etapě výstavby. Proto jsou pro pozemek č.23 současně změněny i specifické podmínky prostorové regulace zástavby

rodinných domů tak, aby bylo možné nových vlastností pozemku efektivně využít a umožnit realizaci i přízemní zástavby. Z hlediska celkové koncepce řešení je tato úprava přijatelná, protože se pozemek č. 23 nachází na rozhraní dvou typů zástavby.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Územní studie lokality Zahradnictví 2021 v Novém Městě na Moravě vychází zachovává koncepci veřejné infrastruktury dle Územní studie lokality Zahradnictví 2020 v Novém Městě na Moravě.

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

- Možné ohrožení obytných ploch nadlimitními hladinami hluku z provozu sportovní střelnice bylo vyhodnoceno následně: Střelnice je řádně schválená jak po stránce balistické, tak i z hlediska hlukové zátěže na okolní prostředí. Střelnice je využívána převážně v pondělí a ve čtvrtek, kdy probíhají tréninky z dlouhých zbraní ráže 0.22 LR (5,6mm) a krátkých zbraní v rážích 0.22 LR, 9 mm LUGER. To je asi 6 hodin týdně, čili 24 hodin měsíčně (přibližně). V zimním období méně. Střelnice pro krátké zbraně je navíc vybavena protihlukovým stavebně-technickým opatřením. Vzhledem k této nízké četnosti využití a příznivé terénní konfiguraci (střelnice je umístěna pod výrazným svahem, který většinu hluku odráží mimo posuzované území) lze očekávat, že hluková zátěž z provozu sportovní střelnice bude výrazně nižší až zanedbatelná ve srovnání s jinými zdroji hluku zasahující posuzované území – hluk z provozu pily, hluk ze železniční dopravy.
- 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 se uplatňuje především v členění území na plochy pro výstavbu RD, bytových domů, veřejná prostranství, sídelní zeleň a podmínek plošného a prostorového uspořádání zástavby.

Hlavním cílem je vytvoření zástavby, která bude propojovat a sjednocovat nesourodou a do jisté míry živelnou zástavbu navazující na severní okraj řešeného území se zástavbou, jejíž realizace probíhá v jižní části řešeného území. Klíčovým nástrojem je trasování uličních koridorů, protože při převažující individuální obytné zástavbě právě uliční koridory rozhodujícím způsobem utváří vnímání prostoru. Cílem je vytvořit čitelnou a urbanisticky logickou uliční strukturu, která zajistí obsluhu celého řešeného území. Toho není možné docílit prostým prodloužením Jedlové, Modřínové a případně Borové ulice do řešeného území a jejich napojením na dvojici ulic realizovaných v jižní části řešeného území. Důvody jsou následující:

1. Komunikace v Jedlové ulici není dopravně napojena způsobem, který by vyhověl nárokům na obsluhu širšího území, není přítomen ani chodník a v jižní části je výrazně zahloubena oproti úrovni terénu, což možnosti dalšího napojení technicky komplikuje.

2. Možnost prodloužení Borové ulice je znemožněna realizací rodinného domu na parc.č. 3406/79 v uliční ose.

3. Dvojice komunikací realizované v jižní části řešeného území mají sice vyhovující trasování i parametry, nicméně chybí jim odpovídající napojení na sběrné komunikace - jsou přístupné pouze prostřednictvím sídlištních komunikací přes problematický železniční přejezd.

Jedinou ulicí, jejíž komunikace může plnit funkce sběrné komunikace, je Modřínová ulice. Je proto navrženo její prodloužení a otočení jihozápadním směrem tak, aby na ni mohly být postupně napojeny ulice z jižní části řešeného území a případně i Jedlová ulice (s ohledem na komplikace související s výrazným terénním zahloubením Jedlové ulice nemusí nutně být toto propojení plně realizováno, může např. dojít pouze k realizaci propojení pro pěší). Prodloužená Modřínová ulice by tak vytvářela přirozené rozhraní mezi vzájemně nesourodou zástavbou v jižní a severní části lokality.

Problém nevhodného napojení ulic v jižní části řešeného území (přes sídliště a železniční přejed) je navržen řešit vytvořením nového přímého napojení místní komunikace na silnici II/354 v místě nad areálem pily.

Navrženým obloukem v prodloužení Modřínové ulice dochází na vnitřní části tohoto oblouku ke vzniku pomyslného centra celé lokality. Jedná se o pohledově exponované místo, kolem kterého se Modřínová ulice se sběrnou komunikací ohýbá, a do kterého radiálně směřuje i dvojice ulic z jižní části řešeného území. Je proto zřejmé, že by se tato význačná poloha měla odrazit i v charakteru okolní zástavby a především v soustředění veřejných prostranství právě na tomto místě tak, aby jejich poloha měla urbanistickou logiku a jejich využití dávalo smysl (zeleň, dětské hřiště apod.). Takto navržený centrální prostor, do kterého se sbíhají ulice, a který je ulicemi ohraničen, je přirozeně vnímán jako náměstí. Kombinace koridorového (uličního) a otevřeného prostoru (náměstí) je přirozeným principem utváření městské urbanistické struktury a v případě řešeného území přispěje ke zlepšení čitelnosti a oživení uličních koridorů. Vzhledem k větší velikosti veřejných prostranství ale není nutné zachovávat tato veřejná prostranství zcela otevřená, mohou být v přiměřeném rozsahu doplněna zástavbou, pro kterou jsou veřejná prostranství v jejím okolí přirozená. Na ploše B1 je proto navržena výstavba dvojice bytových domů, které budou svým vzhledem a objemovými parametry navazovat na již realizovanou dvojici bytových domů v sousedství. Soustředění hromadného bydlení bude dalším impulsem posilování role navazujících veřejných prostranství jako pomyslného centra celého řešeného území.

Plochy pro zástavbu bytovými domy B2 a B3 jsou vymezeny především z důvodů potřeby respektování podmínek zadání ÚP a požadavků vlastníků pozemků a již nemají z pohledu celkové koncepce hlubší urbanistický význam.

Dalším aspektem návrhu byla potřeba zohlednění záměru revitalizace údolí Maršovického potoka jako významného prvku sídelní zeleně. Cílem je vytvořit podél západního okraje údolí pěší propojení, které kromě zlepšení prostupnosti území umožní i lepší veřejné využití toho prvku sídelní zeleně. Z tohoto důvodu je podél okraje údolí navržena ulice, která bude zástavbou obestavěna pouze jednostranně, druhá strana zůstane otevřena do údolí. Přímá návaznost uličních veřejných prostranství na údolí Maršovického potoka bude zlepšovat možnosti využití zeleně a jejího pozitivního působení ve struktuře města.

Rozvoj sídelní zeleně se předpokládá především v rámci veřejných prostranství v návaznosti na bytové domy, zejména na plochu B1. Stromořadím by také měly být doplněny pohledově nejexponovanější uliční koridory – Modřínová ulice v návaznosti na veřejná prostranství a ulice lemující údolí Maršovického potoka. Zeleň přírodního charakteru by dále měla být vysazena pod pozemky pro výstavbu RD č.65 a 67 tak, aby navazovala na lesní pozemky, které zůstaly přirozeně zachovány na tomto strmém svahu.

3.4.1. Dopravní infrastruktura

3.4.1.1. Místní komunikace

Řešení dopravní infrastruktury do značné míry vychází z uspořádání uličních koridorů, které je popsáno v předchozí kapitole. Místní komunikace jsou navrženy jako dvoupruhové, třídy III o šířce 5,5 – 6,0 m. Pouze místní komunikace v jihozápadní části řešeného území (zpřístupňující pozemky pro výstavbu RD č.65, 67, 68 a 72) je vzhledem k předpokládané nízké dopravní zátěži navržena jako jednopruhová a jednosměrná o šířce 3,5 m.

Pro řešení nevyhovujícího dopravního napojení jižní části řešeného území na širší území (prostřednictvím sídlištních komunikací a přes problematický železniční přejezd) je navrženo nové přímé napojení místních komunikací na silnici II/354 v úseku nad areálem pily.

3.4.1.2. Doprava v klidu

Parkovací stání jsou řešena především v rámci jednotlivých stavebních pozemků - každý byt (v RD max. 2 byty) musí mít na své parcele nebo na pozemku k bytu příslušejícímu vymezeno min. 1 stání pro osobní automobil.

Umísťování parkovišť či garáží pro motorová vozidla o hmotnosti větší než 3,5 tuny se v řešeném území nepředpokládá.

3.4.1.3. Nemotorová doprava

Z hlediska širších zájmů v území se do řešeného území promítá záměr výstavby cyklostezky koupaliště – nádraží ČD, který je v ÚS zapracován.

3.4.2. Technická infrastruktura

3.4.2.1. Vodovod

Zásobování pitnou vodou bude řešeno napojením na stávající vodovodní řady. Při rozvoji vodovodů musí být zachována dimenze potrubí potřebná pro protipožární zásah a zároveň musí být v uličních prostorech v dostatečném množství umístěny požární hydranty.

3.4.2.2. Kanalizace

Dešťová kanalizace bude řešena napojením na stávající kanalizační řady a na přilehlý Maršovický potok. Dešťové vody z místní komunikace a cyklostezky v jihozápadní části řešeného území budou svedeny do Bobrůvky, vzdálené cca. 70 m od okraje řešeného území, ale také mohou být alternativně dočasně akumulovány a následně přečerpávány do stávající dešťové kanalizace v ulici podél jižního okraje řešeného území.

Splašková kanalizace bude řešena gravitačně a napojena na stávající kanalizační řady. Odpadní vody z parcel na východním okraji řešeného území (parcely pro výstavbu RD č.25-43) budou přečerpávány do stávající kanalizace, ale také mohou být alternativně gravitačně (bez přečerpávání) svedeny až do kanalizačního řadu v ulici podél jižního okraje řešeného území.

3.4.2.3. Rozvody elektřiny

Stávající vedení VN včetně ochranného pásma představuje zásadní limit využití území. Je proto navržena jeho přeložka a kabelizace, jak je v městské zástavbě obvyklé.

Výpočet zvýšení zatížení trafostanic nově navrženou zástavbou:

Uvažované energie pro vytápění	plyn, pevná paliva, elektřina	
Kategorie elektrizace	smíšené	
Uvažovaný stupeň elektrizace	55% A; 25% B1; 20% C1	
Základní zatížení bytového odběru	0,80	kW/bj
Podíl nebytového odběru	0,35	kW/bj
Měrné zatížení na úrovni trafostanic (předpokládaná úroveň pro rok 2020) pro výše uvedený stupeň elektrizace	2,19	kW/bj
Celkové zatížení na úrovni trafostanic 22/0,4 kV	3,34	kW/bj
Navržený počet RD	71	ks
Navržený počet bytových domů	5	ks
Průměrný počet bytových jednotek v jednom RD	1,2	bj
Průměrný počet bytových jednotek v jednom bytovém domě (s ohledem na předpokládanou velikost bytových domů)	15	bj
Celkový navržený počet bytových jednotek	160	ks
Celkový požadovaný výkon trafostanic 22/0,4 kV	535	kVA

Zvýšení zatížení trafostanic 22/0,4 kV nově navrženou zástavbou v rozsahu cca.535 kVA rámcově odpovídá obvyklému transformačnímu výkonu transformátoru v menší kioskové trafostanici (630 kVA). V řešeném území je proto nutné umístit novou trafostanici. Trafostanice bude realizována jako kiosková ve vazbě na plochu pro výstavbu bytových domů B1, kde bude zároveň soustředěn i budoucí odběr.

Rozvody NN budou napojeny na stávající rozvody i na nově navrženou trafostanici 22/0,4 kV a budou dle možností zokruhovány. Vedeny budou kabelově v okrajových částech uličních koridorů a budou zaústěny do sdružených přípojkových pilířů plynu a elektřiny. Přesná trasa rozvodů NN a poloha sdružených přípojkových pilířů budou upřesněny v podrobnější dokumentaci.

3.4.2.4. Plynovod

Zásobování zemním plynem bude řešeno napojením na stávající STL plynovody. STL rozvody zemního plynu budou vedeny v okrajových částech uličních koridorů a zaústěny do sdružených přípojkových pilířů plynu a elektřiny. Přesná trasa STL plynovodů a poloha sdružených přípojkových pilířů budou upřesněny v podrobnější dokumentaci.

3.4.2.5. Sdělovací kabely

Sdělovací kabely budou vedeny v okrajových částech uličních koridorů. Přesná trasa sdělovacích kabelů bude upřesněna v podrobnější dokumentaci.

3.4.2.6. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude realizováno jako stožáry s výložníky umístěné ve vzájemné vzdálenosti nejvýše 80 m při okrajích uličních koridorů. Přechody pro chodce budou osvětleny samostatně a oboustranně.

3.4.3. Veřejná prostranství

Významnější plochy veřejných prostranství jsou vymezeny především ve vazbě na území pro výstavbu bytových domů B1 a B2 a dále v západní části řešeného území, kde obytná zástavba není realizovatelná z důvodu přílišné blízkosti lesa.

Veřejná prostranství jsou chápána jako polyfunkční plochy s koridory pro pěší či zklidněnou dopravu, se sídelní zelení a možností umístění hřišť a uličního mobiliáře. Přesné řešení veřejných prostranství bude upřesněno v podrobnější dokumentaci.

4. BILANCE NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

4.1. VÝMĚRA PLOCH PRO ZÁSTAVBU

druh plochy	označení plochy	výměra (m2)			
		etapa I.	etapa II.	etapa III.	součet
pozemky pro výstavbu rodinných domů	č.1	1291			
	č.2	918			
	č.3	925			
	č.4	821			
	č.5	1083			
	č.6	1059			
	č.7	1120			
	č.8	1120			
	č.9	1120			
	č.10	1158			
	č.11	1181			
	č.12	1120			
	č.13	1120			
	č.14	1119			
	č.15	1142			
	č.16	1404			
	č.17	919			
	č.18	921			
	č.19	1464			
	č.20	1420			
	č.21	1424			
	č.22	1715			
	č.23	2096			
	č.24	1606			
	č.25	1303			
	č.26	1260			
	č.27			935	
	č.28			980	
	č.29			972	
	č.30			850	
	č.31			853	
	č.32			950	
	č.33			1066	
	č.34			1048	

	č.35		1039		
	č.36		960		
	č.37		960		
	č.38		783		
	č.39		783		
	č.40		783		
	č.41		855		
	č.42		947		
	č.43		921		
	č.44		928		
	č.45		1030		
	č.46		1030		
	č.47		1030		
	č.48		1030		
	č.49		1101		
	č.50		1216		
	č.51		1038		
	č.52		952		
	č.53		952		
	č.54		939		
	č.55		962		
	č.56		949		
	č.57		825		
	č.58	stavební pozemek zrušen			
	č.59		1052		
	č.60		1045		
	č.61		1006		
	č.62		844		
	č.63		788		
	č.64		738		
	č.65			1330	
	č.66	stavební pozemek zrušen			
	č.67			2052	
	č.68			1143	
	č.69		1854		
	č.70		1477		
	č.71		1267		
	č.72			1243	
	součet	31829	32084	13422	77335
zástavba bytovými domy (výměra ohraničená stavební čárou)	B1		3728		
	B2		2528		
	B3	3282			
	součet	3282	6256	0	9538

4.2. VÝMĚRA PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

druh plochy	lokalizace	výměra (m2)			
		etapa I.	etapa II.	etapa III.	součet
místní komunikace	již realizované komunikace	3572			
	napojení Mírové ulice na silnici II/354		909		
	komunikace podél pozemků č.25-34			1572	
	komunikace podél pozemků č.35-64 a plochy B1		3408		
	komunikace podél pozemků č.65-68			648	
	komunikace podél plochy B2		283		
	součet	3572	4600	2220	10392
chodníky	již realizované chodníky	1490			
	propojení s ulicí Bělisko (podél železniční tratě)		274		
	napojení Mírové ulice na silnici II/354		287		
	komunikace podél pozemků č.27-34			1069	
	komunikace podél pozemků č.35-64 a plochy B1		1532		
	součet	1490	2093	1069	4652
parkoviště	parkoviště za budovou MOD elektronik, s.r.o	411			
	součet	411	0	0	411

4.3. DÉLKY INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

druh technické infrastruktury	lokalizace	délka (m)			
		etapa I.	etapa II.	etapa III.	součet
vodovod	komunikace podél pozemků č.27-34			192	
	komunikace podél pozemků č.35-64 a plochy B1		478		
	komunikace podél pozemků č.65-68			109	
	komunikace podél plochy B2		75		
	součet	0	553	301	854
dešťová kanalizace	komunikace podél pozemků č.27-34			260	
	komunikace podél pozemků č.35-64 a plochy B1		458		
	komunikace podél pozemků č.65-68			132	
	komunikace podél plochy B2		201		
	součet	0	659	392	1051
splašková kanalizace	komunikace podél pozemků č.27-34			251	
	komunikace podél pozemků č.35-64 a plochy B1		459		
	komunikace podél pozemků č.65-68			136	
	součet	0	459	387	846
vedení VN	kabelizace propojení východ-západ		434		
	kabelizace severní odbočky		231		
	součet	0	665	0	665