

ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITY PURKYŇOVA ULICE V NOVÉM MĚSTĚ NA MORAVĚ

ZÁZNAM O VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE

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: Datum využití:	Otisk úředního razítka
ZA OBJEDNATELE	Objednatel: MĚSTO NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě Statutární zástupce: Jméno: Bc. Jaroslav Lempera Funkce: místostarosta města Podpis: Datum převzetí:	Otisk úředního razítka

TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel:	Město Nové Město na Moravě	Otisk autorizačního razítka
Pořizovatel:	Městský úřad Nové Město na Moravě	
Zhotovitel:	Atelier proREGIO, s.r.o. Ing. arch. Josef Knotek	
Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě:	Ing. arch. Josef Knotek	
Číslo autorizace:	05 079	
Projektant:	Mgr. Barbora Necidová Mgr. Denisa Fejfarová Ing. arch. Josef Knotek	

Textová část

1	Základní údaje	3
2	Vymezení řešeného území.....	3
3	Analýza stávajícího stavu využívání území.....	4
4	Urbanistické a architektonické řešení	7
4.1	Lokalita A.....	9
4.2	Lokalita B	10
4.3	Lokalita C	11
4.4	Lokalita E	12
5	Veřejná dopravní a technická infrastruktura.....	12
5.1	Koncepce dopravní infrastruktury	12
5.2	Koncepce technické infrastruktury	13
6	Podklady.....	14
7	Přílohy	14

Grafická část

1. Širší vztahy (1 : 5 000)
2. Urbanistický návrh (1 : 1 000)
3. Veřejná dopravní a technická infrastruktura (1 : 1 000)
4. Veřejná prostranství – průřez do katastrální mapy (1 : 250)
5. Hranice nových pozemků – kóty (1:1000)

1 Základní údaje

Územní studie lokality Purkyňova ulice v Novém Městě na Moravě (dále ÚS1) je zpracována na základě Územního plánu Nové Město na Moravě po změně č. 2 (dále jen ÚP), který byl vydán formou opatření obecné povahy, a který nabyl účinnosti dne 18. 10. 2022.

Plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, označená ÚS1 je vymezena v rozsahu zastavitelných ploch Z1 – Plochy bydlení hromadné (BH) a Z1b – Plochy bydlení individuální (BI). Plocha Z1d není územním plánem zahrnuta do řešeného území US1, nicméně její řešení vyplývá ze zadání územní studie.

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti využití vymezených zastavitelných ploch Z1, Z1b a Z1d a řešit urbanistickou koncepci lokality s přihlédnutím k dodaným podkladům a s upřesněnými potřebami specifikovanými v zadání územní studie. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Územní studie byla zpracována ve dvou etapách – návrh a úprava návrhu. Návrh studie provedla společnost Atelier proREGIO, s.r.o., oprávněnou osobou k projektové činnosti Ing. arch. Michal Hadlač. Úpravu návrhu na základě pokynů pořizovatele provedl Ing. arch. Josef Knotek.

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.

2 Vymezení řešeného území

Umístění: město Nové Město na Moravě, katastrální území Nové Město na Moravě, jedná se o lokalitu ulice Purkyňova, která se nachází v zastavěném území v prostoru před železniční tratí

Správní obvod
stavebního úřad: Nové Město na Moravě

Obec s rozšířenou
působností: Nové Město na Moravě

Kraj: Kraj Vysočina

Nadmořská výška: cca 595 - 605 m n. m.

Svažitost terénu: východní svah, sklon svahu cca 2°

Řešené území je vymezené zastavitelnou plochou Z1 na pozemcích parc. č. 3008, 3010/11, 3010/19 a na částech pozemků parc. č. 3009, 3010/1, 3010/13 v k. ú. Nové Město na Moravě, zastavitelnou plochou Z1b na částech pozemků parc. č. 3006/5, 3010/7, 3010/8 a 3010/22 v k. ú. Nové Město na Moravě, zastavitelnou plochou Z1d na pozemku parc. č. 3010/2 a na částech pozemků parc. č. 3010/9 a 3010/10 v k. ú. Nové Město na Moravě a stabilizovanou plochou s funkčním využitím BI – Bydlení individuální na parc. č. 3006/6, 3010/23 a 3010/25 v k. ú. Nové Město na Moravě. Řešené území má rozlohu 2,42 ha.

3 Analýza stávajícího stavu využívání území

Řešené území navazuje na jihozápadě na ulici Purkyňovu s obytnou zástavbou a železniční zastávkou a od východu na obytnou zástavbu v ulici Mendlově. Jedná se o stabilizované Plochy bydlení hromadné (BH), Plochy dopravní infrastruktury – doprava jiná (místní) (DX), Plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní (DD) a návrhové Plochy dopravní infrastruktury – doprava jiná (místní) (DX). Zbytek řešeného území obklopují Plochy zeleně sídelní (ZS) a Vodní plochy a toky (WT) s vymezeným lokálním biocentrem LBC 5. Ze severovýchodní strany do řešeného území proniká významný krajinný prvek – údolní niva.

Přístup do řešeného území je v současné době možný jak z ulice Purkyňovy, tak z ulice Mendlovy. Část zastavitelné plochy zasahuje do stávající komunikace, která v současnosti není pozemkově vymezena. Podél ulice Purkyňovy procházejí vodovodní řad a kanalizační řady a další vedení.

Většina zastavitelných pozemků v řešeném území je v katastru nemovitostí vedena jako orná půda nebo trvalý travní porost a jsou v soukromém vlastnictví, viz násl. tabulka:

Zastav. plocha	Parcelní číslo	Výměra pozemku		Druh pozemku
		celkem (m ²)	část pozemku patřící do řešeného území (m ²)	
Z1	3008	7 765	7765	orná půda
	3009	575	384	vodní plocha
	3010/1	28 549	5425	trvalý travní porost
	3010/11	778	778	trvalý travní porost
	3010/13	209	109	trvalý travní porost
	3010/19	910	910	trvalý travní porost
Z1b	3006/5	2048	908	orná půda
	3010/7	1836	775	trvalý travní porost
	3010/8	2378	448	trvalý travní porost
	3010/22	750	750	trvalý travní porost
Z1d	3010/2	1233	1233	ostatní plocha
	3010/9	2924	1009	trvalý travní porost
	3010/10	6841	2607	trvalý travní porost

Z územně analytických podkladů vyplývají pro řešené území tato omezení:

Limity využití území:

Ochrana přírody a krajiny

- CHKO Žďárské vrchy – III. zóna ochrany
- významný krajinný prvek – údolní niva
- územní systém ekologické stability – lokální biocentrum LBC 5

Dopravní infrastruktura

- ochranné pásmo železnice

Technická infrastruktura

- vodovodní řad
- kanalizační stoka
- komunikační vedení včetně ochranného pásma

- radioreléová trasa včetně ochranného pásma

Kulturní a civilizační hodnoty:

Hodnoty civilizační

- plochy zastavěného území
- zastavitelné plochy

V územním plánu Nového Města na Moravě jsou pro plochy v řešeném území stanoveny tyto podmínky využití:

Plochy bydlení hromadné (BH)

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

- bytové domy bez oplocení
- řadové a terasové rodinné domy
- související občanské vybavení a služby, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše; požadovaný počet parkovacích míst (pro funkci občanského vybavení) bude zajištěn novými parkovacími stáními vzniklými zejména v rámci příslušné plochy, popř. v plochách navazujících a k tomu vhodných (využití stávajících parkovacích míst není přípustné)
- garáže sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- zahrádkářské kolonie sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- přípojky technické infrastruktury a tepelná čerpadla

Podmíněně přípustné využití:

- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí nebo jsou umístěny v zastavěné ploše staveb hlavního využití

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- rodinné domy, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby pro rodinnou rekreaci
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení – zejména ubytovny, kempy a skupiny chat nebo bungalovů
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství

- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na těžkou nákladní dopravu a hygienu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: nejvýše devět nadzemních podlaží
- intenzita využití pozemků: koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k velikosti stavebního pozemku, bude minimálně 0,25; při výpočtu koeficientu zeleně lze započítat též výměru zelené střechy, takto smí být nahrazeno max. ¼ požadované zeleně na pozemku, či souboru pozemků.

Plochy bydlení individuální (BI)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- rodinné domy
- související občanské vybavení a služby, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše; požadovaný počet parkovacích míst bude zajištěn novými parkovacími stáními vzniklými zejména v rámci příslušné plochy, popř. v plochách navazujících a k tomu vhodných (využití stávajících parkovacích míst není přípustné)
- stavby související s hlavním využitím, např.: přístřešky pro auta, bazény
- penziony a ubytování v soukromí do počtu 24 lůžek
- garáže
- související veřejná prostranství a zeleň na veřejných prostranstvích
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- související technická a dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěší a cyklisty
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- přípojky technické infrastruktury a tepelná čerpadla

Podmíněně přípustné využití:

- bytové domy a stavby pro rodinnou rekreaci, pokud svými prostorovými a stavebně technickými parametry odpovídají podmínkám prostorového uspořádání vymezené plochy
- požadovaný počet parkovacích míst pro stavby bytových domů bude zajištěn novými parkovacími stáními vzniklými zejména v rámci příslušné plochy, popř. v plochách navazujících a k tomu vhodných (využití stávajících parkovacích míst není přípustné)
- nové stavby autoopraven a autoservisů, pokud nebudou překračovat hygienické limity hluku v okolních chráněných obytných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech obytných staveb
- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí nebo jsou umístěny v zastavěné ploše staveb hlavního využití

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- stavby pro rodinnou rekreaci, které nejsou uvedeny v přípustném a podmíněně přípustném využití
- řadové a hromadné garáže
- hotely, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití, zejména ubytovny, kempy a skupiny chat nebo bungalovů
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví, připouští se též náhrada podkroví ustupujícím podlažím¹
- intenzita využití pozemků: koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k velikosti stavebního pozemku, bude minimálně 0,5; při výpočtu koeficientu zeleně lze započítat též výměru zelené střechy, takto smí být nahrazeno max. ¼ požadované zeleně na pozemku, či souboru pozemků.

¹ Ustoupené podlaží je nevyšší nadzemní podlaží stavby, jehož zastavěná plocha je menší než 75 % zastavěné plochy podlaží nacházejícího se pod ním.

Pro využití plochy Z1 jsou územním plánem stanoveny tyto specifické podmínky:

- Z1 – podmínkou využití plochy je zachování prostupnosti prostoru vymezené plochy do okolního navazujícího území

4 Urbanistické a architektonické řešení

Řešené území můžeme dle charakteru jeho uspořádání a dle vztahu k veřejným prostranstvím rozdělit na dvě části – severozápadní a jihovýchodní. Severozápadní část navazuje přímo na ulici Purkyňovu, byl zde postaven již jeden rodinný dům a stavba dalšího se připravuje. Území se mírně svažuje k východu, lze je považovat prakticky za rovinné. Jihovýchodní část má odlišný charakter. Od ulice Purkyňovy, která se v tomto úseku dostává do zářezu, je odděleno svahem, ve kterém se nacházejí vodovodní a kanalizační řady. Vzniká tak bariéra, která znemožňuje dopravní napojení jihovýchodní části z ulice Purkyňova. Jihovýchodní část je tudíž možné dopravně napojit pouze v místě, kde se Purkyňova ulice odklání do zářezu, anebo z druhé strany, z ulice Mendlovy. Jihovýchodní část je více svažité a zasahuje do ní přírodně zajímavé území s prameništěm, mokřadem a vzrostlou zelení. Pro celé řešené území navíc platí požadavek, že je nutné zajistit přístup k navazujícím zemědělským pozemkům.

Vstup do území je řešen návrhem veřejného prostranství na styku obou částí řešeného území, ve kterém by byla umístěna místní komunikace s chodníkem a s navazujícím parkovištěm pro osobní vozidla. Tato komunikace by zajistila dopravní napojení obou

částí řešeného území i dostupnost zemědělských pozemků. Aby byl dopad vymezení veřejného prostranství na dotčené vlastníky pozemků zhruba stejný, je jízdni pás navržen tak, aby pro něj byl z obou stran zabrán pruh v šířce 3 m – celková šířka by byla 6 m. Na jízdni pás by z jedné strany navazoval chodník o šířce 2 m a z druhé strany parkoviště. Návrh zde počítá i se skutečností, že zástavba v obou částech řešeného území nebude probíhat současně, a tak v případě potřeby bude moci místní komunikace plnit svou funkci i při zhruba poloviční šířce. Rovněž může sloužit pouze jako účelová komunikace zpřístupňující zemědělské pozemky. Celková šířka veřejného prostranství oddělujícího obě části řešeného území je stanovena na 13 m (§ 22 odst. 1 vyhlášky 501/2006 Sb.). Jižní část řešeného území bude napojena novou místní komunikací na ulici Mendlovu. Komunikace je vedena rovnoběžně s ulicí Purkyňova a je spojena s novou místní komunikací orientovanou příčně. Řešením dojde k zlepšení průchodnosti území a možnému postupu výstavby nezávisle z obou stran ulice. Zokruhováním je zajištěno dále efektivnější obsluhy území.

Řešené území je obklopené různorodou zástavbou. Bytové domy u severní části mají 4 nadzemní podlaží (3 obytná, 1. NP slouží především pro garáže) a jsou zakryté valbovou střechou. I další domy v okolí ulice Purkyňovy jsou obdobného charakteru, nicméně mezi nimi se nachází i čtyřpodlažní panelový dům s plochou střechou. Z jihu na řešené území navazují panelové objekty rovněž s rovnými střechami. V přímém sousedství v ulici Mendlově to je čtyřpodlažní deskový dům, o něco dále se nacházejí bodové osmipodlažní bytové domy, navíc s jedním technickým podlažím, takže celkově devítipodlažní. Jediným domem, který byl již do řešeného území umístěn, je dvoupodlažní rodinný dům v jeho severní části, který je zastřešen plochou střechou. Dům, který má být umístěn nedaleko již stojícího rodinného domu, má být dvoupodlažní s šikmou střechou, pouze garáž se střechou plochou.

Vzhledem k tomu, že první rodinný dům v lokalitě má střechu šikmou s mírným sklonem a že na lokalitu navazují bytové domy s plochou střechou, jeví se jako vhodné, aby nové stavby v řešeném území navazovaly tvarem střech na zavedený princip. Nicméně je potřeba brát v potaz i důvody, kdy se stavebníci rodinných domů rozhodují pro použití střech šikmých (využití sklonu pro podkroví, umístění fotovoltaiky atd.). Na základě výše uvedeného je stanovena výšková regulace pro zástavbu rodinnými domy pomocí počtu podlaží a tvaru a sklonu střechy. Cílem je vytvořit plynulý přechod zástavby do krajiny a nevytvářet pohledovou bariéru pro stávající bytové domy při ulici Purkyňova. (Řešení zobrazeno v příloze č. 1)

V souladu s výše uvedenou koncepcí je řešené území rozděleno do 4 lokalit označených A, B, C a E.

Z hlediska umístění staveb byly ve všech lokalitách stanoveny stavební hranice; v lokalitě A a B pak pro některé pozemky byla stanovena i stavební čára. Tyto regulační prvky jsou definovány takto:

- **stavební čára** je hranice, kterou nesmí zástavba překročit ve směru do ulice; v případě této územní studie musí být na tuto stavení čáru umístěna uliční fasáda hlavní stavby rodinného domu (pouze s výjimkou pozemku č. 4, stavba na tomto pozemku se musí stavební čáry dotýkat minimálně v jednom bodě); jiné stavby, např. garáže, nesmí rovněž stavební čáru ve směru k ulici překročit, jejich uliční fasáda však nemusí být na tuto hranici umístěna (stavební čára neřeší oplocení, technické sítě, zpevněné plochy apod.),

- **stavební hranice** je hranice, kterou nesmí stavby směrem k okraji pozemku překročit (nejedná se o oplocení, technické sítě, zpevněné plochy apod.); v případě této územní studie je hranice stanovena především s ohledem na § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

4.1 Lokalita A

Součástí lokality A je již stojící rodinný dům na pozemku parc. č. 3010/25 a se zahradou na pozemcích parc. č. 3006/6 a 3010/23. Za tímto domem se nacházejí dva pozemky, jejichž vlastníci mají zájem o výstavbu rodinných domů, přičemž na pozemku parc. č. 3006/5 mohou být umístěny až 2 rodinné domy. Tento pozemek má přístup k veřejnému prostranství pásem širokým 3 m, který slouží jako účelová komunikace zpřístupňující zbývající část pozemku. Komunikace může sloužit i pro přístup ke stavbám rodinných domů v souladu s § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., dle kterého ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.

V lokalitě jsou vymezeny celkem 4 pozemky pro výstavbu rodinných domů:

Číslo pozemku	Výměry v m ²	Podmínky využití
1	910	na pozemku stojí 1 rodinný dům
2	668	na pozemku mohou být umístěny až 2 rodinné domy
3	750	na pozemku bude umístěn 1 rodinný dům
4	838	na pozemku bude umístěn 1 rodinný dům, hlavní stavba bude umístěna na stanovenou stavební čáru, které se musí dotýkat minimálně v jednom bodě

Výše uvedené výměry jsou pouze orientační, následně budou zpřesněny geometrickým plánem.

Situace v lokalitě A je komplikovaná i z hlediska skutečnosti, že lokalitou prochází vodovodní řad, který není umístěn ve veřejném prostranství, ale vede přes pozemky v soukromém vlastnictví. Tuto situaci je možné alespoň částečně napravit v úseku podél ulice Purkyňovy, kde je navrženo veřejné prostranství zasahující do soukromých pozemků v šířce ochranného pásma vodovodu, tj. 1,5 m od osy potrubí. To se týká i pozemku parc. č. 3010/22, na kterém má být umístěn rodinný dům s garáží (rozsah záboru soukromých pozemků je zakreslen ve výkresu č. 4). V případě oddělení veřejného prostranství lze zajistit přímý přístup i k pozemku parc. č. 3010/7, na kterém se předpokládá umístění jednoho rodinného domu. V případě, že by se nepodařilo veřejné prostranství oddělit, je k pozemku možný přístup i po účelové cestě široké 3 m v souladu s výše citovaným § 20 odst. 7 vyhlášky, je však nutný souhlas vlastníka pozemku parc. č. 3010/8.

Regulativy:

- rodinné domy budou mít max. 2 NP
- ostatní objekty, např. garáže, budou mít max. 1 NP
- střechy na všech objektech budou ploché nebo šikmé se sklonem max. 20°
- na pozemcích rodinných domů bude zřízeno min. 1 stání pro osobní automobil (garážové nebo parkovací)

- oplocení – ve směru k veřejným prostranstvím budou ploty vysoké max. 150 cm (měřeno směrem z ulice od výškové hladiny chodníku), s podezdívkou do výšky max. 45 cm, přičemž plot nad podezdívkou nesmí být celoplošně neprůhledný, požadavek se netýká "živých plotů" (ploty ze zeleně).

4.2 Lokalita B

Lokalita B je dle změny územního plánu přesunuta z plochy hromadného bydlení do bydlení individuálního. V ploše je tedy možná zástavba rodinnými domy v souladu s územní studií. V dané ploše se navrhuje 5 stavebních parcel přístupné ze stávající ulice popř. z nové navrhované místní komunikace. Lokalita je ze severovýchodní strany ohraničena novou účelovou komunikací.

V lokalitě je vymezeno celkem 5 pozemků pro výstavbu rodinných domů:

Číslo pozemku	Výměra v m ²	Podmínky využití
5	891	na pozemku bude umístěn 1 rodinný dům
6	702	na pozemku bude umístěn 1 rodinný dům
7	705	na pozemku bude umístěn 1 rodinný dům
8	620	na pozemku bude umístěn 1 rodinný dům, hlavní stavba bude umístěna na stanovenou stavební čáru, která je současně stavební hranicí
9	924	na pozemku bude umístěn 1 rodinný dům, hlavní stavba bude umístěna na stanovenou stavební čáru, hlavní stavba bude umístěna na stanovenou stavební čáru

Výše uvedené výměry jsou pouze orientační, následně budou zpřesněny geometrickým plánem.

Na okraji lokality B ve směru od Purkyňovy ulice je navrženo veřejné prostranství zasahující do pozemků v soukromém vlastnictví až do vzdálenosti dané šířkou ochranného pásma vodovodu, tj. 1,5 m od osy vodovodního řadu, v jižní části lokality i šířkou ochranného pásma kanalizace, tj. 1,5 m od osy kanalizačního řadu (rozsah záboru soukromých pozemků je zakreslen ve výkrese č. 4). Na severovýchodní straně je vymezena plocha pro účelovou cestu o šířce 4 m, která zajišťuje přístup k navazujícím zemědělským pozemkům.

Vjezd na pozemky č. 5, 8 a 9 bude z ulice Purkyňovy, na pozemky č. 6 a 7 z nové místní komunikace s obratištěm. V případě, že nedojde k výstavbě v lokalitě C, je možné místní komunikaci řešit i v úspornějších parametrech – jako jednopruhovou s obratištěm apod. Podmínkou však musí být zachování napojení účelové komunikace na severozápadní straně.

Rodinné domy na pozemcích č. 5, 6 a 7 musí být osazeny do stejné výškové úrovně jako budou domy umístěné podél ulice Purkyňovy, tj. zhruba do výšky 602 m. n. m. – je nutné zajistit dostatečný spád splaškové kanalizace ústící do stoky v ulici Purkyňově.

Regulativy:

- rodinné domy budou mít max. 2 NP
- ostatní objekty, např. garáže, budou mít max. 1 NP
- hlavní stavby na pozemcích č. 8 a 9 budou umístěny na stavební čáru, vymezenou ve vzdálenosti 5,5 m od hranice pozemku ve směru k Purkyňově ulici
- střechy na všech objektech budou ploché nebo šikmé se sklonem max. 20°

- na pozemcích rodinných domů bude zřízeno min. 1 stání pro osobní automobil (garážové nebo parkovací)
- oplocení – ve směru k veřejným prostranstvím budou ploty vysoké max. 150 cm (měřeno směrem z ulice od výškové hladiny chodníku), s podezdívkou do výšky max. 45 cm, přičemž plot nad podezdívkou nesmí být celoplošně neprůhledný, požadavek se netýká "živých plotů" (ploty ze zeleně).

4.3 Lokalita C

V lokalitě C se primárně navrhuje výstavba bytových domů, ovšem může zde být umístěna i stavba občanského vybavení (v minulých fázích územní studie se uvažoval domov pro seniory). Vjezd do lokality bude řešen z jihovýchodní strany novým veřejným prostranstvím vedeným z ulice Mendlova a spojením s novou místní komunikací na ulici Purkyňova. Podél nových místních komunikací se předpokládá umístění parkovacích ploch. Další plochy pro parkování lze navrhnout v garážích pod objekty. V jižní části lokality, kde je potřeba dodržet větší odstup od stávajících bytových domů, se navrhuje dětské hřiště. Stávající hřiště na parc. č. 3010/19 bude zástavbou zmenšeno nebo přesunuto do této nově vymezené polohy. Na severovýchodním okraji lokality je umístěna komunikace pro pěší, která zajišťuje pěší propojení od ulice Mendlovy ve směru k železniční zastávce. Při využití lokality C je nutné tuto průchodnost respektovat.

Lokalita	Výměra v m ²	Podmínky využití
C	7680	v lokalitě se uvažuje s umístěním 4 bytových domů a přesunu dětského hřiště, po výstavbě musí být zajištěna prostupnost pro pěší dopravu ve směru od ulice Mendlovy ve směru k železniční zastávce

Výše uvedená výměra je pouze orientační, následně bude zpřesněna geometrickým plánem.

Na okraji lokality C ve směru od Purkyňovy ulice je navrženo veřejné prostranství zasahující do pozemků v soukromém vlastnictví až do vzdálenosti dané šířkou ochranného pásma kanalizace, tj. 1,5 m od osy kanalizačního řadu (rozsah záboru soukromých pozemků je zakreslen ve výkresu č. 4).

Pro výškové omezení staveb v severní polovině plochy slouží v lokalitě referenční výškový bod č. 1, kterým je kanalizační šachta Š 1120 s nadmořskou výškou 601,85 m n. m. Pro výškové omezení staveb v jižní polovině slouží v lokalitě referenční výškový bod č. 2, kterým je kanalizační šachta Š 888 s nadmořskou výškou 599,48 m n. m.

Regulativy:

- objekty budou mít max. 4 NP (na střeše v 5. NP je možné umístit pouze technologická zařízení jako jsou strojovny, kotelny, výměníky, solární systémy apod.)
- nepřekročitelná stavební výška (bez technologických zařízení v 5. NP) je 616 m. n. m. (cca 16 m od stávajícího rostlého terénu v místě referenčního výškového bodu 1) a 615 m. n. m. (cca 16m od stávajícího rostlého terénu v místě referenčního výškového bodu 2)
- střecha bude plochá se sklonem max. 7°

4.4 Lokalita E

V lokalitě se vzhledem k nepříznivým základovým poměrům neuvažuje o výstavbě, nicméně do budoucna je tato plocha ponechána k rozvoji dle platných regulativů územního plánu. Lokalita je dopravně napojena na novou místní komunikaci z ulice Mendlovy.

Lokalita	Výměra v m ²	Podmínky využití
E	834	dle regulativů územního plánu

Výše uvedená výměra je pouze orientační, následně bude zpřesněna geometrickým plánem.

Regulativy:

- objekty budou mít max. 4 NP
- směr fasád bude odpovídat stávající zástavbě v ulici Mendlově

5 Veřejná dopravní a technická infrastruktura

5.1 Koncepce dopravní infrastruktury

Řešené území bude dopravně napojeno ze severozápadu na ulici Purkyňovu a z jihovýchodu na ulici Mendlovy.

Ulice Purkyňova bude rozšířena o veřejné prostranství až do vzdálenosti odpovídající ochrannému pásmu vodovodu, resp. kanalizace – tedy do vzdálenosti 1,5 m od osy potrubí (rozsah záboru soukromých pozemků je zakreslen ve výkresu č. 4). V severní části ulice, podél lokalit A a B, bude do veřejného prostranství umístěn chodník, popř. zelený pás; jižní část (podél lokality C) zůstane zatravněná.

Přístup do lokality C a do jižní části lokality B bude zajištěn místní komunikací umístěnou ve veřejném prostranství o šířce 13 m, což umožní postavit dvoupruhovou obousměrnou komunikaci o šířce jízdního pásu 6 m, přičemž po jedné straně může být umístěn chodník o šířce 2 m a po druhé kolmá parkovací stání o šířce 5 m. Místní komunikace je ukončena obratištěm v místě napojení na účelovou komunikaci, vedenou po severovýchodním okraji lokality B. V případě, že nedojde k výstavbě v lokalitě C, je možné místní komunikaci řešit i v úspornějších parametrech – jako jednopruhovou s obratištěm apod. Podmínkou však musí být zachování napojení účelové komunikace na severozápadní straně.

Přístup do lokality C bude z nové místní komunikace vedené z jihovýchodu od ulice Mendlovy. Veřejné prostranství má šířku 12 m a je do něj možné umístit dvoupruhovou obousměrnou místní komunikaci s jízdním pásem o šířce 6 m, podél kterého je možné vést z jedné strany chodník a z druhé strany zelený pás o šířce 3 m.

Přístup k zemědělským pozemkům zbylým po oddělení stavebních pozemků je řešen pomocí účelových komunikací – o šířce 3m (lokalita A) a o šířce 4 m (severovýchodní okraj lokalit A a B).

Pěší doprava je řešena chodníky podél nově navržených místních komunikací, případně uvnitř nově odděleného veřejného prostranství podél ulice Purkyňovy. Pěší spojení od ulice Mendlovy k železniční zastávce je řešeno chodníkem podél nové místní komunikace, přičemž při zástavbě lokality C je nutné zajistit průchodnost tohoto území pro pěší. Plochy pro cyklistickou dopravu nejsou v řešeném území speciálně navrženy, počítá se s využitím místních komunikací.

5.2 Koncepce technické infrastruktury

Řešené území bude z hlediska technické infrastruktury napojené na inženýrské sítě uložené v přilehlých veřejných prostranstvích. Z hlediska kapacitního lze počítat zhruba s těmito počty nových obyvatel v řešeném území (předpokládá se průměrná obloženost 4 osoby na RD a 3 osoby na byt):

Lokalita	Bydlící v RD	Bydlící v BD
A	16	0
B	20	0
C	0	192
Celkem	36	192

Celkově lze očekávat, v případě bytové výstavby čtyřpodlažních domů v lokalitě C, celkový nárůst bydlících cca 228 osob.

Z hlediska zásobování pitnou vodou budou všechny lokality napojené na vodovodní řad procházející podél ulice Purkyňovy. Alternativně lze lokalitu napojit na řad nacházející se v ulici Mendlově na jihovýchodním okraji řešeného území.

Splaškové vody budou odvedeny do kanalizace uložené v ulici Purkyňově. Rodinné domy na pozemcích č. 5, 6 a 7 budou odkanalizovány splaškovou kanalizací položenou do nového veřejného prostranství vymezeného mezi lokalitami B a C. Vzhledem ke sklonu terénu je nutné, aby byly nové domy osazeny min. do stejné výškové úrovně jako budou domy umístěné podél ulice Purkyňovy, tj. zhruba do výšky 602 m n. m., aby byl zajištěn dostatečný spád splaškové kanalizace ústící do stoky v ulici Purkyňově, neboť dno kanalizační šachty v předpokládaném místě napojení se nachází v hloubce pouze 2 m. Lokalita C může být alternativně napojena na řad nacházející se v ulici Mendlově na jihovýchodním okraji řešeného území.

Pro veškerou novou výstavbu se předpokládá zadržování dešťových vod na pozemcích staveb. Případné přebytky budou odvedeny do dešťové kanalizace v ulici Purkyňově. V případě nového veřejného prostranství mezi lokalitami B a C lze dešťové vody odvést směrem do krajiny, do ploch vzrostlé zeleně u prameniště. V případě lokality C je možné alternativně odvést dešťové vody do kanalizace v ulici Mendlově.

Všechny objekty budou připojeny na rozvody NN vedené v Purkyňově ulici, v případě napojení skupiny bytových domů, je nutné zvážit zřízení nového napojení na nedaleké trafostanice, např. na trafostanici u garáží v souběžné části ulice Purkyňovy.

S rozšířením sítě STL plynovodů do řešeného území se nepočítá, nic mu však nebrání.

6 Podklady

- Územní plán Nové Město na Moravě po změně č. 2, ARCHUM architekti s.r.o., 2022
- ÚAP ORP Nové Město na Moravě, 5. úplná aktualizace, ARCHUM architekti s.r.o., 2020
- Katastrální mapa, ČÚZK, 2022
- Letecké snímky, ČÚZK, 2018
- Zákres kanalizačních a vodovodních řadů v ulici Purkyňově, VAS a. s. Žd'ár nad Sázavou, 2018
- Situace a pohledy rozestavěného RD na pozemku parc. č. 3006/6 a 3010/23, Ing. Jan Červinka, 2014
- Půdorysy a pohledy záměru výstavby bezbariérového RD s garáží na pozemku parc. č. 3010/22, Ing. Radek Maleček, 2022

7 Přílohy

- Příloha č. 1 – Vizualizace navrženého řešení

Příloha č. 1 – Vizualizace navrženého řešení

