


# ÚZEMNÍ STUDIE

## LOKALITY SVÁROV 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 SZP Podpis: Datum využití: 18. 7. 2023	MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÉ MĚSTO na Moravě 27  Otisk úředního razítka
	Objednatel: MĚSTO NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě Statutární zástuce: Jméno: Bc. Jaroslav Lempera Funkce: místostarosta města Podpis: Datum využití: 18. 7. 2023	

### ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY SVÁROV V NOVÉM MĚSTĚ NA MORAVĚ

TEXTOVÁ ČÁST		 Otisk autorizačního razítka
Zhotovitel: Číslo autorizace: Datum zpracování: Projektanti:	Ing. arch. Josef Knotek 05 079 07/2023 Ing. arch. Josef Knotek Ing. Michael Borkeš - dopravní řešení	
		Měřítko

## Textová část

1. Základní údaje.....	2
2. Vymezení řešeného území.....	2
3. Analýza stávajícího stavu využívání území.....	3
4. Urbanistické a architektonické řešení .....	8
5. Veřejná dopravní a technická infrastruktura.....	11
6. Podklady .....	16

## Grafická část

Výkres širších vztahů	1:5000	číslo výkresu 1
Urbanistický návrh	1:500	číslo výkresu 2
Veřejná dopravní a technická infrastruktura	1:500	číslo výkresu 3
Výkres parcelace	1:500	číslo výkresu 4

## 1. Základní údaje

Územní studie lokality Svárov v Novém Městě na Moravě (dále US7) je zpracována na základě Úplného znění Územního plánu Nové Město na Moravě po změně č. 2 (dále jen UP), 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 s označením US7, je v UP vymezena v rozsahu zastavitelné plochy Z36. Funkční využití zastavitelné plochy je BI – plochy bydlení individuální. Řešené území studie je vzhledem ke komplexnosti rozšířeno o další související plochy. Jedná se o zastavitelnou plochu Z35 s funkčním využitím RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady a stabilizované plochy RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady, DS – plochy dopravy silniční, DX – plochy dopravy jiné (místní) a BI – plochy bydlení individuální.

Vzhledem ke komplikovaným místním poměrům využívá územní plán územní studii jako nástroj k podrobnějšímu prověření zástavby v dané ploše a k vytvoření územně plánovacího podkladu pro navazující rozhodování.

Hlavními cíli územní studie jsou:

- prověřit nejvhodnější parcelaci pozemků včetně pozemků pro veřejnou infrastrukturu
- prověřit umístění dopravní infrastruktury a dopravních vazeb včetně parkovacích a odstavných stání
- prověřit umístění technické infrastruktury včetně napojení na stávající síť
- koordinace využití území s limity využití území, tj. zejména řešení využití území uvnitř vzdálenosti 50m od okraje lesa

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle §30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

## 2. Vymezení řešeného území

Obec:	Nové Město na Moravě
Katastrální území:	Nové Město na Moravě
Lokalita:	Svárov
Správní obvod stavebního úřadu:	Nové Město na Moravě
Obec s rozšířenou působností:	Nové Město na Moravě
Kraj:	Vysočina
Nadmořská výška:	584,00 – 614,00 m. n. m.
Svažitost terénu:	západní svah, sklon svahu 11°
Rozloha řešeného území:	1,79 ha

Řešené území je vymezeno:

- zastavitelnou plochou Z36 na parc. č. 2646, parc. č. 2647, parc. č. 2651/1, parc. č. 2654/1, parc. č. 2655/1 a parc. č. 2655/2
- zastavitelnou plochou Z35 na parc. č. 2648 a části parcely č. 2649
- stabilizovanou plochou RZ na parc. č. 2651/2 a parc. č. 2650
- stabilizovanou plochou DS na parc. č. 3924/1
- stabilizovanou plochou DX na parc. č. 2640/1, parc. č. 2640/2, parc. č. 2676/6 a parc. č. 2676/5
- stabilizovanou plochou BI na parc. č. 2664/5, parc. č. 2664/1, parc. č. 2664/2, parc. č. 2676/2, parc. č. 2676/3

### 3. Analýza stávajícího stavu využívání území

Řešené území se nachází v jižní části města Nové Město na Moravě v části zastavěného území, které vybíhá jižním směrem mezi ulicemi Nečasova a Petrovická. Území je využíváno k rodinnému individuálnímu bydlení a k individuální rekreaci v chatkách a zahrádkových osadách. Dopravní obsluha je zajištěna stávající ulicí Petrovická s pozemní komunikací a silnicí II/360, ulicí Nečasova. Do území je přiveden vodovodní řad pod ulicí Petrovická společně s dešťovou kanalizací. Splaškové odpadní vody jsou likvidovány individuálně popř. napojením na jednotnou stoku procházející podél západní hranice řešeného území.

Terén v území je svažité se západní orientací a sklonem 11°.

V území je možné identifikovat dva druhy parcel. Parcely obdélníkové s převažujícím podélným rozměrem a orientací k veřejnému prostranství svou kratší stranou a parcely obdélníkové s poměrem stran cca 1:2 jejichž orientace k veřejnému prostranství je různá.

Vlastnická struktura v území je vzhledem k jeho individuálním využití pestrá. Jednotlivé pozemky se stavbami jsou v soukromém vlastnictví, přístupové komunikace jsou ve vlastnictví města Nové Město na Moravě.

Dle Císařských povinných otisků stabilního katastru z poloviny 19. století se v území nenachází žádná zástavba. Je patrná stabilizovaná cestní síť a pozemky k nestavebnímu využití.

Pozemky v zastavitelné ploše Z35 se nacházejí v PUPFL, jedná se o lesní pozemky. Pozemky v ploše Z36 jsou v ZPF, převážně orná půda.

Zastav. plocha	Parcelní číslo	Výměra pozemku /m <sup>2</sup> /		Druh pozemku
		celkem	v řešeném území	
Z35	2648	1214	1214	lesní pozemek
	2649	2190	498	lesní pozemek
Z36	2646	2307	2307	zahrada
	2647	2409	2409	orná půda
	2651/1	3497	3497	orná půda
	2654/1	2878	2878	orná půda
	2655/1	1345	1345	orná půda
	2655/2	145	145	orná půda

Z územně analytických podkladů vyplývají pro řešené území tato omezení:

### **Limity využití území:**

Dopravní infrastruktura:

- ochranné pásmo silnice II. třídy

Technická infrastruktura:

- kanalizace
- vodovod
- podzemní vedení nn
- sdělovací vedení

Ostatní:

- ochranné pásmo lesa

### **Hodnoty území:**

Přírodní hodnoty:

- lesní pozemky

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

### **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, přípouští se též náhrada podkroví ustupujícím podlažím<sup>1</sup>
- 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.

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

#### **Plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ)**

##### Hlavní využití:

Zahrádkářské kolonie.

##### Přípustné využití:

- stavby zahradních a rekreačních chat
- stavby skladů zahradního nářadí
- související dopravní a technická infrastruktura
- garáže související s hlavním a přípustným využitím, vyjma garáží hromadných
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- přípojky technické infrastruktury
- vodní plochy a toky

### Nepřípustné využití:

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

- bytové domy
- rodinné domy
- hotely, motely, penziony, ubytovny a ostatní stavby ubytovacích zařízení, zejména kempy a skupiny chat nebo bungalovů
- stavby občanského vybavení
- veřejná prostranství
- nesouvisející garáže a garáže hromadné
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a 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 jedno nadzemní podlaží a podkroví
- intenzita využití pozemků: koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k velikosti stavebního pozemku, bude minimálně 0,5

### **Plochy dopravy silniční (DS)**

#### Hlavní využití:

Pozemní komunikace a dopravní vybavení.

#### Přípustné využití:

- silnice
- součásti komunikace - např. násypy, zářezy, opěrné zdi, protihlukové stěny, mosty, tunely, doprovodná a izolační zeleň
- stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích
- čerpací stanice pohonných hmot včetně souvisejícího občanského vybavení
- stavby a zařízení související s křížením dopravní a technické infrastruktury včetně stezek pro pěší a cyklisty
- doplňující stavby drobné architektury
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- přípojky technické infrastruktury
- přístřešky sloužící veřejné dopravě
- veřejná prostranství a stavby a zařízení související s účelem veřejných prostranství

### Nepřípustné využití:

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

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie

- autoopravny, autoservisy a garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

#### Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k velikosti stavebního pozemku, se nestanovuje

#### **Plochy dopravy jiné (místní) (DX)**

##### Hlavní využití:

Pozemní komunikace, manipulační plochy a parkovací plochy.

##### Přípustné využití:

- silnice, místní a účelové komunikace a cesty
- autobusová nádraží
- manipulační a parkovací plochy
- chodníky a cyklostezky
- garáže
- součásti komunikace, manipulačních a parkovacích ploch, cyklostezek a chodníků, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň
- doplňující stavby drobné architektury
- stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích
- stavby a zařízení sloužící k provozu parkovacích ploch
- stavby a zařízení související s křížením dopravní a technické infrastruktury
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- přípojky technické infrastruktury
- přístřešky sloužící veřejné dopravě
- veřejná prostranství a stavby a zařízení související s účelem veřejných prostranství

##### Nepřípustné využití:

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

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- zahrádkářské kolonie
- stavby ubytovacích zařízení
- autoopravny, autoservisy a čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

#### Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu



- výšková regulace zástavby: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků: koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k velikosti stavebního pozemku, se nestanovuje

Územní plán nestanovuje pro zastavitelné plochy Z35 a Z36 žádné specifické podmínky.

#### 4. Urbanistické a architektonické řešení

Řešené území je součástí uceleného bloku parcel, který je z východní strany uzavřený silnicí II. třídy a ze západní strany místní komunikací ulicí Petrovická. Blok parcel lze dále rozdělit do 3 pásů. Pásky parcel podél komunikací s nemovitostmi napojenými přímo na veřejné prostranství a pak středový pás s napojením přes sousední parcely k veřejnému prostranství. Hlavními směry v území jsou tedy severojižní osy komunikací, na které se příčně vážou jednotlivé parcely se stavbami. Příčná prostupnost územím je vzhledem ke svažitému terénu špatná.

Zástavba v území je charakteristická samostatně stojícími objekty. Hustota zástavby je zejména podél západní hranice přístupových komunikací vysoká, jednotlivé odstupy staveb jsou limitní. Východní strana komunikací je v případě silnice II. třídy dosud nezastavěná, v případě ulice Petrovická jsou odstupy staveb větší.

Navržená urbanistická koncepce reaguje na zavedené principy a respektuje charakter území. Parcely podél veřejného prostranství jsou zpřístupněny přímo z komunikace, území ve středovém pásu je přístupné z nové pozemní komunikace, která je napojena sjezdem na stávající místní komunikaci. Pro zlepšení příčné prostupnosti územím je veřejné prostranství jehož součástí je nová pozemní komunikace prodlouženo až k silnici II. třídy a bude sloužit k přístupu k lesním pozemkům.

Návrh nové parcelace je zpracován tak, aby respektoval co možná nejvíce stávající majetkové vztahy a limity a umožňoval efektivní využití stavebních pozemků vzhledem k dopravnímu napojení a sklonitosti terénu. Stávající majetková struktura řešeného území je v severní části pestrá, jednotlivé parcely patří zpravidla jinému soukromému vlastníkovi. Jižní část území se skupinou parcel patří do jednoho soukromého vlastnictví. Nová veřejná přístupová komunikace je proto umístěna na rozhraní vlastníků parcel. Dopravní napojení navazuje na zavedený princip v území – parcely podél komunikací jsou napojeny přímo za veřejně přístupnou komunikací, parcely ve středním pásu jsou napojeny z nové příčné pozemní komunikace. Sklonitost terénu se promítá do parcelace tvarem parcel ve středovém pásu. Parcely jsou navrženy s obdélníkovou orientací s podélnou stranou rovnoběžně s vrstevnicí. Pokud má dojít k dalšímu dělení parcel v případě pozemku č. 06, je nutné dodržet tento princip.

#### **Koordinace využití území s limity využití území**

Urbanistická koncepce je navržena na základě respektování limitů využití území. v jihovýchodní části řešeného území se nachází pozemek určený k plnění funkce lesa s ochranným pásmem 50m. Do tohoto pásma zasahuje podstatná část řešeného území. V grafické části územní studie je zobrazena dále hranice 25m od okraje lesa. Uvnitř ochranného pásma je možné umísťovat stavby a zařízení pouze se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů a souhlasem vlastníka/správce lesa.

#### **Obecné principy při umísťování staveb v terénu:**

Při umísťování staveb je potřeba respektovat stávající charakter území, který je definován zejména terénní morfologií. Terén v území je svažitý směrem k západu.

### Obecné potenciály a kvality při umísťování staveb ve svažitém terénu:

- část objemu stavby lze umístit do zářezu terénu – zmenší se tak celkový pohledový objem zástavby a pro sousední výše položené parcely jsou zajištěny lepší výhledové poměry
- návrhem dvoupodlažního objektu lze pro každé podlaží zajistit přístup z terénu – zvyšuje se pobytová kvalita a využití pozemku
- podélným dispozičním uspořádáním místností lze zajistit výhledy ze všech obytných místností

### Obecné hrozby při umísťování staveb ve svažitém terénu:

- plošně rozsáhlé přízemní stavby znehodnotí charakter území a mají vysoké nároky na terénní úpravy a pomocné opěrné konstrukce
- plošně rozsáhlé zpevněné a manipulační plochy znehodnotí charakter území a mají vysoké nároky na terénní a pomocné opěrné konstrukce
- při použití definice rodinného domu dle vyhlášky §2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území – rodinný dům může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví a zároveň při použití definice podzemního podlaží dle ČSN 73 4301 Obytné budovy lze do podzemního podlaží umístit obytné místnosti s bezbariérovým přístupem na terén. Při využití všech podlaží a podkroví by to znamenalo možnost využít všechna 3 podlaží i podkroví jako obytná. Do území by to vneslo nežádoucí objemné stavby mimo stávající měřítko staveb.

Nové stavební objekty se doporučuje zaříznout cca o 1/2 výšky patra do terénu a orientovat podélnou osou rovnoběžně s vrstevnicí. Sjezdy a zpevněné plochy na pozemku se doporučuje provádět jen v minimálním potřebném rozsahu.

### **Zastavitelná část stavebního pozemku**

Pro umístění zástavby jsou územní studii navrženy zastavitelné hranice pozemků. Rozsah hranic je navržen jako maximální pro zajištění volnosti rozhodování investora a architekta při umísťování objektů. Je nutno pamatovat na dodržení odstupů od stávajících staveb dle zákonných požadavků pro určité druhy staveb. Odstupy od stávajících staveb tento regulativ nezohledňuje.

### **Podlažnost staveb a střešní krajina**

Architektonické kompozice v území je založena na objemech zástavby o jednom nadzemním podlaží, podkroví a podzemní podlaží, popř. dvěma nadzemními podlažími a podzemním podlažím bez podkroví. Územní studie navrhuje nové stavební objekty řešit s maximálně dvěma užitnými nadzemními podlažími, tzn:

- stavby o jednom nadzemním podlaží a podkroví, nebo
- stavby o dvou nadzemních podlažích bez podkroví

Tvary střech jsou regulovány následujícím způsobem:

- stavby o jednom podlaží a podkroví mohou mít střechu sedlovou se štíty o max. sklonu 45°
- stavby o dvou podlažích bez podkroví střechu plochou, popř. šikmou se štíty o max. sklonu 20°

Územní studie doporučuje řešit střechy jako ploché ozeleněné s možností umístění fotovoltaických panelů.

## **Výpis stavebních pozemků a podmínky pro umístění staveb**

### parcela č. 2646

vymezen stavební pozemek č. **01** o ploše 1007 m<sup>2</sup>

- na pozemku lze umístit jeden rodinný dům
- hřeben střechy orientovat rovnoběžně s osou veřejného prostranství

vymezen stavební pozemek č. **02** o ploše 937 m<sup>2</sup>

- na pozemku lze umístit jeden rodinný dům
- hřeben střechy orientovat rovnoběžně s osou veřejného prostranství

vymezeno nové veřejné prostranství

- návrh části nové pozemní komunikace včetně terénních úprav
- navrženo pro vedení sítí technického vybavení

vymezeno rozšíření stávajícího veřejného prostranství

- navrženo pro vedení sítí technického vybavení

### parcela č. 2647

vymezen stavební pozemek č. **03** o ploše 2211 m<sup>2</sup>

- na pozemku lze umístit jeden rodinný dům
- vstup do objektu musí být umístěn do 50m od nové pozemní komunikace
- nutno respektovat pás š. 10m podél východní katastrální hranice pro zajištění obsluhy lesa

vymezeno nové veřejné prostranství

- pro napojení stavebního pozemku na dopravní a technickou infrastrukturu
- pro zajištění přístupu k pozemku lesa
- v případě potřeby umožnit realizaci sítí technického vybavení

### parcela č. 2648

vymezen nový stavební pozemek č. **04** o ploše 1079 m<sup>2</sup>

- na pozemku je možno umístit jednu stavbu zahradní nebo rekreační chaty

vymezena plocha lesa s přístupovou cestou

- pro zajištění přístupu k pozemku lesa

### část parcely č. 2649

vymezena plocha lesa s přístupovou cestou

- pro zajištění přístupu k pozemku lesa

### parcela č. 2655/1

vymezen stavební pozemek č. **05** o ploše 1280 m<sup>2</sup>

- na pozemku lze umístit jeden rodinný dům
- hřeben střechy orientovat rovnoběžně s osou veřejného prostranství

vymezeno rozšíření stávajícího veřejného prostranství

- rozšíření navrženo pro vedení sítí technického vybavení

#### parcela č. 2655/2

vymezeno nové veřejné prostranství

- návrh části nové pozemní komunikace včetně terénních úprav (zpevnění svahu)

#### parcela č. 2654/1

vymezen nový stavební pozemek č. **06** o ploše 2678 m<sup>2</sup>

- na pozemku lze umístit dva rodinné domy
- pozemek lze rozdělit po vrstevnici na dva stavební pozemky a umožnit výstavbu rodinného domu na každém z nich
- respektovat průběh stávajících přípojek sítí technického vybavení podél severní katastrální hranice

vymezeno nové veřejné prostranství

- pro napojení stavebního pozemku na dopravní a technickou infrastrukturu

#### parcela č. 2651/1

vymezen pozemek č. **07** o ploše 681 m<sup>2</sup>

- na základě dohody vlastníků bude pozemek přidružen k sousednímu pozemku parc. č. 2652/1

vymezen stavební pozemek č. **08** o ploše 1191 m<sup>2</sup>

- na pozemku lze umístit jeden rodinný dům
- dopravní napojení – musí být dodrženy rozhledové poměry
- napojení na elektřinu a vodovod přes sousední pozemky věcným břemenem k novému veřejnému prostranství se sítěmi, alternativně vlastní zdroj vody

vymezen stavební pozemek č. **09** o ploše 1624 m<sup>2</sup>

- na pozemku lze umístit jeden rodinný dům
- dopravní napojení – musí být dodrženy rozhledové poměry
- napojení na elektřinu a vodovod přes sousední pozemky věcným břemenem k novému veřejnému prostranství se sítěmi, alternativně vlastní zdroj vody

#### parcela č. 2651/2 a parcela č. 2650

vymezen stavební pozemek č. **10** o ploše 646 m<sup>2</sup>

- na pozemku je možno umístit jednu stavbu zahradní nebo rekreační chaty
- dopravní napojení – musí být dodrženy rozhledové poměry

## 5. Veřejná dopravní a technická infrastruktura

### **Koncepce dopravní infrastruktury**

Dopravní infrastruktura je v širším území stabilizovaná. Území je napojeno z východní strany ze stávající silnice II. třídy, ze západní strany je vedena místní komunikace ulice Petrovická. Realizací nové zástavby rodinnými domy dojde ke zvýšení dopravních nároků na stávající ulici Petrovická. Územní studie doporučuje provést v řešeném území revitalizaci stávající komunikace. Revitalizace by měla být provedena z rozsahu rozšíření na š. 3,5m, zpevnění a

odvodnění komunikace (prodloužení dešťové kanalizace) a zajištění bezpečného pohybu po komunikaci – doplnění o výhybny a veřejné osvětlení.

Nová zpevněná pozemní komunikace je napojena sjezdem na stávající místní komunikaci. Nová komunikace je široká 3,5m, dlouhá 20m a ve sklonu 15%. Jedná se o limitní sklon přístupové komunikace ke stavbám rodinných domů – příslušná norma umožňuje sklon 15% použít do délky 50m. Vzhledem k svažitosti terénu je komunikace na svém zakončení umístěna cca 1,5m pod stávajícím terénem. V případě potřeby protažení komunikace blíže pozemkům ve středu území se komunikace stále více zařezává do terénu. Délka 20m byla zvolena pro dodržení zákonných požadavků kdy vstup do objektu rodinného domu musí být ve vzdálenosti do 50m od pozemní komunikace – platí pro objekty umístěované ve střední části území.

Dopravní napojení staveb rodinných domů je navrženo pro pozemky podél východní strany ulice Petrovická sjezdem ze stávající místní komunikace. Jedná se o parcely č. 01, 02 a 05. Parcely č. 06 a 03 jsou napojeny sruženým sjezdem z nové pozemní komunikace. Ze stávající silnice II. třídy jsou napojeny pozemky č. 04, 08, 09 a 10. Napojení na dopravní infrastrukturu bude provedeno vždy sjezdem při dodržení rozhledových poměrů.

Doprava v klidu je v území řešena realizací odstavných a parkovacích stání na soukromých pozemcích jednotlivých staveb. V jižní části území Svárova je v ochranném pásmu trafostanice VN možné využít plochu k odstavení automobilu. Nové stavební parcely musí mít vyřešeno parkování na svém pozemku dle příslušných právních předpisů a norem.

Pěší a cyklistická doprava je na ulici Petrovická sdílená s motorovou. na silnici II/360 územní studie navrhuje nový chodník pro pěší. Směrem na jih je možné pěší trasu propojit se stávající cestou, směrem na sever se doporučuje chodník protáhnout podél komunikace a navázat na stávající pěší cestní síť.

### **Koncepce technické infrastruktury**

Řešené území bude napojeno na dostupné sítě technického vybavení. Ze severní části lokality bude prodloužen veřejný vodovod. Připojení na splaškovou kanalizaci bude provedeno na stávající kanalizační přípojku vedenou po pozemku č. 2644/48. Pro zajištění elektrické energie bude v potřebném rozsahu rozšířena distribuční síť.

Veřejný vodovod je veden v nezpevněné části veřejného prostranství v nezámrazné hloubce podél místní komunikace ulice Petrovická. V místě napojení nového veřejného prostranství je vyvedena větev pod komunikací až k pozemkům č. 03 a 06. Vodovod dále pokračuje jižním směrem až k okraji pozemku č. 01.

Splašková kanalizace je vedena souběžně s vodovodem pod novým veřejným prostranstvím a podél stávající místní komunikace. Splašková kanalizace je navržena jako gravitační. Při vedení sítí je potřeba dodržet příslušné normy a respektovat ochranná pásma.

Distribuční síť zajišťující zásobování elektrickou energií bude rozšířena novým podzemním kabelovým vedením ze stávajícího sloupu vzdušného vedení.

Pozemky č. 04, 08, 09 a 10 nemají přímý přístup k sítím technického vybavení. Napojení je možné zajistit prodloužením navrhovaných tras a přípojky vést přes sousední pozemky na základě věcného břemena. Zásobování objektů pitnou vodou lze řešit i individuálně, vlastním zdrojem vody.

## Základní kapacitní údaje technické infrastruktury

### Vodovod

Potřeba pitné vody:

průměrná denní potřeba vody:

$$Q_p = q \cdot n \text{ (l/den)}$$

q = množství vody pro bytový fond = 150 l/os/den

n = počet trvale bydlících osob = 40

$$Q_p = 150 \cdot 40 = \mathbf{6000 \text{ l/den}}$$

maximální denní potřeba vody:

$$Q_m = Q_p \cdot k_d \text{ (l/den)}$$

$k_d$  - součinitel denní nerovnoměrnosti

velikost obce (počet ob.)	$k_d$
do 1 000	1,5
1 000 - 5 000	1,4
<b>5 000 - 20 000</b>	<b>1,35</b>
20 000 - 100 000	1,25

$$Q_m = 6000 \cdot 1,35 = \mathbf{8100 \text{ l/den}}$$

maximální hodinová potřeba vody:

$$Q_h = (Q_m \cdot k_h) / z \text{ (l/h)}$$

$k_h$  - součinitel hodinové nerovnoměrnosti

soustředěná zástavba	2,1
roztrošená zástavba	1,8

z - doba čerpání vody

pro bytové domy 24h

$$Q_h = (8100 \cdot 1,8) / 24 = \mathbf{608 \text{ l/h} = \mathbf{0,17 \text{ l/s}}}$$

Potřeba požární vody:

Rodinné domy a nevýrobní objekty:

min. DN 80

$$\mathbf{Q_{pož} = 4 \text{ l/s} = 0,004 \text{ m}^3/\text{s}}$$
 pro rychlost  $v = 0,8 \text{ m/s}$

Návrh dimenze potrubí:

$$D = [ (4 \cdot Q_{\max}) / (\pi \cdot v) ]^{1/2}$$

$$D = (4 \cdot 0,004 / 2,513)^{1/2}$$

$$D = (0,016 / 2,513)^{1/2}$$

$$D = 0,0798 \text{ m} = 79,8 \text{ mm} = \mathbf{DN80}$$

Minimální průřez vodovodního potrubí je DN80.

## Kanalizace

Množství splaškových vod:

$$Q_s = (0,95) \cdot Q_P$$

$$Q_s = 0,95 \cdot 6000 = 5700 \text{ l/den} = 0,066 \text{ l/s}$$

$$Q_{smax} = Q_s \cdot k_h \text{ (l/s)}$$

$$k_h = 5,2 \text{ (<500 připojených obyvatel)}$$

$$Q_{smax} = 0,066 \cdot 5,2$$

$$\mathbf{Q_{smax} = 0,3432 \text{ l/s}}$$

Posouzení průtokové kapacity kmenového sběrače DN 200

$$Q_k = F \cdot v \text{ (l/s, m}^3\text{/s)}$$

Průtočná plocha

$$F = \pi \cdot d^2 / 4$$

$$F = \pi \cdot 0,2^2 / 4$$

$$F = 0,031 \text{ m}^2$$

Rychlost vody při kapacitním průtoku

$$v = c \cdot (R \cdot I)^{1/2} \text{ (m/s)}$$

$$c = 100 \cdot [R / (m + R^{1/2})]^{1/2} \quad R = d / 4 \quad R = 0,2 / 4 = 0,05$$

$$c = 100 \cdot [0,05 / (0,24 + 0,05^{1/2})]^{1/2}$$

$$c = 100 \cdot (0,05 / 0,4636)^{1/2}$$

$$c = 32,84$$

$$v = 32,84 \cdot (0,05 \cdot 0,06)^{1/2}$$

$$v = 32,84 \cdot 0,0548$$

$$v = 1,8 \text{ m/s}$$

$$Q_k = F \cdot v$$

$$Q_k = 0,031 \cdot 1,8$$

$$Q_k = 0,0558 \text{ m}^3\text{/s} = \mathbf{55,8 \text{ l/s}}$$

$$\mathbf{Q_{smax} < Q_k}$$

$$\mathbf{0,3432 < 55,8}$$

Splašková kanalizace DN 200 vyhovuje.

## Odhad nákladů na vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury

Odhad nákladů je zpracován na základě cenových ukazatelů pro rok 2023.

stavební objekt	cena za měrnou jednotku	celkový počet měrných jednotek	celková cena v Kč
Pozemní komunikace	4005 Kč/m <sup>2</sup>	910	3 644 550
Chodník	1 264 Kč/m <sup>2</sup>	130	164 320
Dešťová kanalizace PVC DN 400	11 760 Kč/m	240	2 822 400
Splašková kanalizace PVC DN 200	8 250 Kč/m	78	643 500
Vodovod DN 80	4 040 Kč/m	129	521 160
Podzemní vedení nn	2 200 Kč/m	45	99 000
<b>Celkem</b>			<b>7 894 930</b>
<b>+ rezerva 20%</b>			<b>1 578 986</b>

Pozn. ceny jsou uvedeny bez DPH



## 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
- Císařské otisky stabilního katastru, ČÚZK, 2021
- ZABAGED – výškopis – vrstevnice, ČÚZK, 2022
- Výškové bodové pole, ČÚZK, 2021
- Data od správců inženýrských sítí, CETIN, EGD, VAS, 2021
- Výkres kanalizační přípojky k parc. č. 2646, Stanislav Hlavatý, 2021
- Projektové dokumentace Novostavba rekreační chaty v Novém Městě na Moravě, Ing. Marek Šťastný, 2021