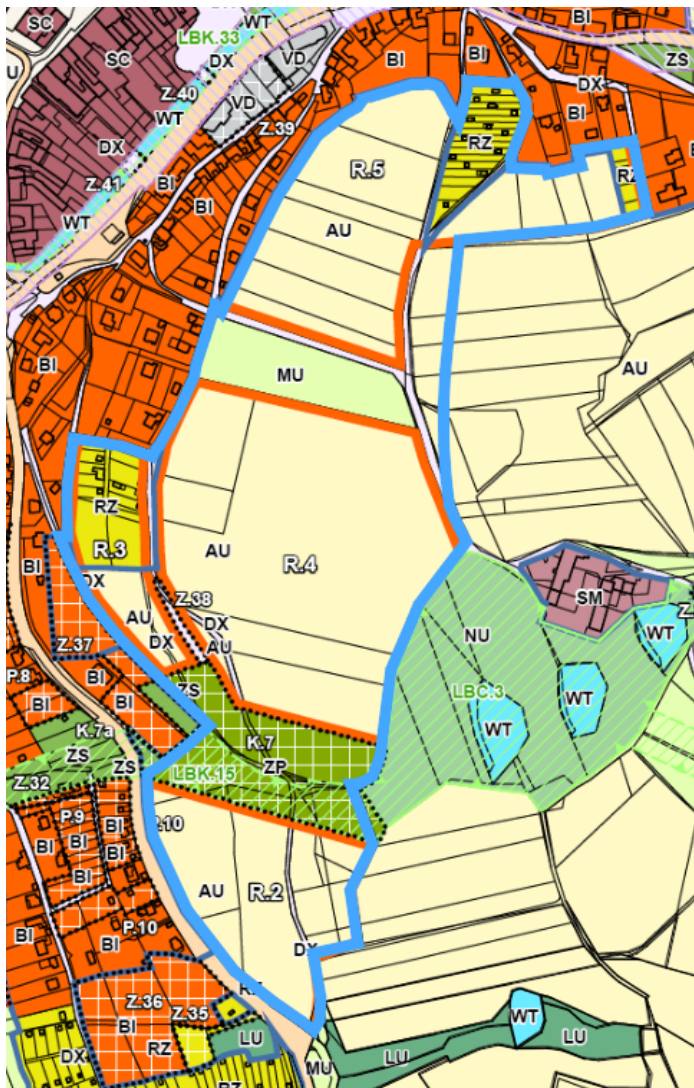


Pořizovatel: **Městský úřad Nové Město na Moravě**
Odbor stavební a životního prostředí

Objednatel: **Nové Město na Moravě**

Územní studie - obytná zóna HORNÍ DVŮR – Nové Město na Moravě



DISPROJEKT
ARCHITEKTI

ÚZEMNÍ STUDIE

DISprojekt s.r.o.

Havlíčково nábreží 37, 674 01 Třebíč

© Ing.arch. M.Grygar 05/2026

mobil 603 522 531

IČO 60715227, DIČ CZ60715227

e-mail: disprojekt@volny.cz

www.disprojekt.cz

Objednatel ÚPP..... **Nové Město na Moravě,**
Vratislavovo nám. 103,
592 31 Nové Město na Moravě

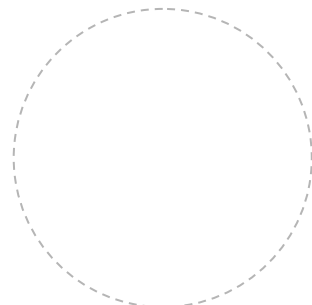
Pořizovatel ÚPP..... **Městský úřad Nové Město na Moravě**
Odbor stavební a životního prostředí
Vratislavovo náměstí 103,
592 31 **Nové Město na Moravě**

Zpracovatel ÚPP..... **DISprojekt s.r.o.**
Havlíčkovo nábřeží 37, 674 01 Třebíč
IČO 60715227, DIČ CZ 60715227
e-mail: disprojekt@volny.cz, grygar@disprojekt.cz
mob: +420 603 552 531

zodpovědný projektant..... **Ing. arch. Milan Grygar**

autorský tým..... Ing. arch. Milan Grygar,
Ing.arch. Petra Hobzová,
Bc. Jan Grygar

datum zpracování..... **05/2026**



Záznam o účinnosti		
Pořizovatel	Městský úřad Nové Město na Moravě Odbor stavební a životního prostředí	
Datum schválení možnosti využití ÚzS pořizovatelem	14. července 2026	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Lenka Jamborová	

Textová část územní studie

1. Úvod	7
2. Identifikační údaje	7
3. Základní údaje	7
4. Vymezení a popis řešeného území	10
5. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem, limity využití území.....	13
6. Popis a odůvodnění navrhovaného řešení.....	14
7. Podmínky využití a prostorového uspořádání území.....	19
8. Vyhodnocení souladu s obecnými požadavky na využívání území a se stavebním zákonem.....	25
9. Fotodokumentace stávajícího stavu.....	26
10. Vyhodnocení splnění zadání.....	28

Grafická část územní studie

1. SITUACE - ŠIRŠÍ VZTAHY (1 : 10 000)
2. SITUACE - MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY (1 : 1 000)
3. SITUACE - URBANISTICKÝ NÁVRH (1 : 1 000)
4. SITUACE - URBANISTICKÝ NÁVRH (ORTOFOTOMAPA) (1 : 1 000)
5. SITUACE – KONCEPCE DOPRAVNÍ OBSLUHY ÚZEMÍ (1: 1 000)
6. SITUACE – KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (1 : 1 000)
7. SITUACE - REGULACE A LIMITY (1 : 1 000)
8. HLAVNÍ VÝKRES ÚP NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ (1 : 5000)
9. PERSPEKTIVY

1. ÚVOD	Územní studie je pořizována v souladu s § 67 a § 68 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon pořizovatelem - Městský úřad Nové Město na Moravě, Odbor stavební a životního prostředí.
2. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	Název: Územní studie – obytná zóna Horní dvůr, Nové Město na Moravě Místo: soubor parcel nebo jejich částí – viz kap. 4.2. Majetkoprávní vztahy – orientačně plochy územních rezerv R.2, R.3, R.4 a R.5, vymezené Územním plánem Nové Město na Moravě ve znění Změny č. 3.
3. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3.1. VÝCHOZÍ PODKLADY - Zadání ÚS „Územní studie obytné zóny Horní dvůr, Nové Město na Moravě“ (pořizovatel - Městský úřad Nové Město na Moravě, Odbor stavební a životního prostředí (Bc. Linda Nejedlá 07/2025). - Územní plán Nové Město na Moravě ve znění Změny č. 3. (nabytí účinnosti dne 24/10 2023) – ARCHUM architekti Praha, 09/2023; - katastrální mapa aktuální k datu 30/4 2026; - letecké snímky řešeného území; - ÚAP SO ORP Nové město na Moravě – 6. úplná aktualizace - DTM Kraje Vysočina; - podklady správců technické infrastruktury; - vlastní průzkum zpracovatele. 3.2. DŮVOD POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE a) územní studie je pořizována z podnětu města Nové Město na Moravě; b) potřeba získání podkladu pro následnou změnu ÚP Nové Město na Moravě. 3.3. ÚČEL A CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu - územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do Národního geoportálu územního plánování v souladu s § 67 odst. 2, písm. a) stavebního zákona sloužit výlučně jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace. Zásadním cílem je prověření účelného, efektivního a reálného využití lokality, územním plánem chráněné vymezením územních rezerv, k potenciálně vhodným formám bydlení a funkcí bezprostředně s bydlením souvisejících, popř. bydlení podmiňujících. Koncepce prostorové organizace prověří zejména: - návrh obsluhy komplexu řešeného území dopravní infrastrukturou se zaměřením na efektivitu prostorové organizace, vazby na stávající dopravní skelet, prostupnost území, řešení obsluhy území veřejnou dopravou a přístup vozidel IZS, - reálný návrh obsluhy řešeného území technickou infrastrukturou vč. bilančních nároků, polohy a dostupnost kontejnerových stanovišť TDO, zohlední požadovanou minimalizaci dotčení stávajících páteřních zásobovacích tras obsluhy širšího souvisejícího území, - požadovaný charakter městské obytné zástavby v okrajové poloze města s přechodem do volné krajiny – polohová ucelenost odlišných forem a typů bydlení, odpovídajícího občanského vybavení a veřejných prostranství, - charakter umísťovaných staveb s ohledem na požadavek zajistit ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem a materiálovým řešením soulad s charakterem zástavby v souvisejícím městském území, - prostorový charakter zástavby stanovením regulačních podmínek – parcelací, limitů využití pozemků - zastavěnosti, výškových hladin zástavby, typů zastřešení, stavebních čar apod., - v rámci veřejných prostranství zohlednění společenského setkávání komunity, dětské hřiště a zachování významného krajinného prvku – lipová alej k Hornímu dvoru;

3.4. PŘEDMĚT ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Předmětem řešení územní studie je:

- primárně posoudit vhodnost územních rezerv pro bydlení v ohledem na dostupnost technické a dopravní infrastruktury,
- návrh parcelace a prostorové regulace zástavby,
- návrh dopravní obsluhy,
- návrh napojení na technickou infrastrukturu,
- návrh veřejného prostoru,
- návrh etapizace.

3.5 ÚDAJE O VYDANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

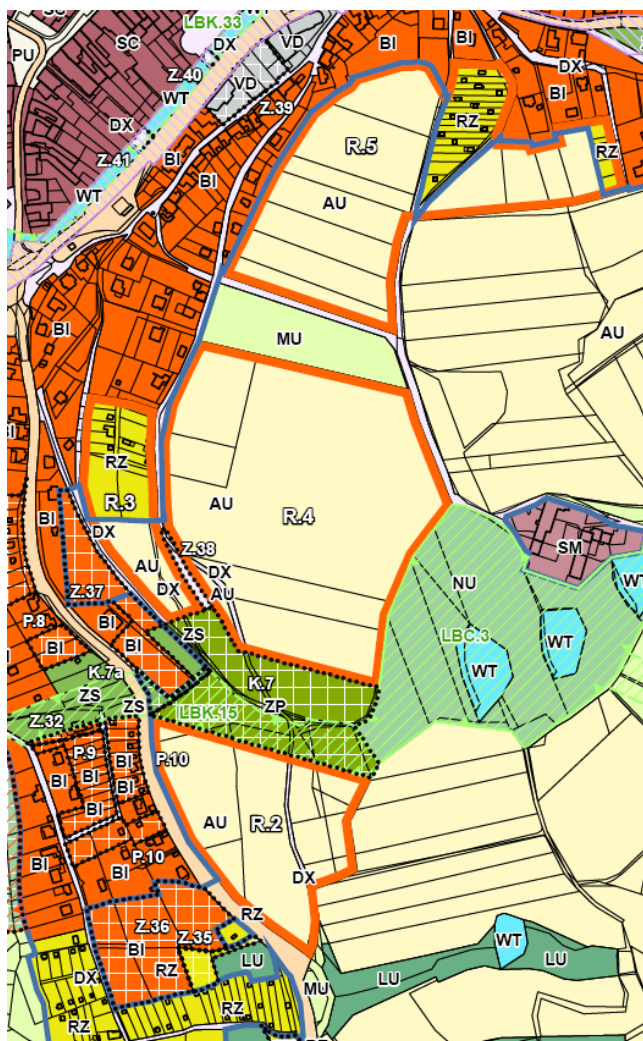
Územní plán Nové Město na Moravě ve znění Změny č. 3 (nabytí účinnosti dne 24/10 2023).

Území určená k prověření územní studií (dále jen řešené území) jsou orientačně vymezena plochami územních rezerv **R.2, R.3, R.4, R.5** s určeným využitím pro **BI** – bydlení individuální a dále plochami bezprostředně sousedícími - k zajištění přechodových vazeb na okolní zastavěné a nezastavěné území.

Řešené území je dle ÚP Nové Město na Moravě ve znění Změny č. 3 pokryto plochami s rozdílným způsobem využití:

- stabilizovanými - **AU** – zemědělské všeobecné, **MU** – smíšené nezastavěného území všeobecné, **RZ** – rekreace - zahrádkářské osady, **DX** – doprava jiná (místní),
- zastavitelnými – **Z.38** (DX – doprava jiná (místní)),
- změn v krajině – **K.7** (ZP – zeleň - parky a parkově upravené plochy)

Plocha změn v krajině K.7 je dotčena trasou lokálního biokoridoru LBK.15



Územní plán Nové Město na Moravě ve znění Změny č. 3 – výřez Hlavního výkresu

Požadavky a podmínky vyplývající z ÚP Nové Město na Moravě ve znění Změny č. 3:

Výroková část ÚP Nové Město na Moravě ve znění Změny č. 3 formuluje základní požadavky na ochranu a rozvoj hodnot.

V rámci územní studie, která je podkladem pro změnu územně plánovací dokumentace, budou respektovány následující obecné požadavky:

- respektovat vymezené plochy systému sídelní zeleně,
- chránit, doplňovat a zakládat vymezené prvky územního systému ekologické stability.
- udržovat a rozvíjet dopravní systémy v území včetně systému pěší a cyklistické dopravy.
- vytvářet podmínky pro prostupnost zastavěného území,
- lokální občanské vybavení a služby umísťovat zejména v návaznosti na plochy bydlení.
- udržovat a rozvíjet stávající systémy technické infrastruktury území, nové stavby napojovat na veřejnou kanalizační síť, pokud je ukončena ČOV,
- vytvářet podmínky pro nabídku různých druhů bydlení (individuální bydlení v různých typech rodinných domů, hromadné bydlení v bytových domech, nízkonákladové sociální bydlení apod.).
- vytvářet podmínky pro zakládání veřejné zeleně a dětských hřišť v lokalitách bydlení o velikosti nad 2 ha.

Urbanistická koncepce

Cílem navržené urbanistické koncepce je vytvoření podmínek pro udržitelný rozvoj území a ochrana a rozvoj všech jeho hodnot.

Tohoto cíle bude dosaženo respektováním následujících zásad urbanistické koncepce:

- vytvářet podmínky pro rozvoj, obnovu a rozšíření veřejné infrastruktury – občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství včetně zeleně,
- vytvářet podmínky pro zvýšení počtu trvale bydlících obyvatel formou přípravy zastavitelných ploch bydlení a podpory rozvoje služeb a podnikání,
- vytvářet podmínky pro rekreační využití území, rozvoj sportu, turistiky a cykloturistiky, rozvoj možností dlouhodobého i krátkodobého rekreačního pobytu a ubytování,
- zvyšovat retenční a ekologicko stabilizační schopnosti území,

Specifické podmínky pro zastavitelné plochy:

- plocha změn v krajině K.7 - využití plochy je podmíněno zachováním dopravní prostupnosti území

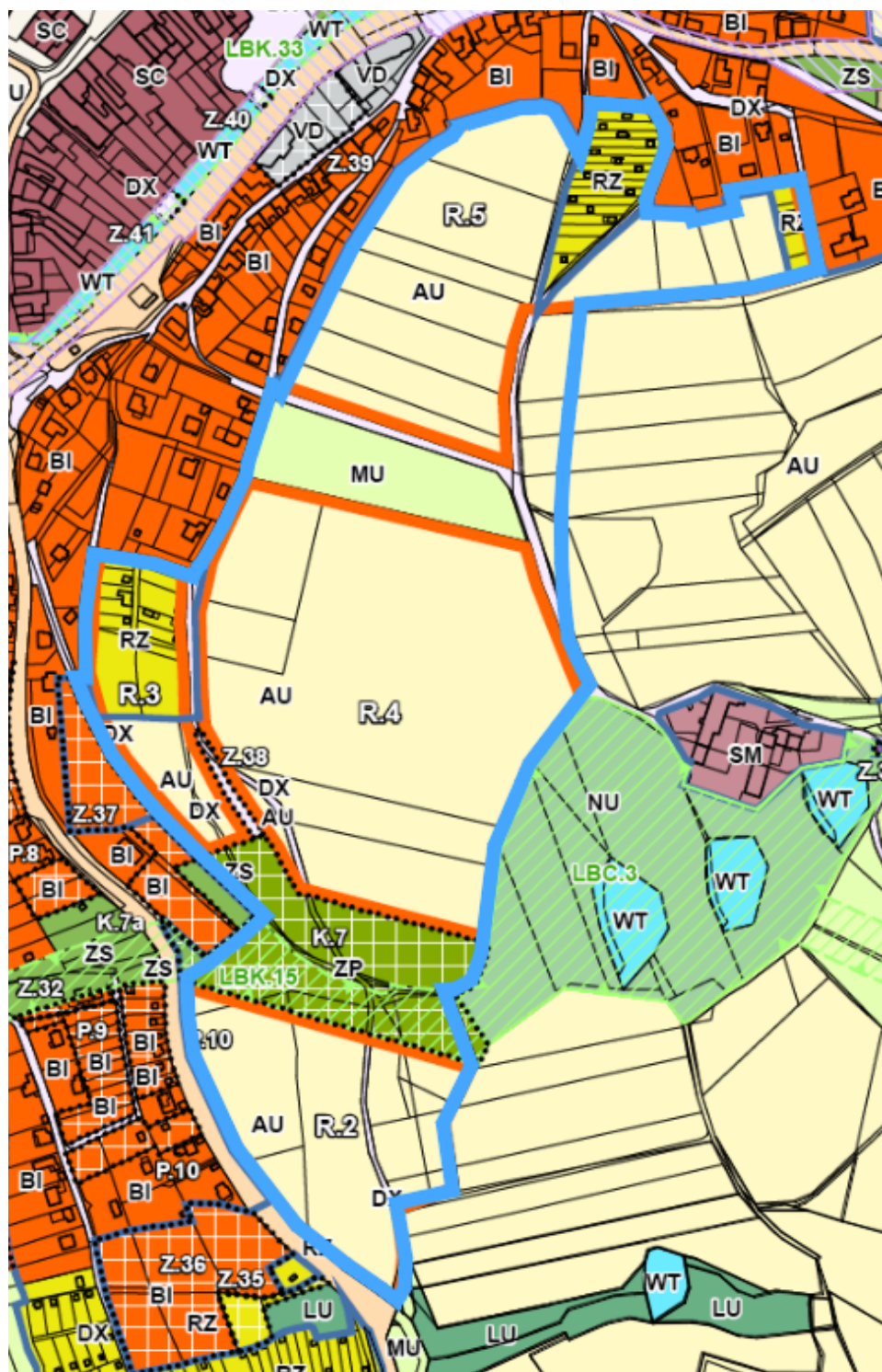
Relevantní obecné podmínky prostorového uspořádání a využití ploch platné pro veškeré stavby v území:

- stavby komunikací budou vyhovovat příjezdu a přístupu techniky jednotek IZS,
- veškerá výstavba v území bude v maximální míře řešena tak, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů z území (preferenze zasakování dešťových vod, dešťových zdrží apod.),
- veškerá nová telekomunikační vedení budou umístěna v zastavěné části pod zemí,
- veškerá výstavba v území bude řešena tak, aby nedocházelo k umísťování výškových staveb v prostorech, ze kterých by se vizuálně uplatňovaly v území CHKO Žďárské vrchy a ve vyvýšených prostorech, odkud by se uplatňovaly jako dominanta mnoha dalších oblastí, nebo budou v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží,
- součinitel stupně automobilizace pro potřeby výpočtu parkovacích a odstavných stání se stanovuje na 1,5 (platí pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití),
- ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je přípustná podpora přirozeného vodního režimu v krajině, zvyšování retenčních a akumulacích vlastností krajiny, revitalizace a renaturace vodních toků a niv, realizace protipovodňových a protierozních opatření.

4. VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

4.1 VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Vnější hranice řešeného území jsou vymezeny plochami územních rezerv R.2, R.3, R.4 a R.5 vymezenými Územním plánem Nové Město na Moravě ve znění Změny č. 3 a plochami bezprostředně sousedícími, resp. tvořícími přechodová území.



Vymezení řešeného území - Územní plán Nové Město na Moravě ve znění Změny č. 3 – výřez Hlavního výkresu



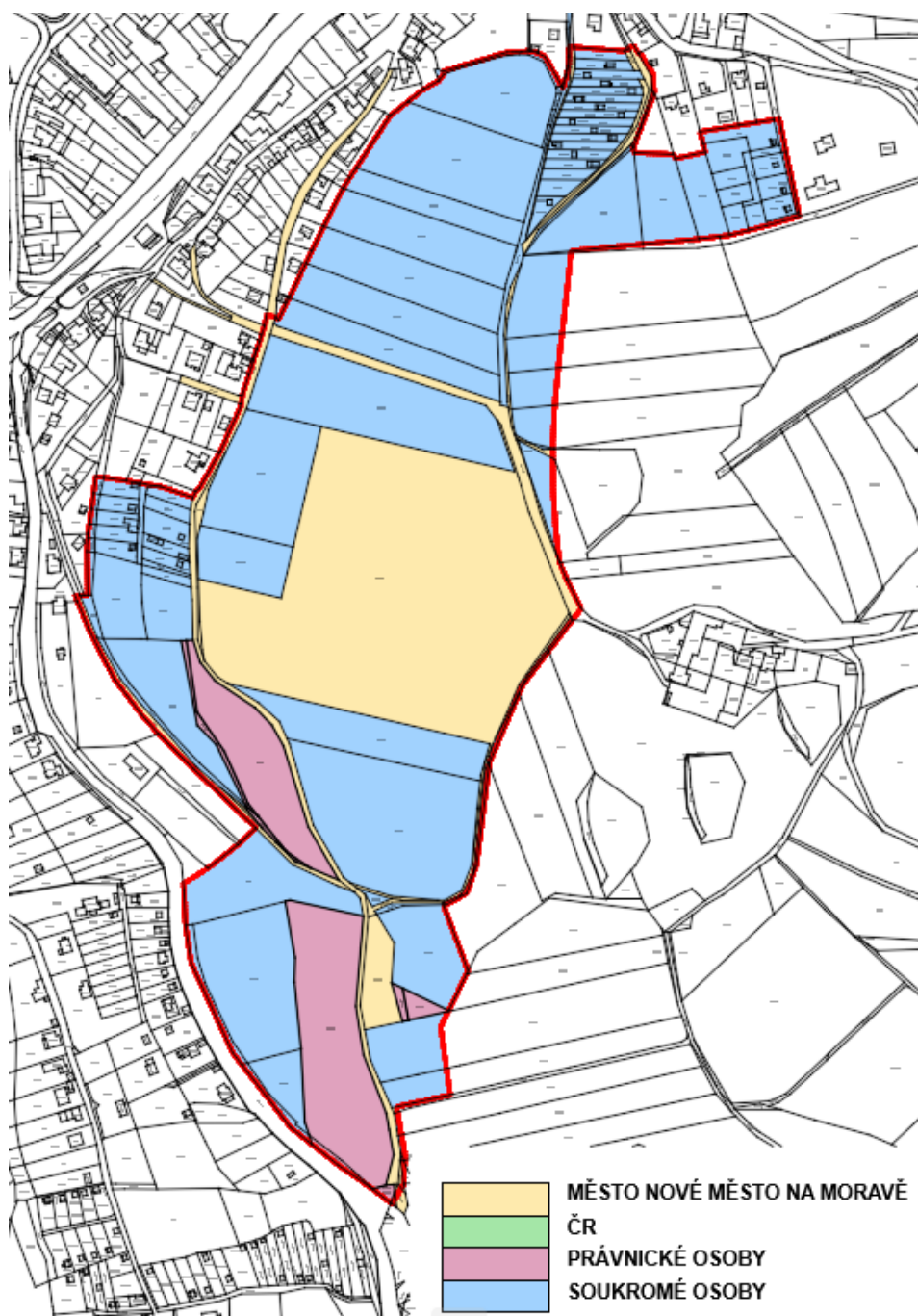
Vymezení řešeného území – ortofotomapa KN – ČÚZK 30/4 2026

Lokalita se nachází na jihovýchodním okraji města, bezprostředně navazuje na hranici zastavěného území, popř. plochy zastavěného území obsahuje. Rozloha řešeného území činí 22,9644 ha.

Terénní orientace je svažité k jihozápadu a severozápadu v rozmezí 605,0 - 631,0 m n.m.

Plochy jsou z větší části součástí zemědělského půdního fondu, půda je až na výjimky k produkčním účelům užívána. V rámci hranic řešeného území se v omezené míře nachází vzrostlá zeleň hospodářského charakteru, břehová zeleň terénních mezí a v centrální části území významný krajinný prvek – lipová alej.

4.2. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY



mapa KN se zákresem řešených území – aktuální k datu 30/4 2026

Výpis pozemků je s ohledem na rozsah řešeného území omezen na pozemky ve vlastnictví města Nové Město na Moravě, České republiky a osob právnických.

kraj: Vysočina, obec: Nové Město na Moravě, k.ú. Nové Město na Moravě

p.č.	LV	vlastník
3922, 3923, 2715, 2706/2, 2500,3, 0/4, 2623/3, 2626/1, 2636/2, 3924/3, 2634/3, 2628/3, 2623/4, 2496/2, 2501/5, 2501/1, 2502/6, 2501/4, 2502/5, 1272/1, 1271/1, 1271/2, 2496/3,	1	Město Nové Město na Moravě, Vratislavovo náměstí 103, 59231 Nové Město na Moravě
2623/10	10002	Česká republika, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
2708/1, 2708/2, 2708/4, 2709, 2673/3, 3924/8, 2634/5, 2626/7, 2625/1	2622	AGRO - Měřín, a.s., Zarybník 516, 59442 Měřín

5. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, LIMITY, VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚP

5.1. ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Komunikace - z hlediska dopravní přístupnosti lze s významně prostorovým omezením využít dva vstupy ze severní strany – silnice I/19 (ul. Brněnská a z ul. Jánské napojené na ul. Brněnskou).

Jediným možným kapacitním vstupem do území je jižní okraj řešeného území s napojením na silnici II/360 (ul. Nečasova).

5.2. ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Řešené území je dotčeno stávajícími trasami technické infrastruktury – zdvojenou a mono trasou nadzemních vedení VN 22 kV procházející napříč lokalitou zhruba v západovýchodním a severojižním směru, dále po východním okraji vedenou kabelovou trasou SEK a zásobovacími trasami vodovodů – v západovýchodním směru a po východním okraji řešeného území.

Dotčení řešeného území dalšími trasami technické infrastruktury – NN, VO, STL plynovod – výlučně v okrajových polohách řešeného území.

5.3. LIMITY V ÚZEMÍ, OCHRANNÁ PÁSMA A ZÁJMOVÁ ÚZEMÍ

Řešené území je dotčeno ochrannými pásmy a zájmovými územími, ve kterých jsou uplatňovány specifické podmínky pro využití ploch a specifické zásady pro činnosti - vyplývají z ÚP Nové město na Moravě ve znění Změny č. 3, Územně analytických podkladů ORP Nové Město na Moravě a Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-9:

- oblast krajinného typu krajina s předpokladem vyššího stupně urbanizace (ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-9);
- oblast krajinného rázu Žďárské vrchy (ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-9);

Ochranná pásma a limity vyplývající z platné legislativy:

- řešené území je situováno v CHKO Žďárské vrchy (III. zóna);
- území archeologického zájmu - celé řešené území (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů);
- Seznam zranitelných oblastí - celé řešené území je zařazeno ve smyslu zák. 254/2001 Sb. v platném znění (vodní zákon) a NV 252/2012 do Seznamu zranitelných oblastí;
- OP tras technické infrastruktury,
- Zájmové území MO ČR - OP radiolokačního zařízení, vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách, povolování vyjmenovaných druhů staveb – veškerá výstavba a výstavba nad 50 m nad terénem;

5.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚP Nové Město na Moravě ve znění Změny č. 3

Území určená k prověření územní studií (dále jen řešené území) jsou orientačně vymezena plochami územních rezerv **R.2, R.3, R.4, R.5** s určeným využitím pro **BI** – bydlení individuální a dále plochami bezprostředně souvisejícími - k zajištění přechodových vazeb na okolní zastavěné a nezastavěné území.

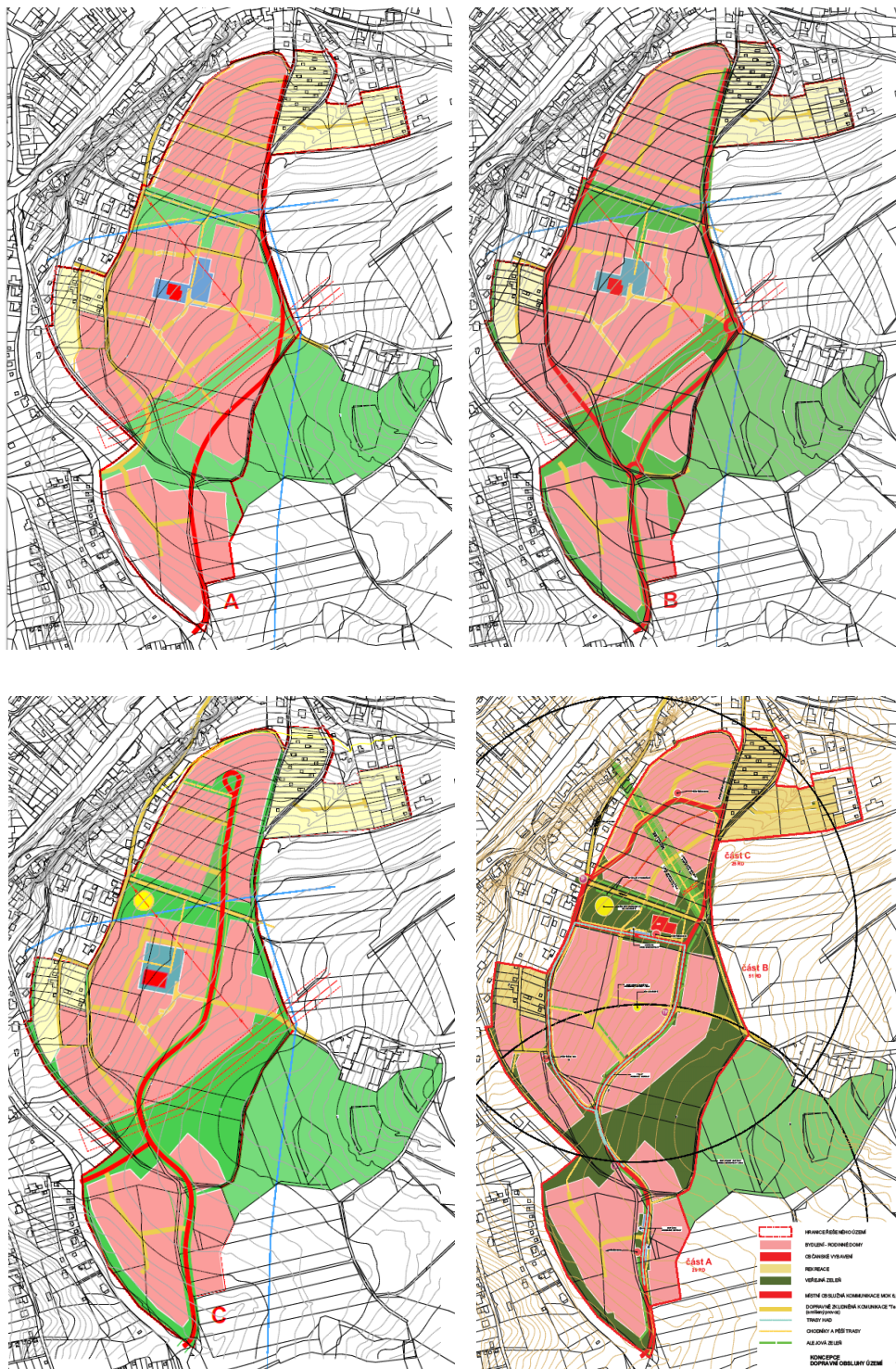
Předmětem řešení územní studie je primárně posoudit vhodnost územních rezerv pro bydlení v ohledem na dostupnost technické a dopravní infrastruktury, komplexně posoudit a stanovit požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb, na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu a stanovit podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu.

Z hlediska souladu s ÚP územní studie respektuje toliko stanovené obecné a specifické podmínky pro využití potenciálně rozvojových území a platným ÚP stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v ostatním bude v souladu s § 67 odst. 2, písm. a) stavebního zákona výlučně podkladem pro změnu ÚP Nové Město na Moravě.

6. POPIS A ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

6.1. CELKOVÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE

V rámci zpracování územní studie byly posuzovány koncepční alternativy rozvoje, ve kterých byly prověřovány zejména varianty obsluhy řešeného území dopravní a technickou infrastrukturou a varianty urbanistického řešení využití rozsáhlého území a jeho členění na etapy.



Urbanistická koncepce – varianta A, B, C a finální řešení

Urbanistická koncepce

Komplex řešeného území je obsluhován okružním systémem místních obslužných komunikací a vnitřním systémem komunikací se smíšeným provozem motorových vozidel a pěších (kategorie Tempo 30, popř. obytná ulice). Řešené území je děleno na tři části A-C, prostorově přirozeně oddělené koridory a plochami zeleně (významně současně zdvojenou trasou VN 22 kV).

Napojení na centrum města je řešeno jednou prostorově omezenou obousměrnou komunikací na severozápadním okraji řešeného území (ul. Jánská s napojením na ul. Brněnskou a výjezdovou jednosměrnou trasou na severním okraji lokality s napojením na silnici I/19 (ul. Brněnská).

Jediné kapacitní dopravní napojení lze realizovat z jižního okraje řešeného území s přímou vazbou na silnici II/360 v prostoru již mimo zastavěné území města.

Jižní **část A** je základním vstupem do komplexu řešeného území. Páteční obslužnou komunikaci sleduje v obloucích, relativně sledujících terénní konfiguraci, zástavba samostatně stojících rodinných domů, plošně disponibilnější západní část této samostatné lokality větví komunikační systém a umožňuje oboustrannou zástavbu RD v rámci navazující „vnitřní“ obsluhy území.

Středová **část B** řešeného území je ve vazbě na chráněnou lipovou alej využita k umístění nespécifikovaných funkcí občanského vybavení a centrálního dětského hřiště s parkovou úpravou. V přímé jižní vazbě je umístěna kompaktnější zástavba komplexu bytových domů a řadových rodinných domů. Od středu lokality se zástavba rozvolňuje - z polohy v chráněné krajinné oblasti a s ohledem na související krajinné prostředí je zřejmý požadavek vyššího podílu zeleně v koridorech a plochách veřejného prostranství a v rámci stavebních pozemků rodinných domů zástavby východních okrajů komplexu řešeného území.

Využití severní **části C** řešeného území poskytuje dostatečný prostor výraznému prvku v území – chráněné lipové aleji na jižním okraji této části řešeného území. Západní okraj lokality vymezuje koridor pro obsluhu jinak nepřístupných zahradních partií parcel stávající zástavby ulice Jánské. Koncepce obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou části C řešeného území sleduje optimalizaci uspořádání a prostupnost v relativně svažitě terénní konfiguraci.

Současný pohled na panorama centrální části města bude zástavbou dotčen, koncepce uvažuje s realizací komponovaného průhledu na část městského panoramatu s věží kostela Sv. Kunhuty v centrální poloze. Koridor bude parkově upraven zelení, která svým budoucím vzrůstem kompoziční průhled neovlivní.

Severovýchodní část lokality doplňuje v rámci zastavitelných ploch stávající plochy rekreace v zahrádkářských osadách do jednoho kompaktního celku.

Parcelace v rámci komplexu řešeného území optimalizuje členění zastavitelných ploch, minimální velikosti pozemků samostatně stojících RD se pohybují v rozmezí 800 – 1200 m², výjimečně a v okrajových polohách zastavitelných ploch směrem do krajiny až cca 1400 m². Parcelace zajišťuje odpovídající komfort individuálního bydlení městského typu, svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňují využití pro navrhovaný účel. Řadové domy tvoří kompaktní zástavbu středu lokality, velikosti pozemků se pohybují v rozmezí 270 – 350 m² v okrajových sekcích do 600 m².

Územní studií je řešena realizace využití řešeného území po etapách orientačně odpovídajících vymezeným částem A-C, urbanistická koncepce stanovuje v rámci regulací plošné a prostorové limitní hodnoty využití stavebních pozemků.

6.2. ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE

Strukturu a charakter nejbližší okolní zástavby představují objekty individuálního bydlení reprezentované jednopodlažní, max. dvoupodlažní zástavbou samostatně stojících rodinných domů se sedlovými střechami. Stávající objekty související individuální rekreace mají z hlediska stanovení struktury a charakteru relevanci výlučně pro návrhové plochy rekreace v zahrádkářských osadách.

Pro navrhovanou zástavbu samostatně stojících rodinných domů stanovuje územní studie jednotnou jednopodlažní formu s možným využitím podkroví a sklonitými sedlovými střechami, na pozemcích cca 800-1400 m². Orientace staveb a jejich uliční průčelí sledují průběh komunikačních koridorů. Výjimečně je ve východní okrajové poloze části B lokality a v prostorové vazbě na objekty bytových domů navržena zástavba rodinných domů dvoupodlažních se sklonitými střechami s nižším sklonem, v téže prostorové vazbě na západní straně budou rodinné domy dvoupodlažní se střechami plochými.

Řadová zástavba rodinných domů je reprezentována dvoupodlažními objekty se se střechami plochými.

Bytové domy budou max. čtyřpodlažní s ustoupeným posledním podlažím a plochou střechou.

K dosažení přiměřeně jednotného vzhledu prostorového vymezení veřejných prostranství stanovuje územní studie typy oplocení stavebních pozemků samostatně stojících RD na hranicích s veřejným prostranstvím a typy oplocení na ostatních vnějších a společných hranicích RD. Řadová zástavba bude vůči veřejnému prostoru v uliční čáře bez oplocení.

Jednotlivé typy oplocení, materiálová provedení a výšky oplocení jsou podrobně specifikovány v kap. 7. Textové části UzS.

6.3. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství v rámci řešeného území jsou vymezena primárně jako koridory místních komunikací a pro vedení tras technické infrastruktury, zbytkové plochy jsou určeny pro solitérní a alejovou zeleň.

Potřeba vymezení veřejných prostranství ve smyslu požadavku § 15 odst. 5 vyhl. č. 157/2024 Sb. je vyhodnocena pro komplex zastavitelných ploch bydlení – viz návrh zastavitelných ploch pro následnou změnu ÚP Nové Město na Moravě :

- výměra ploch bydlení (BI) a (SM) v rámci lok. celkem.....14,8161 ha
- výpočtová plocha veřejného prostranství (5%).....min. 0,7408 ha
- započitatelné plochy veřejného prostranství (PU) s převahou ploch zeleně (návrh)..... 1,9524 ha

Rozsah ploch veřejných prostranství splňuje podmínku § 15 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

6.4. KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ A PĚŠÍ KOMUNIKACE

Navržené páteřní místní komunikace obsluhující okružním systémem celé řešené území (současně část zástavby rodinných domů) budou obousměrné dvoupruhové, š. min. 6,00 m, ostatní vnitřní místní komunikace budou obousměrné dvoupruhové, dopravně zklidněné v kategorii Tempo 30, alt. řešené jako obytné ulice - bez chodníků smíšeným automobilovým a pěším provozem. Omezení rychlosti bude řešeno stavebně tech. opatřeními a dopr. značením.

Dopravní obsluha staveb bude řešena sjezdy z místních obslužných komunikací, všechny sjezdy budou bezbariérové ve smyslu ČSN 734001 – Přístupnost a bezbariérové užívání.

Hromadná doprava - v rámci lokality je uvažováno s obsluhou veřejnou autobusovou dopravou – centrální část B okružním jednosměrným systémem s jednostrannou AZ, na jižním okraji řešeného území jsou umístěny AZ vstřícně. Docházková vzdálenost 350 m.

DOPRAVA V KLIDU – odstavná a parkovací stání:

Níže uvedené výpočtové hodnoty pro stanovení počtů odstavných a parkovacích stání reaguje na projednanou a v současné době vydanou změnu č. 4 ÚP Nové Město na Moravě (aktualizací oproti ÚP ve znění Změny č. 3)

Bytové domy – kombinací odstavných stání ve veřejném prostoru, alternativně garážových stání vestavěných v bytových domech.

Výpočtová hodnota počtu odstavných a parkovacích stání je vázána na podlahovou plochu jednotlivého bytu v bytovém domě (do 70 m² PP-1 stání, nad 70 m² PP-2 stání) a zvyšuje se koef. **KP_{bd} = 1,2**.

Občanská vybavenost – v případě potenciálně možného umístění občanské vybavenosti v rámci ploch obytných smíšených (SM) se požadovaný počet odstavných a parkovacích stání řídí výpočtem pro odpovídající typ umísťovaného OV dle prováděcí vyhlášky stavebního zákona (146//2024 Sb.) a zvyšuje se koef. **KP_{ov} = 1,2**.

Rodinné domy – výlučně na vlastním pozemku RD v počtu **KP_{rd} = 2,0** parkovací a odstavná stání / 1RD, v případě PP větší než 250 m² se počet požadovaných stání zvyšuje o 1 stání (typově specifikováno – garáž a venkovní stání na zpevněných plochách).

Návštěvníci a ZTP v lokalitě rodinných domů – koeficient počtu stání $KP_{vp} = 0,1$ + ZTP se odvíjí od počtu navržených RD v každém samostatně vymezeném uličním prostoru.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Zásobování vodou v Novém Městě na Moravě je součástí páteřního skupinového vodovodu Žďársko, pitná voda je zajišťována z několika lokálních pramenišť, přičemž v případě potřeby je systém dotován i z povrchové úpravy vody Víř.

Zásobování vodou bude řešeno gravitačně napojením na stávající zásobovací řad procházející západovýchodním směrem centrální části lokality.

Zásobovací řady budou vedeny ve veřejném prostoru a odběratelé budou zásobováni samostatnými vodovodními odbočkami.

Ochrana tras a zařízení na vodovodní síti je stanovena zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (Zákon o vodovodech a kanalizacích).

Výpočet potřeby vody je orientační, založený na počtu bytů v rodinných a bytových domech a jejich uvažované obloženosti (cca 2,5 obyv./byt).

Výpočet potřeby vody – samostatně pro části A-C:

položka	část A	část B	část C
- počet RD / bytů v BD	33 / --	62 / 82	29 / --
- orient. počet obyvatel	83	360	73
uvažovaná spotřeba	36 m ³ / os./ rok		
roční spotřeba celkem	2 988 m ³	12 960 m ³	2 628 m ³
Občanské vybavení – odhad	--	3650 m ³	--
celkem	22 226 m ³		

Potřeba požární vody – při zpracování dalších stupňů PD a konkrétní zástavby je zapotřebí provést posouzení dle ČSN 730873 - zásobování požární vodou.

ODKANALIZOVÁNÍ

Splaškové vody – město je pokryto sítí jednotné, oddílné splaškové a dešťové kanalizace, ČOV Nové Město na Moravě disponuje odpovídající kapacitou pro uvažovaný územní rozvoj vyplývající z koncepce ÚP Nové Město na Moravě.

Splaškové vody generované producenty v části A budou odváděny gravitačně na jižní okraj řešeného území a dále do prostoru stávající rekreační zahrádkářské lokality, kde budou napojeny na koncové trasy stávající oddílné kanalizace a odtud odvedeny na ČOV.

Část B a západní část části C budou gravitačně odváděny na západní okraj řešeného území a zaústěny do stávající oddílné kanalizace v prostoru ul. Jánské. Výjimečně budou splaškové vody z objektů navržených v nižších terénních polohách individuálně akumulovány a čerpány do gravitačních částí splaškové kanalizace.

Severní část části C bude odvedena do koncových řadů v přístupové místní komunikaci napojené na silnici I/19.

Koncepce je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (PRVK). Ochrana tras a zařízení na kanalizační síti je stanovena zákonem č. 274/2001 Sb., zákon o vodovodech a kanalizacích.

Výjimečně a se souhlasem příslušného DOSS je přípustné individuální řešení likvidace splaškových vod (domovní ČOV, jímka na vyvážení).

Výpočet množství splaškových vod dle jednotlivých připojovacích míst

položka	část A	část B + dílčí část C	Dílčí část C
- počet RD / bytů v BD	33 / --	75 / 82	16 / --
- orient. počet obyvatel	83	393	40
uvažovaná spotřeba	36 m ³ / os./ rok		
roční spotřeba celkem	2 988 m ³	14 148 m ³	1 440 m ³
Občanské vybavení – odhad	--	3650	--
celkem	22 226 m ³		

množství splaškových vod odp. teoretické potřebě vody

Dešťové vody – dešťové vody generované zpevněnými plochami ve veřejném prostoru budou na základě výsledků provedeného hydrogeologického průzkumu v nejnižších polohách akumulovány a vsakovány povrchovými retencemi, vsakovacími galeriemi a popřípadě využívány.

Dešťové vody generované zpevněnými plochami a střechami rodinných domů budou akumulovány, vsakovány, popř. využívány výlučně v rámci pozemků rodinných domů a nebudou z řešeného území odváděny.

Výpočet množství dešťových vod z veřejných ploch se s ohledem na způsob jejich likvidace neuvádí a bude předmětem navazujících PD.

ELEKTROROZVODY A DATOVÉ SÍTĚ

Řešené území je přímo dotčeno nadzemními trasami vedení VN 22 kV s jejichž částečným přeložením do kabelových tras územní studie uvažuje.

Pro obsluhu řešeného území elektrickou energií nízkého napětí a VO bude zbudována nová elektrorozvodná kabelová síť. Nízkonapěťová síť bude napájena z navržených trafostanic, které budou zásobovány kabelovými trasami napojenými ze stávajícího venkovního vedení VN 22 kV. Všechny novostavby RD, BD a objekty zahrádkářských chat budou napojeny samostatnými kabelovými přípojkami.

Využití alternativních zdrojů elektrické energie na solární bázi se nevylučuje, orientace staveb umožňuje umístění solárních panelů na střešní plochy rodinných domů. Územní studie vylučuje jejich umístění na volných venkovních plochách.

Stávající systém osvětlení souvisejících veřejných prostranství bude v rámci řešeného území rozšířen v uličních profilech navržených místních obslužných komunikací kabelovými rozvody se samostatnými sloupy VO. Svítidla budou běžného uličního a parkového typu.

Energetická bilance

položka	část A	část B	část C
instalovaný příkon–RD (byt) Pi	33*20 kw	144*20 kw	29*20 kw
výpočtové zatížení	Pp = 660 kW	Pp = 2880 kW	Pp = 580 kW
Soudobý příkon (koef. 0,4)	Ps = 264 kW	Ps = 1152kW	Ps = 232 kW

Řešené území může být pokryto sítí datových přenosových tras. Novostavby pak budou připojovány ze sdružených kabelových tras realizovaných v komunikačních uličních profilech.

ZPŮSOB VYTÁPĚNÍ

Zásobování teplem bude přednostně řešeno alternativními způsoby vytápění vyhovujícími platné legislativě. Lokalitu lze zásobovat napojením na stávající STL plynovod na severozápadním okraji řešeného území.

Výpočtová potřeba tepla

položka	část A	část B	část C
Výpočtová potřeba tepla	33*15 kw	144*15 kw	29*15 kw
	660 kW	2 160kW	435 kW
celkem	3 255 kW		

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Bude využíván stávající systém sběru, svozu a ukládání tuhého domovního odpadu dle Programu odpadového hospodářství města Nového Města na Moravě.

V rámci jednotlivých částí komplexu řešeného území navrhuje územní studie stanoviště kontejnerů na separovaný odpad (SDO) – jedno v části A, 2x v části B a 1x v části C, vždy v polohách přístupných z místních obslužných komunikací.

Stanoviště pro potřeby ukládání TDO (rodinné domy) budou řešena na vlastních pozemcích staveb, stanoviště DO pro bytové domy budou realizována uvnitř staveb.

6.5. KONCEPCE ZELENÉ INFRASTRUKTURY

Veřejná prostranství s převažující funkcí veřejné zeleně jsou v rámci lokality řešena v centrální části lokality s dominantním prvkem chráněné lipové aleje.

Ve všech uličních prostorech bude uplatněn požadavek realizace vzrostlé alejové zeleně, s výjimkou komponovaného průhledu na věž kostela Sv. Kunhuty. Koridor bude parkově upraven, zeleň musí být volena tak, aby následným vzrůstem nezneškodila navrženou kompozici průhledu.

Ve zbytkových plochách veř. prostranství, které nejsou dotčeny navrženými trasami TI bude realizována rozptýlená zeleň.

Plochy veřejné zeleně v přímých vazbách na komunikační obslužnou síť uvnitř řešeného území (veřejná prostranství s převažující funkcí zpevněných ploch) budou mít, v závislosti na pokrytí trasami podzemních sítí technické infrastruktury, formu zatravněných ploch, doplňkově dle prostorových možností s alejovou výsadbou listnatých stromů užitkového, popř. okrasného charakteru.

Umístění zeleně dle výkresové dokumentace je orientační.

V zahradách rodinných domů bude preferováno užití dřevin domácí provenience.

6.6. CELKOVÉ ORIENTAČNÍ KAPACITY

popis	část A	část B	část C
Plocha řešeného území celkem (ha)	22,9706 ha		
Plochy zastavitelné (ha)	4,3338	6,9007	4,6146
Plochy veřejných prostranství s převaž. funkcí veř. zeleně (ha)	1,9524		
Počet pozemků RD	33	62	29
Počet BD / bytů	0	4 / 82	0
Technická infrastruktura:			
o kanalizace splašková (m)	1 152	1 405	733
o kanalizace dešťová (m)	701	1 232	629
o vodovod (m)	530	1 249	1 085
o STL plynovod (m)	600	1 024	653
o kabelové trasy NN, VO a SEK (m)	863	1 879	1510
o kabelové trasy VN	84	464	0
o trafostanice (ks)	1	1	0
o stanoviště SDO (ks)	1	2	1
Dopravní infrastruktura:			
o místní obslužné komunikace. (m2)	2 532	4 890	3 157
o dopravně zklidněné komunikace (m2)	1 265	4 938	1 456
o chodníky (m2)	385	1 947	940

7. PODMÍNKY VYUŽITÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

7.1. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Předmětem řešení je doplnění a zpřesnění podmínek využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití pro řešené území, ve kterém je územní studie podkladem pro změnu ÚP Nové Město na Moravě.

Po následné změně ÚP, jejímž předmětem bude, mimo jiné, zapracování řešených území dle této územní studie, bude zpracována nová územní studie pro změnu ÚP a pro rozhodování v území v částech, ve kterých bude v souladu s platnou ÚPD.

Návrhem pro následnou změnu ÚP jsou specifikovány tyto plochy s rozdílným způsobem využití (viz výkres č. 8 – ÚP Nové Město na Moravě) vycházející ze znění ÚP Nové Město na Moravě ve znění změny č. 3:

- BI – bydlení individuální

Plochy budou využity v souladu s určením dle hlavního, přípustného, popř. podmíněně přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití - pro realizaci staveb bydlení (rodinné domy), staveb s bydlením souvisejících nebo bydlení podmiňujících, staveb dopravní a technické infrastruktury, veřejné prostranství a zeleň,

- SM – smíšené obytné městské

Plochy budou využity v souladu s určením dle hlavního, přípustného, popř. podmíněně přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití - pro realizaci staveb bydlení a občanského vybavení (bytové domy, rodinné domy, nespecifikované stavby občanského vybavení a staveb nezbytných

pro jejich obsluhu - vedení tras technické infrastruktury, zpevněné komunikační plochy, veř. zeleň, popř. k jejich ochraně před vnějšími vlivy,

RZ – rekreace v zahrádkářských osadách

Plochy budou využity v souladu s určením dle hlavního, přípustného, popř. podmíněně přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití - pro realizaci zahrádkářských kolonií, staveb zahradních a rekreačních chat, staveb přímo souvisejících s hlavním využitím a staveb nezbytných pro jejich obsluhu - vedení tras technické infrastruktury, zpevněné komunikační plochy, veřejnou zeleň, popř. k jejich ochraně před vnějšími vlivy, a dále k zajištění přechodu mezi urbanizovanými a plochami nezastavěného území.

- PU – veřejná prostranství všeobecná

Plochy budou využity v souladu s určením dle hlavního, přípustného, popř. podmíněně přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití - pro realizaci staveb, zařízení a opatření k využívání veřejného prostranství pro shromažďování obyvatel a staveb nezbytných pro jejich obsluhu – tras technické infrastruktury, zpevněné komunikační plochy, veřejnou zeleň, popř. k jejich ochraně před vnějšími vlivy, a dále k zajištění přechodu mezi urbanizovanými a plochami nezastavěného území.

- NU – přírodní všeobecné

Plochy budou využity v souladu s určením dle hlavního, přípustného, popř. podmíněně přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití - jako chráněné přírodní prostředí, krajinnou zeleň, opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny a k realizaci staveb nezbytných pro obsluhu souvisejících zastavitelných ploch bydlení - vedení tras dopravní a technické infrastruktury,

- ZX - Zeleň jiná

Plochy budou využity v souladu s určením dle hlavního, přípustného, popř. podmíněně přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití - pro veřejnou zeleň, ochrannou a izolační zeleň zajišťující ochranu ploch bydlení před hlukem a jinými negativními vlivy z provozu na pozemních komunikacích, vedení tras technické infrastruktury.

7.2. DOPLNĚNÍ A ZPŘESNĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, REGULACE A LIMITY

Základní pojmy:

- a) **plocha stavebního pozemku RD – zastavitelná část** – plocha hraničně určená k realizaci hlavní stavby, popř. staveb s bydlením souvisejících nebo bydlení podmiňujících;
- b) **plocha stavebního pozemku RD – omezeně zastavitelná část** – plocha stavebního pozemku rodinného domu v prostoru mezi stavební čarou hlavní a uliční čarou (vnější hranicí stavebního pozemku RD), ve které je stanoveno limitně přípustné využití;
- c) **stavební čára hlavní** – určuje základní polohu převažující části hlavní stavby v zastavitelné části stavebního pozemku vůči uličnímu prostoru;
- d) **stavební čára limitní** – určuje limitně hraniční polohu umístění hlavní stavby v zastavitelné části stavebního pozemku;
- e) **uliční čára** – stanovuje polohu vnějšího oplocení předzahrádky a objektů TI v uličním prostoru (přípojkové skříně apod.);
- f) **stavební čára primární** – platí výlučně pro stavby ŘRD (typově s přesunutou garáží) – určuje základní polohu průčelí stavby garáže;
- g) **stavební čára sekundární** – platí výlučně pro stavby ŘRD (typově s přesunutou garáží) – určuje základní polohu průčelí stavby ŘRD;
- h) **prostorová regulace zástavby** – určuje prostorové vztahy v území (m);
- i) **parcelace** - určuje členění řešeného území na stavební pozemky RD a orientační polohu společných hranic rodinných domů;
- j) **hlavní stavba** – stavba plnící v rámci pozemku funkci, jež odpovídá hlavnímu, přípustnému, popř. podmíněně přípustnému využití dle ÚP Nové Město na Moravě ve znění Změny č. 3;
- k) **koeficient zastavitelnosti** – hodnotou je vyjádřeno maximálně možné využití pozemku - podílem plochy zastavěné nadzemními a podzemními stavbami a plochy pozemku určené k zastavění (%);

- l) **nadzemní podlaží (NP)** – nadzemní část stavby vymezená dvěma nad sebou následujícími vodorovnými nosnými konstrukcemi o běžné výšce podlaží obytných staveb (cca 3,0 m);
- m) **podkroví** – přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, skladování, ubytování apod.) vnitřní prostor budovy nad posledním nadzemním podlažím tvořený konstrukcí krovu, popř. dalšími stavebními konstrukcemi (např. vikýře), jimiž není opticky vytvářeno další nadzemní podlaží;
- n) **podlažnost a výšková hladina zástavby** – počet a typ nadzemních podlaží, limitní celková výška stavby nad upraveným terénem před hlavním vstupem do objektu.
- o) **Ustoupené podlaží** - nevyšší nadzemní podlaží stavby, jehož zastavěná plocha je menší než 75 % zastavěné plochy podlaží nacházejícího se pod ním.

Podmínky pro využití řešeného území v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití dle Územního plánu Nové Město na Moravě ve znění změny č. 3 se touto územní studií nemění, v rámci účelu a podrobnosti územní studie se podmínky doplňují a zpřesňují:

BI) BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

Způsob využití ploch:

- **Stavební pozemky rodinných domů (RD a ŘRD)** – trvalé bydlení, formou jsou samostatně stojící rodinné domy (v částech A, B, C) nebo řadové rodinné domy (v části B) a stavby nebo zařízení související s bydlením, popř. bydlení podmiňující. Dřevostavby srubového typu a objekty mající charakter výrobku plnicího funkci stavby pro bydlení (např. nespécifikované modulární skladebné systémy kontejnerových typů, mobilní domy apod.) se vylučují;
- **Veřejná prostranství s převahou komunikačních ploch a technickou infrastrukturou** – veřejné prostranství s pozemní komunikací, stavbami a trasami technické infrastruktury, urbanistickým mobiliářem a veřejnou zelení;

Veřejná prostranství s převahou ploch veřejné zeleně;

- **Podmíněně přípustné využití ploch** – umístování staveb, specifikovaných podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (Nové Město na Moravě ve znění změny č. 3) jako využití přípustné a podmíněně přípustné, se připouští výlučně za podmínky zachování struktury a charakteru zástavby v jednotlivých částech zóny (Část A, Část B, Část C)

Struktura a charakter zástavby – prostorové uspořádání území:

- **Charakter zástavby v jednotlivých částech zóny:** Územní studie stanovuje respektovat specifický charakter a strukturu zástavby pro udržení urbanisticko-architektonického charakteru lokality, která se dělí na:
 - **ČÁST A:** zástavba samostatně stojícími rodinnými domy soudobého výrazu s tradiční formou zastřešení.
 - **ČÁST B:** kombinovaná zástavba samostatně stojících rodinných domů (RD) s různými formami zastřešení, řadových rodinných domů (ŘRD), bytových domů (BD) a staveb občanské vybavenosti.
 - **ČÁST C:** Zástavba samostatně stojícími rodinnými domy soudobého výrazu s tradiční formou zastřešení.
- **Typologie staveb podle kódů zástavby (viz grafická část – legenda):**
 - **Kód 1+P/S (v. max. 9,5 m) – platí pro ČÁST A a ČÁST C:** Samostatně stojící rodinné domy (RD). Podlažnost: 1 nadzemní podlaží + podkroví. Zastřešení: výlučně sedlová střecha o sklonu 40–45°. Celková výška stavby: max. 9,5 m nad upraveným terénem před hlavním vstupem. Koeficient zastavitelnosti: max. 30 %.
 - **Kód 2/S – platí pro specifikované pozemky č. 32–35 v ČÁSTI B:** Samostatně stojící rodinné domy (RD). Podlažnost: 2 nadzemní podlaží. Zastřešení: sedlová střecha s nižším sklonem 25–30°. Koeficient zastavitelnosti: max. 30 %.

- **Kód 2/P – platí pro specifikované pozemky č. 10–13 v ČÁSTI B:** Samostatně stojící rodinné domy (RD). Podlažnost: 2 nadzemní podlaží. Zastřešení: střecha plochá s vegetačním souvrstvím. Koeficient zastavitelnosti: max. 30 %.
- **Kód 2/P (ŘRD) – platí pro řadové rodinné domy v ČÁSTI B:** Řadové rodinné domy (ŘRD). Podlažnost: 2 nadzemní podlaží. Zastřešení: střecha plochá s vegetačním souvrstvím. Koeficient zastavitelnosti: max. 60 %.
- **Stavby s bydlením související či bydlení podmiňující** – v souladu s legislativou + max. 1 stavba pro podnikatelskou činnost do 40 m²;
- **Garážová stání** – vestavěná (jako součást hlavní stavby RD/ŘRD), nebo přistavěná (i ve formě přístřešku);
- **Orientace hlavních staveb** – v postavení respektujícím polohu stavebních čar a konfiguraci terénu – viz grafická část dokumentace. U staveb se sedlovou střechou (kódy 1+P/S a 2/S) se doporučuje orientace hřebenů v postavení shodném s orientací hmoty hlavní stavby, přiměřeně sledující průběh vrstevnic;
- **Výrobky plnící funkci stavby pro bydlení** se nepripouští.

Umísťování staveb:

- **Plocha stavebního pozemku – zastavitelná část** – hlavní stavbu a stavby s bydlením související či bydlení podmiňující lze umístit výlučně v rozsahu zastavitelné části plochy pozemku;
- **Plocha stavebního pozemku – omezeně zastavitelná část** – je určena výlučně pro stavby oplocení, zpevněné plochy, stavby a zařízení technické infrastruktury (do oplocení vestavěné přípojkové skříně apod.), předsazené přízemní garáže (u ŘRD) a předstupující stavební konstrukce, které netvoří hlavní hmotu stavby (např. zastřešení vstupů, přesahy střech, přístupová schodiště, rampy apod.);
- **Stavební čára hlavní – platí pro samostatně stojící RD v ČÁSTI A a ČÁST C:** Určuje základní polohu průčelí převažující části hlavní stavby RD s výjimkou předstupujících konstrukcí. Poloha stavební čáry hlavní se určuje jako pevná ve vzdálenosti 5,5 m od hranice uliční čáry (viz grafická část) s možnou modifikací + 1,0 m směrem do hloubky pozemku. V obloucích a na nárožích musí alespoň jedno nároží stavby ležet na hlavní stavební čáře a stavba nesmí předstupovat před ni;
- **Stavební čára primární – platí pro řadové domy (ŘRD) v ČÁSTI B:** Určuje limitně hraniční polohu umístění předsazené části stavby plnící funkci garáže nebo odstavného stání vůči uličnímu prostoru; vymezuje přední uliční frontu přízemních objektů v omezeně zastavitelné části pozemku;
- **Stavební čára sekundární – platí pro řadové domy (ŘRD) v ČÁSTI B:** Určuje závaznou nebo limitní polohu průčelí vlastního rodinného domu (obytné části) navazujícího bezprostředně za předsazenou garáží; vymezuje hlavní uliční frontu obytných podlaží řadové zástavby v zastavitelné části pozemku;
- **Stavební čára limitní** – určuje limitně hraniční polohu umístění nadzemní části stavby s výjimkou předstupujících konstrukcí, oplocení a objektů technické infrastruktury;
- **Uliční čára** – stanovuje polohu oplocení v uličním prostoru a objektů technické infrastruktury. Poloha uliční čáry je totožná s hranicí stavebních pozemků v uličním prostoru – viz grafická část dokumentace;
- **Vzdálenost rodinných domů od společných hranic pozemků** – dle platné legislativy;
- **Další členění pozemků** – realizace staveb v tzv. „druhé řadě“ je nepřipustná (na každém stavebním pozemku lze realizovat výlučně jednu hlavní stavbu).

Limity plošné a prostorové:

- **Parcelace (hranice pozemků)** – Území je závazně rozděleno na 3 základní části (A, B, C) s celkovou kapacitou 91 rodinných domů a 26 bytových domů:
 - **Část A:** Obsahuje celkem **33 RD** (samostatně stojících).
 - **Část B:** Obsahuje celkem **35 RD** (samostatně stojících) a **27 ŘRD** (řadových rodinných domů).

- **Část C:** Obsahuje celkem **29 RD** (samostatně stojících). Vymezení vnitřních společných hranic jednotlivých stavebních parcel v grafech těchto částí je orientační.
- **Koeficient zastavitelnosti:**
 - Pro rodinné domy (RD – kódy 1+P/S, 2/S, 2/P): **max. 30 %**;
 - Pro řadové rodinné domy (ŘRD – kód 2/P): **max. 60 %**;
- **Výškové usazení a terénní úpravy:**
 - Výškové usazení stavby hlavní bude **do 1,0 m** od upraveného terénu před hlavním vstupem do objektu;
 - Převýšení mezi uličním prostorem a stavebním pozemkem smí být **max. 0,5 m**;
 - Terénní úpravy jsou přípustné do **max. 1,5 m** rozdílu mezi stávající a upravenou úrovní terénu. Zákaz rozsáhlých terénních úprav nad 1,5 m výšky;
- **Podsklepení** se připouští u všech typů staveb;
- **Zastřešení hlavních staveb (podrobné podmínky):**
 - **Pro kód 1+P/S:** Výlučně střechy sedlové se symetrickým sklonem střešních ploch v rozmezí **40°–45°**. Okapní hrana střechy musí být umístěna v úrovni stropu 1.NP stavby. Jiné typy střech (mansardové, pultové, stanové, obloukové) se vylučují;
 - **Pro kód 2/S:** Výlučně střechy sedlové se symetrickým nižším sklonem v rozmezí **25°–30°**;
 - **Pro kódy 2/P, 2/P (ŘRD) a 3+1U/P:** Střechy ploché, přednostně realizované s vegetačním souvrstvím (zelené střechy);
 - **Doplňkové konstrukce:** Způsob zastřešení konstrukcí rozšiřujících půdorys hlavní stavby (přístavby, garáže, přístřešky) a staveb nevyžadujících povolení se neurčuje. Realizace vikýřů u sedlových střech je přípustná, pokud jimi není opticky vytvářeno další NP – šířka čel vikýřů součtově nepřesáhne 60 % délky okapní hrany.

Materiálové řešení a barevnost:

- **Fasády:** Tradiční zděné, popř. jiné konstrukční systémy navenek s tradičním vzhledem, doplňkově s dřevěnými obklady. Barva fasád se stanovuje výlučně bílá;
- **Krytiny střech:** Typ krytiny se neurčuje, barvy výlučně tmavé (tmavě hnědá až černá, popř. barva režné pálené tašky);
- **Vyloučené stavby:** Dřevostavby srubového typu a objekty mající charakter výrobku plnicího funkci stavby pro bydlení (kontejnery, mobilní domy) jsou v celém území zakázány.

Oplocení:

- **V hranicích uličních čar a na společných hranicích pozemků sousedících s veřejným prostranstvím a uličním prostorem:**
 - Celková výška **max. 1,6 m** nad úrovní přilehlého terénu ze strany veřejného prostranství;
 - V případě řadových RD – **v uličním prostoru bez oplocení**
 - Povoleno je pouze oplocení **propustné a polopropustné** (např. drátěné průhledné, dřevěné poloprůhledné na podezdívce výšky max. 0,3 m), popř. oplocení živou zelení;
 - Použití gabionových zdí a průmyslově vyráběných montovaných plošných **betonových prefabrikátů**, plastových nebo plechových dílců se v těchto částech **výslovně zakazuje**;
- **Na společných hranicích stavebních pozemků (za stavební čarou hlavní / mimo kontakt s veřejným prostranstvím):**
 - Výška max. 1,8 m nad úrovní přilehlého upraveného terénu;
 - Typy: průhledné, poloprůhledné, případně neprůhledné zděné, montované betonové či dřevěné;
 - Použití průmyslově vyráběných stěnových a plošných plastových, ocelových a plechových montovaných dílců se vylučuje;

- **Ostatní obvodová oplocení v hranicích pozemků:**
 - Výška max. 1,8 m nad úroveň přilehlého upraveného terénu;
 - Pouze průhledné (drátěné), popř. poloprůhledné (dřevěné vertikální plotovky), bez podezdívky.

Opěrné zdi:

- Opěrné zdi na stavebních pozemcích jsou přípustné do max. 1,2 m výšky viditelného vzdušného líce.

Odstavování a parkování vozidel:

- Odstavné a parkovací plochy budou řešeny v souladu s požadavky platných právních předpisů pro rodinné domy na vlastních pozemcích staveb, s využitím vestavěných či přistavěných garáží a vyhrazených zpevněných stání.
- výlučně na vlastním pozemku RD v počtu $KP_{rd} = 2,0$ parkovací a odstavná stání / 1RD, v případě PP větší než 250 m² se počet požadovaných stání zvyšuje o 1 stání (typově specifikováno – garáž a venkovní stání na zpevněných plochách).
- Návštěvníci a ZTP v lokalitě rodinných domů – koeficient počtu stání $KP_{vp} = 0,1 + ZTP$ se odvíjí od počtu navržených RD v každém samostatně vymezeném uličním prostoru.

SM) SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

Způsob využití ploch:

- **Stavební pozemky bytových domů (BD) a nspecifikovaného občanského vybavení (OV)** – trvalé bydlení a vybavenost občanského charakteru. Formou jsou bytové domy (výlučně v části B) a objekty vybavenosti, v této fázi zpracování bez specifikace obsahu;
- **Veřejná prostranství s převahou komunikačních ploch a technickou infrastrukturou** – veřejné prostranství s pozemní komunikací, stavbami a trasami technické infrastruktury, urbanistickým mobiliářem a veřejnou zelení;

Veřejná prostranství s převahou ploch veřejné zeleně;

- **Podmíněně přípustné využití ploch** – umístování staveb, specifikovaných podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (Nové Město na Moravě ve znění změny č. 3) jako využití přípustné a podmíněně přípustné, se připouští výlučně za podmínky zachování struktury a charakteru zástavby v části B obytné zóny.

Struktura a charakter zástavby – prostorové uspořádání území:

- **Charakter zástavby v části B:** Územní studie stanovuje respektovat specifický charakter a strukturu zástavby pro udržení urbanisticko-architektonického charakteru lokality:
 - Zástavba bytových domů (BD) a staveb občanské vybavenosti.
- **Typologie staveb podle kódů zástavby (viz grafická část – legenda):**
 - **Kód 3+1U/P – platí pro bytové domy (BD) a stavby občanské vybavenosti:** Podlažnost: 3 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží. Zastřešení: střeška plochá s vegetačním souvrstvím.
- **Garážová stání** – přípustná jako vestavěná (součást hlavní stavby BD).
- **Orientace hlavních staveb** – v postavení respektujícím polohu stavebních čar a konfiguraci terénu – viz grafická část dokumentace.

Umístování staveb:

- **Plocha stavebního pozemku – zastavitelná část** – hlavní stavbu lze umístit výlučně v rozsahu zastavitelné části plochy vymezené jako SM dle grafické části ÚS;
- **Stavební čára hlavní** - určuje základní polohu průčelí hlavní stavby s výjimkou předstupujících konstrukcí. Poloha stavební čáry hlavní se určuje jako pevná (viz grafická část);

Limity plošné a prostorové:

- **Parcelace (hranice pozemků)** – Území je vymezeno v grafické části vymezenou plochou s rozdílným způsobem využití SM:
 - **Část B:** Obsahuje 4 bytové domy (orientačně 82 bytů) + **1 OV** (občanská vybavenost).
- **Koeficient zastavitelnosti:**
 - Neurčuje se;
- **Výškové usazení a terénní úpravy:**
 - Neurčuje se
- **Podsklepení**
 - připouští se u všech typů staveb;
- **Zastřešení hlavních staveb (podrobné podmínky):**
 - **Kód 3+1U/P:** Střechy ploché (3.NP + 1 ustoupené podlaží), přednostně realizované s vegetačním souvrstvím (zelené střechy);

Materiálové řešení a barevnost:

- **Fasády:** Tradiční zděné, popř. jiné konstrukční systémy navenek s tradičním vzhledem, doplňkově s dřevěnými obklady. Barva fasád se stanovuje výlučně bílá;

Odstavování a parkování vozidel:

- Odstavné a parkovací plochy budou řešeny v souladu s požadavky platných právních předpisů pro stavby bydlení a OV.
- Bytové domy – kombinací odstavných stání ve veřejném prostoru, alternativně garážových stání vestavěných v bytových domech. Výpočtová hodnota počtu odstavných a parkovacích stání je vázána na podlahovou plochu jednotlivého bytu v bytovém domě (do 70 m² PP-1 stání, nad 70 m² PP-2 stání) a zvyšuje se koef. **KP_{bd} = 1,2**.
- Občanská vybavenost – v případě umístění občanské vybavenosti v rámci ploch (SM) se požadovaný počet odstavných a parkovacích stání řídí výpočtem pro odpovídající typ umisťovaného OV dle prováděcí vyhlášky stavebního zákona (146//2024 Sb.) a v souladu se zněním platné ÚPD se zvyšuje koef. **KP_{ov} = 1,2**.

(PU) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ**(RZ) REKREACE V ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH****NU – PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ****ZX - ZELEŇ JINÁ**

V plochách (PU) – veřejná prostranství všeobecná, (RZ) – rekreace v zahrádkářských osadách, (NU) – přírodní všeobecné a (ZX) – zeleň jiná se zpřesňující podmínky využití nestanovují.

**8. VYHODNOCENÍ SOULADU
SE STAVEBNÍM
ZÁKONEM A
OBEČNÝMI
POŽADAVKY NA
VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ**

Územní studie je zpracována a řešena v souladu s ustanoveními Stavebního zákona, zejména s cíli a úkoly územního plánování:

- zhodnocuje řešené území, nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje a vytváří předpoklady pro zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území;
- stanovuje koncepci rozvoje území, posuzuje potřeby změn v území, veřejný zájem, vliv na veřejnou infrastrukturu, stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na stavby, stanovuje podmínky pro provedení změn v území, stanovuje podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod, rozvíjí sídelní strukturu a vytváří podmínky pro zajištění požadavků civilní ochrany;
- uplatněním poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče a stanovením podmínek pro využití ploch, stanovením plošných a prostorových parametrů a limitů pro zástavbu – v souladu s vyhodnoceným charakterem a strukturou navazujícího území a navazující zástavby – zajišťuje soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Řešení územní studie je v souladu s obecnými požadavky na využívání území:

- vytváří a chrání bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a v zastavitelných plochách, chrání stávající cesty umožňující bezpečný průchod územím a vytváří nové cesty;
- vymezením pozemků, stanovením podmínek pro jejich využití a umístěním staveb na nich nesnižuje kvalitu prostředí a hodnotu území.
- vymezené území rezervy umožňují využití pro navrhovaný účel, území je dopravně napojitelné na veřejně přístupné komunikace a technickou infrastrukturu
- pozemky a stavby na nich řeší umístění odstavných a parkovacích stání, nakládání s odpady, vsakování a likvidaci odpadních vod;
- umístění staveb umožňuje jejich napojení na trasy dopravní a technické infrastruktury, jsou splněny požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky;
- rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací jsou řešena jako podzemní;
- pro vzájemné odstupy staveb jsou určující prostorové podmínky pro umístění staveb stanovené touto studií a dodržení struktury a charakteru zástavby.

9. FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU





Západní vstup do území z ul. Jánská



Západní vstup do území z ul. Jánská



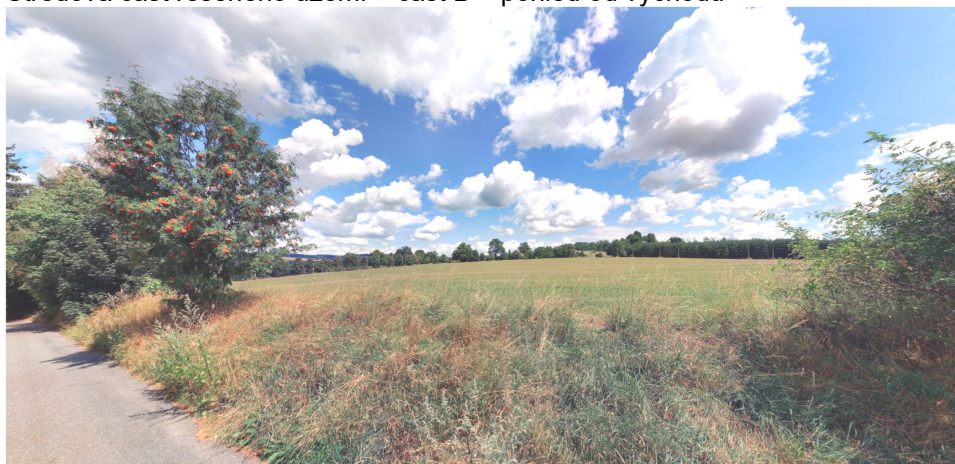
Východní okraj řešeného území – část C



Středová část řešeného území – část B



Středová část řešeného území – část B – pohled od východu



Středová část řešeného území – část B – pohled od západu



Jižní vstup do území ze silnice II/360

10. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

1. Cíle a účel pořízení územní studie

- územní studie prověřuje využitelnost územním plánem Nové Město na Moravě ve znění Změny č. 3 vymezených rezervních ploch primárně určených pro bydlení. Řeší a navrhuje urbanistickou koncepci vymezeného území, uspořádání funkčních složek, včetně prostorového uspořádání území a veřejné infrastruktury – vše s cílem udržení podmínek pro soudržnost společenství obyvatel;
- Územní studie v rámci řešeného a přímo navazujícího území prověřuje potřebu změn v území. V celém rozsahu řešeného území je podkladem pro změnu ÚP Nové Město na Moravě.
- Územní studie řeší návrhem prostorové regulace soulad a vazby na stávající městskou zástavbu v jeho okrajové poloze a vazbou na krajinné prostředí, navrhuje odpovídající parcelaci, obsluhu území dopravní a technickou infrastrukturou a veřejná prostranství;

- územní studie je zpracována v souladu se Zadáním územní studie (pořizovatel - Městský úřad Nové město na Moravě, Odbor stavební a životního prostředí, úřad územního plánování 07/2025;
- 2. Rozsah řešeného území:
 - Územní studie je zpracována v rozsahu vymezených hranic dle Zadání ÚS. Území určená k prověření územní studií jsou orientačně vymezena plochami územních rezerv **R.2, R.3, R.4, R.5** s určeným využitím pro **BI** – bydlení individuální a dále plochami bezprostředně souvisejícími - k zajištění přechodových vazeb na okolní zastavěné a nezastavěné území.
 - Veškerá řešení nacházející se mimo hranice řešeného území jsou návrhem zpracovatele studie nad rámec předmětu řešení, jsou uvedena jako informativní.
- 3. Požadavky na obsah řešení územní studie:
 - Průzkumy a rozborů řešeného území včetně získání podkladů stran technické infrastruktury byly zpracovatelem aktualizovány;
 - Požadavky vyplývající z nadřazené ÚPD – ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-9, Územně analytických podkladů ORP Nové Město na Moravě, ÚP Nové Město na Moravě ve znění Změny č. 3 a platné legislativy jsou v rozsahu relevantním pro stanovení způsobu využití ploch a funkčních a prostorových limitů zohledněny;
 - Územní studie respektuje a zohledňuje podmínky a požadavky stanovené ÚP Nové Město na Moravě ve znění Změny č. 3 v oblastech ochrany a rozvoje hodnot, urbanistické koncepce, systému sídelní zeleně, dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v oblasti podmínek prostorového uspořádání vč. podmínek ochrany krajinného rázu.
 - územní studie podmínkami pro zástavbu vymezuje veřejné prostory, limity a regulativy pro využití soukromých ploch stanovuje udržitelnost stávajícího charakteru a struktury zástavby ve stabilizovaných plochách, stanovuje vyvážený poměr mezi prostorovými, ekonomickými a legislativními požadavky na řešení vztahu zástavby a veřejných prostranství;
 - územní studie v rámci urbanistického řešení optimalizuje počet a limitní velikosti jednotlivých staveb v rámci řešeného území, stanovuje způsob a intenzitu zastavění, se zřetelem na ochranu hodnot území a vytváření příznivého životního prostředí stanovuje použitím limitů koncepci prostorové organizace území (závazné stavební, uliční a limitní čáry, poloha a limitní výška staveb, typy zastřešení, pravidla pro oplocování pozemků a pro dopravu v klidu);
 - územní studie zohledňuje podmínky využití řešeného území dané stávající technickou infrastrukturou – navrhuje a stanovuje způsob zásobování vodou, odvádění a likvidaci splaškových a dešťových vod, napojení na systém zásobování elektrickou energií, způsob vytápění staveb, systém veřejného osvětlení a koncepci nakládání s odpady;
 - stanovením podmínek pro umísťování staveb a vymezením závazných stavebních, uličních a limitních čar zajišťuje odpovídající prostupnost územím, stanovuje rozsah a způsob využití veřejných prostranství a veřejné zeleně.
 - územní studie stanovuje způsob dopravní obsluhy zástavby včetně podmínek pro realizaci systému dopravy v klidu;
 - územní studie navrhuje koncepci a trasy vedení veřejné technické infrastruktury a bilance potřeb jednotlivých medií;
 - Územní studie je navržena v souladu s principy udržitelného rozvoje – chrání a respektuje hodnoty a limity území – respektuje charakter a strukturu zástavby v pohledové a polohově souvisejícím území, nenarušuje a doplňuje panorama z pohledově exponovaných směrů, nepředstavuje narušení stávajícího ekosystému, využití území a vlastní řešení nepředstavuje zvýšení zátěží nad míru únosnou v oblastech životního prostředí, ekonomiky a v oblasti sociální, je v souladu s principy stabilizace a zlepšení sídelní struktury a udržení života v maloměstské a vesnické oblasti osídlení, podporuje princip kvality prostředí a sociální soudržnosti, vytváří předpoklady pro minimalizaci materiálové a energetické spotřeby, preferenci obnovitelných zdrojů a recyklaci;

4. Požadavky na formu obsahu textové a grafické části územní studie

- územní studie obsahuje textovou a grafickou část – v tištěné a digitální formě - obsahově a věcně v souladu s požadavky Zadání ÚS;
- územní studie je opatřena legislativně požadovanými náležitostmi, nezbytnými pro zaevidování územní studie do Národního geoportálu územního plánování.
- územní studie je zpracována osobou oprávněnou k výkonu odborných činností ve výstavbě dle zákona o výkonu autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě – autorizovaným architektem, územní studie je opatřena podpisem a razítkem autorizované osoby;
- územní studie byla zpracována ve variantách, po projednání a konzultacích je dopracována v podobě výsledného návrhu;
- územní studie je zpracována v souladu se stavebním zákonem 283/2021 Sb. a vyhl. č. 157/2024 Sb.;
- Územní studie je vyhotovena v počtu 2 kompletních tiskových paré vč. formy umožňující digitální prezentaci.

Ing. arch. Milan Grygar
05/2026