

# ÚZEMNÍ STUDIE HLINIŠTĚ III.

BŘEZEN 2023    ING.ARCH.EVA UCHYTILOVÁ

# OBSAH

## Textová část

### Průvodní zpráva

1. Základní údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii
5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu
6. Podmínky pro technickou infrastrukturu
7. Podmínky pro veřejné prostranství
8. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
9. Podmínky pro vyváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví
10. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření
11. Druh a účel umísťovaných staveb
12. Podmínky pro vymezená ochranná pásma
13. Stanovení pořadí změn v území
14. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

### Odůvodnění

1. Údaje o pořízení územní studie
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD
3. Údaje o splnění zadání územní studie
4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
5. Vyhodnocení souladu s předpokládaným zábořem půdního fondu vymezeným v územním plánu
6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území
7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

## Grafická část

01. Výkres širších vztahů
02. Hlavní výkres
03. Dopravní řešení vč. technické infrastruktury
04. Schéma vlastnických vztahů v území
05. Koordinační výkres
06. Materiálové řešení, barevnost – oplocení
07. Materiálové řešení, barevnost – fasády RD
08. Limity plošné a prostorové - detail
09. Limity plošné a prostorové - základní přehled
10. Řezy terénem R1-R6- situace
11. Řezy terénem R1-R6
12. - 22. Vizualizace

## 1. Základní údaje

<b>Pořizovatel:</b>	<b>Městský úřad Velké Meziříčí</b> Odbor výstavby a územního rozvoje, úřad územního plánování Radnická 29/1, 594 13 Velké Meziříčí
<b>Zastoupený:</b>	Bc.Václav Nevrtal
<b>Zpracovatel:</b>	<b>Ing.arch.Eva Uchytlová</b> Sluneční 5, 594 01 Velké Meziříčí Ing.arch.Lubomír Kipila
<b>Stupeň:</b>	územní studie
<b>Datum:</b>	březen 2023

## 2. Vymezení řešeného území

Územní studii bude řešena zastavitelná plocha Z15a, určená jako plocha s rozdílným způsobem využití bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. Přesné vymezení řešeného území viz grafická příloha. Celá lokalita se nachází v katastrálním území Velké Meziříčí.

### Výchozí podklady

Při zpracování této územní studie byly použity následující podklady:

- Výchozím podkladem pro zpracování územní studie je platný Územní plán Velké Meziříčí. Dalšími podklady jsou územně plánovací podklady – 5. úplná aktualizace Územně analytických podkladů SO ORP Velké Meziříčí.
- katastrální mapa města Velké Meziříčí
- ortofotomapa
- polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území
- fyzický průzkum území
- projektová dokumentace akce SÍDLIŠTĚ HLINIŠTĚ III VELKÉ MEZIŘÍČÍ  
Komunikace a inženýrské sítě – I. etapa

## 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Požadavky vyplývající z Územního plánu Velké Meziříčí

### Koncepce rozvoje území

- Při rozvoji území maximálně respektovat přírodní podmínky, terénní reliéf.
- Respektovat urbanistické a krajinářské hodnoty území.

### Přírodní hodnoty území

- Respektovat krajinný ráz území.
- V celém řešeném území neumisťovat stavby, plochy a zařízení, které by mohly negativně ovlivnit životní prostředí a krajinný ráz území.

### Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí

- V plochách s převažující funkcí bydlení (plochy bydlení a plochy smíšené obytné) jsou nepřipustné stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou míru limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení).

### Koncepce systému veřejné (sídelní) zeleně

- Územní plán stanovuje maximálně respektovat a rozšiřovat plochy veřejné zeleně ve městě a místních částech.
- V rámci navrhování a úprav veřejných prostranství maximálně umisťovat zeleň.
- Při úpravách ploch zeleně a ozelenění nových ploch použít vhodnou skladbu dřevin a maximálně využívat domácí druhy dřevin.

### Technická infrastruktura

#### Odkanalizování a čištění odpadních vod

Odvádění srážkových vod ze zastavěných nebo zpevněných ploch bude v souladu s platnou legislativou řešeno přednostně vsakováním, není-li možné vsakování pak zadržováním a regulovaným odtokem, není-li možné zadržování a regulovaný odtok pak regulovaným vypouštěním do dešťové kanalizace. Na pozemcích staveb rodinných domů umožněno zasakování dešťových vod na 30% plochy pozemku.

### Koncepce uspořádání krajiny

- V celém řešeném území jsou nepřipustné zásahy, narušující přírodní průhledy a dominanty v krajině.
- V urbanizovaném území i ve volné krajině není žádoucí stavební činností vytvářet nové dominanty krajiny.

### STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územní plán vymezuje pro zastavitelnou plochu BI stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití a využití ploch hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřipustné:

#### BI - Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské

- a) Hlavní:
  - Bydlení v rodinných domech se zázeminím rekreačních a užitkových zahrad.
  - Rodinné domy.
- b) Přípustné:
  - Zahrady s funkcí okrasnou a užitkovou.
  - Doplnkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití, např. garáže, přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny, oplocení.
  - Stavby a zařízení dopravní infrastruktury - např. místní komunikace, plochy pro parkování, odstavná stání, chodníky apod.
  - Stavby a zařízení technické infrastruktury.

- Dětská a rekreační hřiště s funkcí bydlení související.
- Veřejná prostranství, sídelní zeleň, drobné vodní plochy a vodní toky, drobná architektura, mobiliář obce.

c) Podmíněně přípustné:

- Bytové domy, pokud je přípustnost uvedena v podmínkách jednotlivých zastavitelných ploch.
- Stavby a zařízení veřejné a komerční občanské vybavenosti, které svým charakterem a kapacitou nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše nebo sousedních nemovitostech (např. nezvyšují dopravní zátěž v území apod.), např. stavby a zařízení zdravotnictví a sociálních služeb, malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování (penziony).
- Řemesla a služby, jejichž účinky nenarušují obytnou pohodu obyvatel v sousedních nemovitostech a to například hlukem, zápachem, prachem, světelnými efekty apod.
- Chov drobného hospodářského zvířectva (drůbež, králíci, holubi, včely apod.), pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou mírou.

d) Nepřípustné:

- Stavby, činnosti, děje a zařízení neslučitelné s hlavním využitím plochy.
- Stavby, činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.
- Stavby, činnosti, děje a zařízení, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou mírou.

e) Podmínky prostorového uspořádání:

- Výšková hladina ve stabilizovaných plochách musí respektovat převládající výšku zastavění v dané lokalitě.
- Výšková hladina zástavby u ploch změn je uvedena v podmínkách jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby.

#### Limity využití území

V řešeném území se nachází tyto základní limity a ochranné režimy:

- Ochranné pásmo lesa
- Ochranné pásmo vedení vysokotlakého plynovodu

#### Majetkoprávní vztahy

Pozemky řešeného území jsou v majetku města Velké Meziříčí.

#### Stávající stav území

Řešené území je v současné době nevyužíváno.

Terén celého řešeného území je značně svažité směrem východním a jižním. V místě napojení na stávající zástavbu je terén rovinný.

Řešené území není dopravně napojeno.

## 4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii

Úkolem územní studie je stanovení podrobnějších podmínek pro regulaci zástavby v ploše. Pro plochu Z15a byla vypracována projektová dokumentace SÍDLIŠTĚ HLINIŠTĚ III VELKÉ MEZIŘÍČÍ Komunikace a inženýrské sítě – I. Etapa. Územní studie respektuje tuto schválenou dokumentaci a to zejména z hlediska celkového návrhu řešení území, dopravní obsluhy, napojení na inženýrské sítě a navržené předběžné parcelace v lokalitě.

### 4.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

#### 4.1.1. Základní urbanistická koncepce

Řešená lokalita Hliniště III. se nachází v nezastavěném území v katastru města Velké Meziříčí v nadmořské výšce cca 460-500m n.m. Povrch lokality je svažité jihozápadní i jihovýchodním směrem do údolí Lavičského potoka a rybníků Lalůvka. Z východní strany navazuje zástavba na objekty I. etapy a ulice arch. Neumanna a U Statku , na severní straně na zástavbu II. etapy - ul. Za Horou. Na jihu je lokalita ohraničena lesním pozemkem.

Rozloha plochy zástavby je cca 3,6ha. Stávající využití ploch - orná půda , popř. pastviny atd.

Svou polohou v blízkosti městského centra a situováním v přímé návaznosti na stávající obytnou zástavbu nabízí lokalita pro bydlení ideální podmínky. Plochy lesní a plochy smíšené nezastavěného území nacházející se jižně a západně poskytují navíc pro dané území rekreační potenciál.

Řešené území je napojeno na stávající zástavbu páteří komunikací vedenou podél zahrad stávajících rodinných domů v severní části. Koncepčně je území rozděleno dvěma obslužnými komunikacemi se smíšeným provozem vozidel a pěších (v režimu obytná zóna) napojenými na páteří komunikaci na dvě části. V obou obytných ulicích je navržena zástavba rodinnými domy dle níže uvedených regulativů. Oplocení pozemků rodinných domů bude jednotné, aby bylo dosaženo vizuálního sjednocení obytného souboru, zvláště s ohledem k orientaci do veřejného prostoru obytných ulic. Navržené objekty rodinných domů budou mít plochou střechu.

#### 4.1.2. Plochy pro výstavbu

Lokalita je rozdělena obytnými ulicemi na dvě plochy pro výstavbu rodinných domů. Prostory obytných ulic budou mít pobytový charakter. Tomu bude odpovídat vybavení městským mobiliářem, výsadbou zeleně apod.

### 4.2. PARCELACE

Návrh parcelace respektuje vydané územní řízení v řešené lokalitě.

Územní studie vymezuje pozemky veřejných prostranství, které zajišťují obsluhu území a její prostupnost a navrhuje uspořádání pozemků staveb pro bydlení. Územní studie navrhuje velikosti stavebních parcel v rozmezí 899-1836m<sup>2</sup>. Navrženo je 21 stavebních pozemků.

Hlavním principem pro návrh nové parcelace území je, aby stavební parcely byly obsluhovány přímo z nově navrženého veřejného prostranství.

Každý stavební pozemek vymezený parcelací je určen pro výstavbu jednoho rodinného domu o maximálně jedné bytové jednotce a stavby s bydlením související, či bydlení podmiňující. Parcelace daná územní studií je závazná.

### 4.3. FUNKČNÍ VYUŽITÍ

Územní studie v souladu s Územním plánem Velké Meziříčí (nabytí účinnosti dnem 25. 7. 2020) navrhuje ve vymezené ploše, vedené v platné územně plánovací dokumentaci jako plocha BI Z15a (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské), pozemky staveb pro bydlení. Výstavba rodinných domů vč. doplňkových staveb a oplocení bude probíhat dle regulativů daných územní studií.

#### 4.4. PROSTOROVÁ REGULACE

Územní studie rovněž navrhuje prostorové využití pozemků ve výkresu Koordinační výkres (č. 05), přičemž pro ně navrhuje tyto druhy prostorové regulace:

##### 4.4.1. Struktura a charakter zástavby

Struktura a charakter zástavby vychází z principu již navržené obytné ulice. Jedná se o koncept obslužné komunikace se smíšeným provozem vozidel a pěších (v režimu obytná zóna). Prostory obytných ulic budou mít pobytový charakter. Tomu bude odpovídat vybavení městským mobiliářem, výsadbou zeleně apod.

Schválenou dokumentací SÍDLIŠTĚ HLINIŠTĚ III VELKÉ MEZIRÍČÍ Komunikace a inženýrské sítě – I. Etapa je pevně dána poloha vjezdu na stavební pozemek a tato je neměnná.

Umístění budoucích rodinných domů je dáno umístěním stavební čáry a stavební hranice.

Objekty rodinných domů budou o maximálně 2 nadzemních podlažích a 1 podzemním podlažím. Návrh vychází z konfigurace terénu stavebního pozemku.

Rodinné domy budou soudobého městského a příměstského charakteru. Nepřípustné jsou stavby typu srub či roubenka. Doplnkové stavby budou řešeny společně se stavbou hlavní jako hmotově nebo prostorově související celek. Garážová stání vestavěná, přístřešek pro garážové stání může být přistavěn.

Střechy rodinných domů budou ploché, sklon max.5°. Použití konstrukcí tzv.zelených střeš se doporučuje.

##### 4.4.2. Stavební čára

Územní studie v souladu se stavebním zákonem navrhuje podrobnější prostorovou regulaci zástavby na stavebních pozemcích pro zajištění estetického působení zástavby řešeného území (v souladu s § 19, odst. 1, písm. d) zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Územní studie navrhuje stavební čáru a stavební hranici:

**Stavební čára** určuje závazné umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku vzhledem k veřejnému prostranství. Stavební čára je stanovena jako nepřekročitelná pro umístění jakékoli stavby nebo její části vyjma ohrazení pozemku. Ostatní stavby mohou být „uvnitř“ stavební čáry umístěny libovolně. Hlavní stavby na jednotlivých pozemcích budou tvořit přerušovanou (tvořenou samostatně stojícími domy) zástavbu.

*Stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 6m od hranice stavebního pozemku rodinného domu (uliční čára)*

**Stavební hranice** určuje rozhraní mezi zastavitelnou částí pozemku a jeho nezastavitelnou částí, vyjma ohrazení pozemku. Stavby mohou být na pozemku „uvnitř“ stavební hranice umístěny libovolně.

*Stavební hranice - vzdálenost rodinných domů od společných hranic stavebních pozemků se stanovuje v místě vjezdu na pozemek na 3m, na straně opačné přiléhající ke komunikaci na 5m, minimální vzdálenost mezi rodinnými domy je tedy stanovena na 8m. Stavební hranice v zahradní části se stanovuje na 5m pozemek ozn.01-04, 10m pozemek ozn.05-21(viz. v.č.05).*

Realizace staveb rodinných domů v tzv.druhé řadě je nepřípustné.

**Plochy omezeně zastavitelné** – přípustně využití:

- Oplocení
- Zpevněné plochy
- Stavební konstrukce, které netvoří hlavní hmotu stavby – např. zastřešení vstupů, zastřešení park.stání, přístupová schodiště apod. – výlučně v prostoru uliční stavební čáry

##### 4.4.3. Limity plošné a prostorové

Parcelace určena územní studií je závazná a neměnná. Každý stavební pozemek vymezený parcelací je určen pro výstavbu jednoho rodinného domu o jedné bytové jednotce a stavby s bydlením související, či bydlení podmiňující.

Intenzita zastavění je stanovena max. 0,35 – poměr zastavěné části pozemku stavbou hlavní i doplňkovou včetně zpevněných ploch k celkové ploše stavebního pozemku.

Koeficient zeleně – min. 0,65

Podlažnost zástavby je přípustná maximálně dvoupodlažní (2 NP) a jedno podzemní podlaží. Maximální výška stavby nad úroveň přilehlého upraveného terénu v místě vjezdu na pozemek je max. 8m.

Objekty rodinných domů budou zastřešeny plochou střechou, sklon max.5°. Použití konstrukcí tzv.zelených střeš se doporučuje.

Umístění garáže navazuje na polohu vjezdů na pozemek. Poloha vjezdů je neměnná. Úroveň čisté podlahy garáže bude v rozmezí +0,100 až +0,500 m nad úroveň nivety vjezdu na hranici pozemku. Na každém stavebním pozemku budou umístěna 2 parkovací stání. Parkovací stání je možno řešit jako vestavěné, přistavěné anebo venkovní. Je možno také použít formu přístřešku umístěného v místě vjezdu v ploše omezeně zastavitelné. Přístřešek umístěn v ploše omezeně zastavitelné musí vykazovat charakter otevřené stavby neohrazené stěnovou konstrukcí jakéhokoliv materiálového provedení. Tvar zastřešení přístřešku bude navazovat na charakter stavby hlavní – střecha plochá, případně prosklená či jinak obdobně řešena.

Doplňkové stavby – přípustná je maximálně 1 doplňková stavba (vyjma garážového stání) o zastavěné ploše max.40m<sup>2</sup>.

##### 4.4.4. Materiálové řešení, barevnost

Stavby budou provedeny tradičními konstrukčními systémy – zděné, příp. jiné navenek tradičního vzhledu. V návrhu objektů je preferována jednoduchost architektonického řešení při použití členění stavby ve větších plochách či objemech. Převažující povrchová úprava fasád bude hladkou či jemně strukturovanou omítkou s barevností v paletě odstínů od bílé až po šedé či zemité tóny (viz.v.č.07). V menší míře je možno použít fasádní obklad keramický, ocelový, dřevěný či kompozitní většího formátu při zachování moderního vzhledu stavby. Dřevostavby srubového typu či výrobky plnicí funkci stavby nejsou přípustné.

##### 4.4.5. Oplocení, opěrné stěny a terénní úpravy

Oplocení vymežující veřejný prostor v hlavních uličních prostorech (hlavní uliční průčelí RD ) bude umístěno na hranici pozemku. Toto oplocení bude výšky max. 1,5m vzhledem k upravenému terénu veřejného prostranství, převažující výška oplocení je max.1,2m. Do oplocení budou zakomponována potřebná zařízení přípojek technické infrastruktury, prostor nádoby na odpad a poštovní schránky. Materiálově může být oplocení řešeno kombinací pevných stěnových prvků a průhledných výplní. Pevné části oplocení mohou být

v max.30% délky oplocení uliční čáry. Materiálově budou tyto pevné části oplocení realizovány z materiálů s povrchově celistvým provedením – omítka, pohledový beton, větší prefabrikované dílce apod. Nepřípustné je použití materiálů z drobných stavebních dílců, obkladů s výraznou texturou či imitací jiných materiálů či z různými dekory, gabiony apod. Průhledná převažující část oplocení může být realizována s tyčovou výplní orientovanou svisle, výplní z materiálu typu tahokov při zachování požadované průhlednosti oplocení.

Oplocení na vnitřních společných hranicích RD a ostatních obvodových hranicích bude drátěné, výška max.1,8m nad úrovní souvisejícího přilehlého terénu.

Terénní úpravy stavebních pozemků musí respektovat v maximální míře stávající terénní konfiguraci. Maximální možná výšková úprava terénu v nezastavěné části pozemku je přípustná do výšky max. 1,5m od úrovně převládajícího původního terénu.

#### 4.4.6. Veřejná zeleň

V lokalitě řešené územní studií je navržena ve veřejném prostoru výsadba zeleně. Tato výsadba koncepčně dotváří obytný prostor jednotlivých obytných ulic a linií výsadbu kolem páteřní komunikace. Umístění a druhová skladba navržena v dokumentaci SÍDLIŠTĚ HLINIŠTĚ III VELKÉ MEZIŘÍČÍ Komunikace a inženýrské sítě – I. Etapa je závazná.

Před podáním žádosti o vydání územního souhlasu, sloučeného řízení, či veřejnoprávní smlouvy bude zajištěno kladné vyjádření městského architekta města Velké Meziříčí. Součástí dokumentace bude i návrh oplocení, který bude projednán současně s novostavbou rodinného domu.

## 5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Napojení lokality zástavby 21 RD ze SV strany je z obslužné místní komunikace funkční třídy C3 , kategorie MOK 6/50 s jednostranným chodníkem a parkovištěm s kolnými stáními , napojením na stávající MOK ul. U Statku v prostoru před BD na p.č.6404/15. Napojení lokality z JZ strany je pojízdným chodníkem š. 3.50m,

Pro vlastní zástavbu jsou navrženy 2 úseky MOK jako komunikace zklidněné, třídy D1/20 - obytné ulice s hlavním dopravním pruhem š. 4.0m a oboustrannými podélnými parkovacími pruhy š. 2-2.5m , popř. kolnými parkovacími stáními a sjezdy š. 6.0m při celkové šířce dopravního a pochozího koridoru 12.50m

Nově trasovaná příjezdová komunikace MOK 6/50 je navržena jako slepá se zakončením obratištěm s parametry pro největší očekávané vozidlo / hasiči, odpady, autobusy atd. / obratiště je na konci první etapy zástavby v km 0.39069, při pokračování zástavby II. Etapou bude obratiště přemístěna.

Na každém stavebním pozemku je nutno zajistit min. 2 odstavná stání.

Území je napojeno pro pěší z ulice Za Horou a z ulice U Statku. Území je dobře prostupné pro pěší dopravu. Podél hlavní obslužné komunikace je navržen chodník. Na tuto komunikaci navazují obytné ulice se zklidněnou dopravou. Tyto jsou v jižní části propojené pojízdným chodníkem směřujícím k druhé etapě a zpět k ulici U Statku.

## 6. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Lokalita bude nově napojena na rozvody inženýrských sítí. Napojení na inženýrské sítě bude respektovat schválenou dokumentaci SÍDLIŠTĚ HLINIŠTĚ III VELKÉ MEZIŘÍČÍ Komunikace a inženýrské sítě – I. Etapa

Vodovod bude napojen na stávající rozvody v ulici Za Horou, splašková kanalizace bude napojena v ulici U Statku. Návrh dešťové kanalizace pro zástavbu Hlinišť III respektuje spádové parametry lokality. Dešťová kanalizace odvádí dešťové vody z navržených komunikací a zpevněných ploch. Odpadní dešťové vody ze střech RD a zpevněných ploch na jednotlivých pozemcích zástavby RD nejsou odkanalizovány do dešťové kanalizace , ale budou akumulovány nebo zasakovány na pozemcích jednotlivých nemovitostí. Dále bude provedeno nové napojení a rozvody NN, sdělovací, VO a plynovodu. Ke každému stavebnímu pozemku budou vyvedeny přípojky inženýrských sítí.

## 7. Podmínky pro veřejná prostranství

V místě napojení řešené lokality na stávající zástavbu se nachází větší travnatá plocha určena k dalšímu využití jako veřejné prostranství. Je zde uvažováno s vybudováním multifunkčního hřiště, dětského hřiště a ploch veřejné zeleně. Tato část není předmětem této územní studie.

Veřejná prostranství v řešené ploše jsou zastoupena zejména veřejným prostorem obytných ulic. Obytné ulice se zklidněnou dopravou představují cenný veřejný prostor.

Plochy, určené k realizaci sadových úprav, jsou v současnosti vedeny jako trvalé travní porosty, na kterých se žádné dřeviny, které by byly stavbou dotčeny, nenachází. - Návrh počítá s vybavením nově navržených ploch pro sídelní infrastrukturu o zeleň k celkovému zlepšení mikroklimatu, podpoření biodiverzity, zvýšení estetické hodnoty místa, atd. U hlavní pojízdné trasy vzniknou tři zpevněné plochy pro umístění posezení ve formě klasických a kulatých lavic s opěrkou. Pobyt v tomto veřejném prostranství příjemní výsadby v podobě skupin stromů a stromořadí. Skupiny stromů jsou situovány vždy na odbočení z hlavní trasy. Pravidelné stromořadí doplní prostřední, nejdelší úsek této části. Definované druhové složení plně odpovídá požadavkům stanoviště a charakteru okolní krajiny. Na hlavní tah navazují na komunikaci dvě boční obytné ulice, s budoucí zástavbou rodinných domů. Veřejný prostor zde bude doplněn stromořadími s okrasnými stromy a plošnými výsadbami se soliterními skupinami keřů.

## 8. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Nová výstavba bude realizována s ohledem na začlenění do stávající zástavby, začlenění do okolní krajiny a respektování dálkových pohledů na sídlo. Navržená zástavba svým objemovým řešením nevytváří novou dominantu v území. Jedná se o okrajovou polohu stávající zástavby města, navržena byla zástavba samostatně stojícími rodinnými domy o max.2 podlažích vhodně doplněná veřejnou zelení.

## 9. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

V rámci navrhování a úprav veřejných prostranství byla v maximální míře umístěna zeleň s vhodnou skladbou dřevin. Sadové úpravy budou realizovány dle schválené dokumentace SÍDLIŠTĚ HLINIŠTĚ III VELKÉ MEZIŘÍČÍ Komunikace a inženýrské sítě – I. Etapa.

## 10. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Řešená lokalita bude nově napojena na rozvody technické a dopravní infrastruktury. Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb respektuje vydané SP akce SÍDLIŠTĚ HLINIŠTĚ III VELKÉ MEZIŘÍČÍ Komunikace a inženýrské sítě – I. Etapa.

## **11. Druh a účel umísťovaných staveb**

V řešeném území je navrženo 21 rodinných domů.

## **12. Podmínky pro vymezená ochranná pásma**

Do vzdálenosti cca.25m od kraje lesa nebudou umísťovány, kromě oplocení a staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury, žádné nadzemní stavby. Nutno respektovat vedení VTL plynovodu v ploše včetně ochranných a bezpečnostních pásem.

## **13. Stanovení pořadí změn v území**

Pro řešené území je územní studií navržena podrobnější etapizace, ve smyslu logického postupu zainvestování území a jeho následné zástavby. Jednotlivé pozemky jsou rozděleny do 2 etap. V první etapě bude vybudována obslužná komunikace obytné zóny, včetně všech potřebných inženýrských sítí. Ve druhé etapě bude provedena výstavba plánovaných rodinných domů.

## **14. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie**

Studie obsahuje 31 stánek.

## **Odůvodnění**

### **01. Údaje o pořízení územní studie**

Dokumentace „Územní studie Hliniště III“ se zpracovává na základě požadavku Městského úřadu Velké Meziříčí.

Schválení dokumentace „Územní studie Hliniště III“ je plně v kompetenci pořizovatele.

Územní studie (po vložení do evidence územně plánovací dokumentace Ministerstva pro místní rozvoj ČR) bude podkladem pro příslušný stavební úřad při rozhodování v území. Současně bude podkladem pro zpracování případné změny územního plánu.

### **02. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD**

Územní studie byla zpracována v souladu s aktuálními požadavky vlastníka pozemku na řešení výstavby rodinných domů a současně v souladu s již schválenou dokumentací SÍDLIŠTĚ HLINIŠTĚ III VELKÉ MEZIŘÍČÍ Komunikace a inženýrské sítě – I. Etapa

Výsledné řešení je v souladu s platnou ÚPD, není nutná úprava územně plánovací dokumentace.

Navazující stabilizované plochy veřejných prostranství, obytné zástavby, krajinné zeleně, lesa a zemědělské půdy dle platného územního plánu jsou v řešení územní studie plně respektovány.

### **03. Údaje o splnění zadání územní studie**

V rámci zpracování územní studie bylo postupováno v souladu se zadáním. Lokalita byla prověřena z hlediska prostorového řešení se zapracováním aktuálních požadavků města Velké Meziříčí.

Vymezení ploch pro rozvoj dopravní sítě, technické infrastruktury v souladu s aktuálními záměry obce vychází ze schválené dokumentace SÍDLIŠTĚ HLINIŠTĚ III VELKÉ MEZIŘÍČÍ Komunikace a inženýrské sítě – I. Etapa. V dokumentaci bylo prověřeno dopravní napojení lokality, napojení na inženýrské sítě. Navržena byla koncepce řešení lokality z hlediska zpřesnění prostorů pro veřejná prostranství, komunikace, vedení inženýrských sítí a ploch pro výstavbu rodinných domů. Úkolem územní studie bylo stanovení podrobnějších podmínek pro regulaci zástavby v ploše.

#### **Vymezení a popis řešeného území:**

Plochy řešené územní studií US se nachází v katastrálním území města Velké Meziříčí. Rozsah řešeného území je cca 3,6 ha. Území zahrnuje návrhové plochy BI - bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. Pro řešení dopravy bylo nezbytné mírné rozšíření dotčeného území o část stávající veřejně přístupné komunikace, která v přilehlém území zajišťuje napojení na dopravní a technickou infrastrukturu obce. V ostatních částech je území řešené předloženou dokumentací plně v souladu s vymezením rozsahu s požadavkem na zpracování územní studie dle platného územního plánu.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

V rámci územní studie jsou řešeny návrhové plochy:

- plochy bydlení individuálního BI – totožné s návrhovou plochou BI Z15a vymezenou v platném ÚP

Podmínky pro využití ploch vyplývají z platného územního plánu. Územní studie stanovené podmínky plně respektuje.

#### **Cíle územní studie:**

Řešení územní studie umožní zahájení výstavby rodinných domů. Situování nových stavebních pozemků je řešeno s ohledem na případné budoucí dopravní vazby. Navrhované řešení respektuje závazná místa pro napojení na stabilizované účelové komunikace, proto nemůže zabraňovat průchodnosti krajiny.

Všechny stavební pozemky přiléhají minimálně jednou stranou (nebo její částí) k veřejně přístupné obslužné komunikaci. Stavební pozemky jsou vymezeny v souladu se schválenou dokumentací SÍDLIŠTĚ HLINIŠTĚ III VELKÉ MEZIŘÍČÍ Komunikace a inženýrské sítě – I. Etapa.

Stavební čára v návrhových plochách pro bydlení individuální BI je stanovena tak, aby bylo zajištěno parkování vozidel na pozemcích před objekty RD a aby zástavba rodinných domů dodržovala pevně danou linii.

V dokumentaci je pro jednotlivé pozemky ve funkčních plochách stanoveno omezení celkového rozsahu zastavění tak, aby byl zachován dostatečný prostor pro nezpevněné plochy k nezbytnému zajištění vsakování dešťových vod na pozemcích.

Navrhovaným řešením jsou stanoveny podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Podmínky prostorového uspořádání zástavby jsou stanoveny tak, aby respektovaly požadavky obce na povolování staveb městského charakteru a současně umožnily rovněž určitou variabilitu jednotlivých staveb.

Vzhledem k okrajové pohledově exponované poloze řešených stavebních pozemků je u rodinných domů stanovena podlažnost na 1PP a max. 2NP. Podrobnější regulativy řeší tvar střechy, celkovou výšku stavby, její umístění, barevné a materiálové řešení apod..

#### **Požadavky na obsah a rozsah územní studie:**

Obsah a rozsah dokumentace byl oproti požadavkům zadání doplněn a upraven v souladu s potřebou zobrazení požadovaných jevů ve výkresové části.

06 Materiálové řešení, barevnost – oplocení

07 Materiálové řešení, barevnost – fasády RD

08 Limity plošné a prostorové – základní přehled

09 Vizualizace

### **04. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení**

Navrhované řešení je v souladu s již schválenou dokumentací SÍDLIŠTĚ HLINIŠTĚ III VELKÉ MEZIŘÍČÍ Komunikace a inženýrské sítě – I. Etapa. Územní studie respektuje navržené dopravní řešení včetně napojení na stávající dopravní infrastrukturu, řešení nových inženýrských sítí včetně jejich napojení, navrženou parcelaci ploch pro výstavbu rodinných domů. Úkolem územní studie bylo stanovení podrobnějších podmínek pro regulaci zástavby v ploše. Tyto byly stanoveny s respektem k přírodním podmínkám a terénnímu reliéfu, k urbanistickým a krajinářským hodnotám v území. Respektován byl krajinný ráz území a zachovány zdravé životní podmínky v území.

Nová výstavba bude realizována s ohledem na začlenění do stávající zástavby, začlenění do okolní krajiny a respektování dálkových pohledů na sídlo. Navržená zástavba svým objemovým řešením nevytváří novou dominantu v území. Jedná se o okrajovou polohu stávající zástavby města, navržena byla zástavba samostatně stojícími rodinnými domy o max.2 podlažích vhodně doplněná veřejnou zelení.



## **05. Vyhodnocení souladu s předpokládaným zábořem půdního fondu vymezeným v územním plánu**

Rozsah ploch pro výstavbu je totožný s vymezeným rozsahem zastavitelných ploch v platné územně plánovací dokumentaci, řešení nemá další požadavky na zábor zemědělského půdního fondu. Navazující plochy zemědělské půdy, mimo hranice zastavitelných ploch vymezené v platném ÚP, nejsou řešením dotčeny.

## **06. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území**

Územní studie byla zpracována v souladu s již schválenou dokumentací SÍDLIŠTĚ HLINIŠTĚ III VELKÉ MEZIRÍČÍ Komunikace a inženýrské sítě – I. Etapa. Územní studie byla navržena v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s ohledem na souvislosti a charakter území a v souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na výstavbu.

## **07. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů**

Územní studie byla zpracována v souladu s již schválenou dokumentací SÍDLIŠTĚ HLINIŠTĚ III VELKÉ MEZIRÍČÍ Komunikace a inženýrské sítě – I. Etapa. Stávající inženýrské sítě nejsou navrhovaným řešením měněny. Rozsah ploch pro výstavbu je totožný s vymezeným rozsahem zastavitelných ploch, řešení nemá další požadavky na zábor zemědělského půdního fondu. Do vzdálenosti cca.25m od kraje lesa nebudou umístovány, kromě oplocení a staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury, žádné nadzemní stavby. Nutno respektovat vedení VTL plynovodu v ploše včetně ochranných a bezpečnostních pásem.

Územní studie je v souladu s vydanými stanovisky dotčených orgánů.