

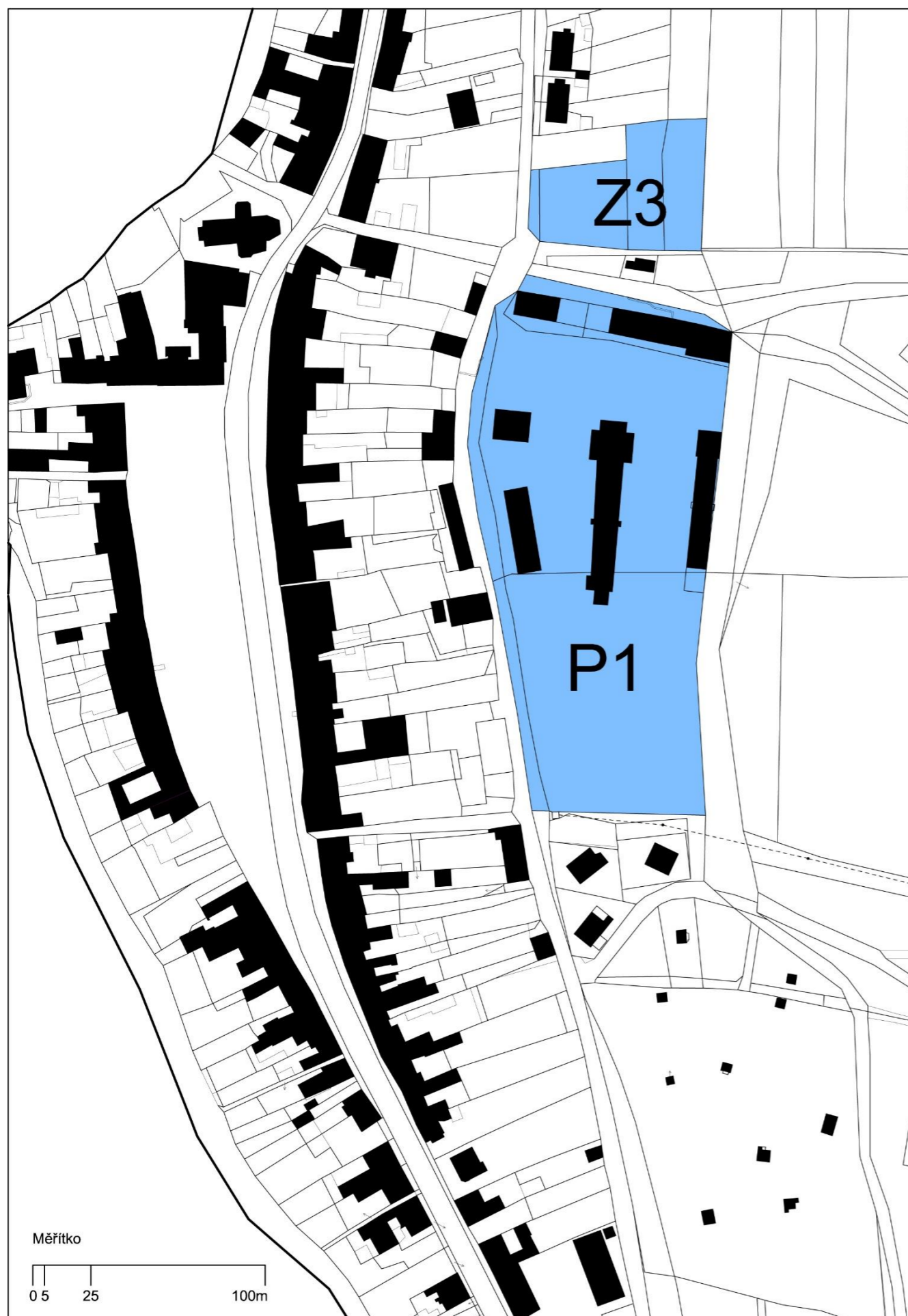
# ÚZEMNÍ STUDIE

## BŘEZOVÁ NAD SVITAVOU

### ÚZEMÍ P1 A Z3



Objednatel:	Město Březová nad Svitavou Městský úřad Moravské náměstí 1 569 02 Březová nad Svitavou
Místo:	zóna P1 a Z3 dle územního plánu areál bývalého zemědělského družstva
Vypracoval:	Ing. arch. Pavel Koláček (ČKA 4383) Ing. arch. Jan Brzkovský
Datum:	březen 2019



## OBSAH

### A – STÁVAJÍCÍ STAV

- A.1 – Popis území
- A.2 – Zadání studie

### B – NÁVRH

- B.1 – Urbanistická koncepce
- B.2 – Regulativy
- B.3 – Dopravní řešení
- B.4 – Technická infrastruktura

### GRAFICKÁ ČÁST

- |                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| 01 – Situace širších vztahů      | 1 : 5 000 |
| 02 – Schéma dopravního řešení    | 1 : 2 000 |
| 03 – Funkční plochy              | 1 : 1 000 |
| 04 – Funkční plochy (varianta B) | 1 : 1 000 |
| 05 – Celková situace             | 1 : 1 000 |
| 06 – Řez A-A'                    | 1 : 350   |
| 07 – Řez B-B'                    | 1 : 350   |
| 08 – Řez C-C'                    | 1 : 350   |
| 09 – Řez D-D'                    | 1 : 350   |
| 10 – Řez ulicí Horní             | 1 : 350   |
| 11 – Ulice Horní - koncept       | 1 : 1 000 |
| 12 – Ulice Horní – RD 1A         | 1 : 100   |
| 13 – Ulice Horní – RD 1B         | 1 : 100   |
| 14 – Ulice Horní – RD 2          | 1 : 100   |
| 15 – Hlavní výkres               | 1 : 500   |
| 16 – Koordinační výkres          | 1 : 500   |
| 17 – Řezy ulicí                  | 1 : 100   |
| 18 – Skica území                 |           |
| 19 – Skica ulice                 |           |
| 20 – Skica ulice                 |           |
| 21 – Skica ulice                 |           |

## A – STÁVAJÍCÍ STAV

### A.1 – Popis území

Řešené území leží východně od historického jádra města, se kterým sousedí.

Území P1 tvoří plocha bývalého zemědělského areálu, který se stal nevyužitým brownfieldem. Na severní hranici území je současně jeden objekt pro bydlení a 2 stodoly. Západní hranici území prochází ulice Horní, která dělí lokalitu od jádra města. Ulice nevyužívá svůj potenciál. Přesto, že jde o jádro města, pozemky směrem k Horní ulici jsou využívány jako sklady, garáže a pouze v minimálním rozsahu pro bydlení. Druhá strana ulice horní, tedy strana k řešené lokalitě, je lemována svahem cca 3m vysokým. Většina lokality je rozdělena na 3 téměř rovné terasy, které jsou odděleny svahem 3-4m vysokým. Terén je tak jedním z výchozích bodů pro návrh řešení lokality.

Území Z3 tvoří několik pozemků severně od lokality P1, které vymezují roh ulice Horní a Farní. V současné době je na pozemcích udržovaná zeleň. Nejsou zde žádné stavby.

Mezi plochou P1 a Z3 je prostor určený pro veřejné prostranství (PV), kde je v současné době pouze objekt bývalé váhy, která patřila k zemědělskému družstvu.

Poslední z ploch řešeného celku je plocha dopravní infrastruktury-silniční (DS), v současné době se využívá jako polní cesta.

Topografie řešeného území je poměrně složitá, svažité s terasami. Celková plocha řešeného území, včetně ulice horní, části veřejného prostranství a dopravní infrastruktury činí 3,02ha. Velikost lokality P1–2,07ha, lokalita Z3–0,33ha.

Východně od řešené lokality je uvažováno se silničním obchvatem města, v ÚP značeném jako ZDk1, kde je navrhována přeložka silnice I/43.

#### Území plán

**Lokalita P1**, označena v platném územním plánu města jako zastavitelná plocha. Pro toto území jsou stanoveny následující podmínky:

*Změna využití bývalého zemědělského areálu v přímé návaznosti na urbanistické jádro města;*

*- plocha bude dopravně obsloužena ze stávající místní komunikace (Horní ulice);*

*- podmínkou výstavby v této lokalitě je zpracování územní studie, která bude výchozím dokumentem při rozhodování v daném území (viz.kap.9);*

*- v rámci lokality bude vymezena plocha pro občanské vybavení v min. rozsahu 2000 m<sup>2</sup>;*

*- dále bude vymezena plocha veřejného prostranství - zapojit do struktury jako urbanisticky významnou plochu tvořící těžiště lokality v min. rozsahu 1000 m<sup>2</sup> (do této plochy nebudou započítány pozemní komunikace);*

*- výškové a objemové řešení umístovaných staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby a svažitosti terénu;*

**Lokalita Z3**, označena také jako zastavitelná plocha. Pro toto území jsou stanoveny následující podmínky:

*Rozvojová plocha pro bydlení navržená v návaznosti na stávající zástavbu BI východně od centra města;*

*- dopravní napojení ze stávající místní komunikace;*

*- v následujících povolovacích procesech (u staveb pro bydlení a dalších, pro něž jsou stanoveny hlukové limity) bude prokázáno, že chráněné venkovní prostory a chráněné prostory staveb nebudou ovlivňovány nadlimitními hladinami hluku ze silniční dopravy;*

*- výškové a objemové řešení umístovaných staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby;*

Územní plán dále charakterizuje území P1 a Z3 jako **BI- Plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské**, pro které stanovuje následující podmínky využití:

*Plochy jsou vymezeny jako stabilizované, zastavitelné a přestavbové. Účelem samostatného vymezení ploch bydlení je ochrana kvality funkce bydlení, přičemž se v těchto plochách předpokládá přiměřený podíl nerušících obslužných funkcí místního, ev. celoměstského významu, zejména veřejné infrastruktury. Na základě územních studií je navrženo v konkrétních zastavitelných či přestavbových plochách (viz kap. 3.3) vyčlenit pozemky pro občanské vybavení veřejného charakteru a plochy veřejných prostranství;*

Plocha v území charakterizována jako **PV - Plochy veřejných prostranství a Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň- ZV**, pro které ÚP stanovuje následující podmínky využití:

*Jsou územním plánem funkčně vymezeny veřejně přístupné plochy, které mají významnou prostorotvornou, komunikační a v případě zeleně i ozdravnou funkci - tedy náměstí a uliční prostory v zastavěném území (vč. parčíků a pásů veřejné zeleně), často v okolí objektů a ploch občanského vybavení. Uvnitř těchto funkčních ploch je nutná ochrana stávající zeleně, mimo hlavní dopravní tahy je u PV nezbytná zejména podpora funkce obytných ulic. Zvláštní důraz je zde kladen na úpravy veřejných prostranství zejména v urbanisticky hodnotných a pohledově exponovaných lokalitách.*

*V rámci větších rozvojových lokalit pro bydlení (Plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - BI, Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské - BV) budou v navazujících dokumentacích navrženy dostatečné plochy veřejných prostranství za účelem zvýšení celkové kvality bydlení. Plochy veřejných prostranství - PV budou vymezeny územní studií pro lokalitu Z1 (min. velikost veřejného prostranství 3000 m<sup>2</sup>), Z5 (min. velikost veřejného prostranství 1800 m<sup>2</sup>) a P1 (min. velikost veřejného prostranství 1000 m<sup>2</sup>) za účelem zvýšení celkové kvality bydlení.*

*Územní plán nenavrhuje zastavitelnou plochu s funkcí PV a ZV.*

Plocha v území charakterizována jako **DS - Plochy dopravní infrastruktury - silniční**, pro které ÚP stanovuje následující podmínky využití:

*stabilizované plochy zahrnují silnice I. a III. třídy,*

*místní a účelové komunikace vč. pěších (pokud nejsou zahrnuty do jiných ploch), včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň apod.) a pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (vč. parkovišť). ÚP s touto funkcí navrhuje parkoviště, pěší propojení do Brněnce a koridor ZDk1*

*pro přeložku silnice I/43, vymezený na základě požadavků na dimenzi koridoru stanovených Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje. Vymezení koridoru je v územním plánu upraveno dle místních podmínek;*

## A.2 – Zadání studie

Předmětem územní studie je návrh prostorového řešení lokality PA a Z3, určených územním plánem Březové nad Svitavou k zastavění. Bude navrženo uspořádání prostoru pro bydlení v rodinných domech, prostor pro občanské vybavení a bude stanoveno schéma dopravního řešení, technické infrastruktury a veřejného prostranství.

Územní studie bude řešit rovněž regulační prvky zástavby – určení uliční čáry, zastavěnost stavebních pozemků, výškovou regulaci. Po schválení bude územní studie vložena do evidence územně plánovací činnosti a bude sloužit pro územní rozhodování.

Územní studie navrhne členění lokality na jednotlivé stavební pozemky, s ohledem na městský typ okolní zástavby. Bude určen systém dopravní obslužnosti lokality – vymezí v trasách komunikací uliční prostor plnící funkci veřejného prostranství a navrhne v nich příslušný dopravní režim. Navrhne řešení a umístění veřejných prostranství v závislosti na ustanovení §7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. V uličních prostorech budou navrženy inženýrské sítě, komunikace pro pěší a plochy zeleně.

Výšková hladina zástavby bude navržena s ohledem na okolní zástavbu. Rodinné domy budou svým charakterem, měřítkem a objemovým řešením přizpůsobeny městskému charakteru okolní zástavby.

## Zadání územní studie Březová nad Svitavou lokalita P1 a Z3

### A.1 Cíl a účel pořízení ÚS

ÚS navrhne rozsah a způsob zástavby a obsluhu území dopravní a technickou infrastrukturou; dále bude vymezeno veřejné prostranství (odpočinková plocha pro setkávání a oddych občanů, bez pozemních komunikací) - tuto funkci může zastoupit také plocha veřejné zeleně.

**Po schválení bude územní studie vložena do evidence územně plánovací činnosti a bude sloužit jako podklad pro územní rozhodování.**

### A.2 Řešené území

Je vymezeno Územním plánem Březová nad Svitavou jako lokalita přestavby P1 - změna využití bývalého zemědělského areálu v přímé návaznosti na urbanistické jádro města jako plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské.

Součástí územní studie může být i řešení lokality Z3.

### A.3 Požadavky na řešení

Územní studie lokality P1 bude řešit:

- napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zajištění požární vody,
- navrhne účelné a ekonomické řešení veřejného prostranství (v rozsahu min. 1000 m<sup>2</sup>/2ha plochy – bez pozemních komunikací) včetně jeho propojení na stávající veřejná prostranství (dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., §7)
- navrhne základní podmínky pro umístění staveb, stanoví prostorové uspořádání - výškové a objemové řešení umístěvaných staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby a svažitosti terénu
- vymezí v trasách komunikací uliční prostor plnící funkci veřejného prostranství a navrhne v nich příslušný dopravní režim, v uličních prostorech budou navrženy inženýrské sítě, komunikace pro pěší a plochy zeleně
- v rámci lokality bude vymezena plocha pro občanské vybavení v min. rozsahu 2000 m<sup>2</sup>
- navrhne způsob ochrany proti hluku z budoucího obchvatu města – silnice I/43 (chráněné venkovní prostory a chráněné prostory staveb nebudou ovlivňovány nadlimitními hladinami hluku ze silniční dopravy)

### B Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické částí územní studie

Součástí grafické částí územní studie bude

- hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury v měřítku 1:500
- výkres širších vztahů (bude vycházet z hlavního výkresu platného územního plánu s vymezením řešeného území) – 1 : 5 000
- koordinační výkres, zahrnující navržené řešení, současný stav, důležitá omezení v území, zejména limity využití území v měřítku 1:500
- případně doplňující výkresy či schémata (např. dopravní řešení, řešení technické infrastruktury apod.)
- Konečné vyhotovení územní studie bude ve 4 provedeních, včetně elektronického vyhotovení ve formátu PDF, textová část bude ve formátu PDF a doc.
- **Před odevzdáním územní studie bude návrh předán ve formátu PDF pro účely konzultací s dotčenými orgány. Po konzultacích bude provedena konečná úprava.**

Vypracoval: Dagmar Korcová, pořizovatel ÚP Březová nad Svitavou,  
odbor výstavby MěÚ Svitavy



## B – NÁVRH

### B.1 – Urbanistická koncepce

Dotčená lokalita se nachází v těsném sousedství s historickým jádrem města a charakterizuje jej složitý terén spolu s řadou bývalých zemědělských objektů, které tu řadu let chátrají. Jde o velký brownfield, který má negativní vliv na svoje okolí.

Cílem návrhu je vytvoření obytného celku, který bude vhodně začleněn do stávající městské struktury a funkčně splyne s historickým jádrem.

Koncept reaguje na urbanistické souvislosti, kdy zástavba blíže centru má vyšší hustotu a směrem k okraji obce se stává rozvolněnou.

Dalším zásadním faktorem určujícím návrh je složitý terén a snaha o co nejmenší terénní úpravy.

Dotčené území bude rozděleno na 30 parcel pro zástavbu rodinnými domy, jejich velikost je rozdělena do dvou základních skupin. První skupina 13 menších parcel v ulici Horní bude mít velikost jednotlivých pozemků cca 400-480m<sup>2</sup>. Druhou skupinou jsou větší parcely o velikost 450-780 m<sup>2</sup>.

Dopravně bude lokalita napojena ze stávajících komunikací, přičemž příjezd a výjezd z řešeného území bude jednosměrný. Toto řešení bylo zvoleno z důvodu nevyhovující šířky příjezdových komunikací a problematického napojení na hlavní komunikaci ulicí Farní. Řešením je tedy příjezd ulicí Farní (z tohoto směru je řešitelné, při výjezdu touto ulicí by bylo napojení na komunikaci I/43, nepřehledné). Výjezd z řešeného území by pak vedl ulicí Horní, která se již na silnici I/43 napojuje v přehledném úseku. Tato ulice má dle pasportu komunikací šířku 3m. Musí být tedy rozšířena minimálně na 3,25m. U napojení ulice na silnici I/43 bude nutné vykoupit část soukromého pozemku nebo řešit věcným břemenem (1001/3). Ve středu nové lokality bude vytvořena nová ulice, která bude slepá a bude ukončena točnou. Pěší napojení bude navazovat na stávající cesty. Podrobněji je dopravní řešení popsáno v samostatné kapitole B.3 – Doprava a ve výkrese č.2, kde jsou rozepsány i alternativní řešení dopravní obslužnosti území.

Architektonickým záměrem návrhu je vytvořit prostorově ucelený obytný soubor. Důraz je kladen na kvalitní provedení ulice Horní, kde by měla vzniknout ulice s městskou strukturou, která by se tak proměnila z periferní komunikace lemované užitkovými a zanedbanými stavbami na skutečnou městskou ulici. Zde se počítá s podrobněji specifikovanou regulací. Štítý RD mají pevnou uliční čáru a vytváří tak hranu ulice. Do řešeného území spadá pouze východní strana ulice. Při kvalitním provedení se předpokládá rozvoj bydlení i po západní straně ulice. V ulici Horní je navržena hustější městská zástavba. S hustější parcelací je uvažováno i směrem do ulice Farní. Vnitřní plocha území je navržena s rozvolněnější zástavbou s pozemky o výměře kolem 650 m<sup>2</sup>.

Provázání území s veřejným prostorem je řešeno tak, aby se nově řešené území přirozeně propojilo se stávající strukturou města. Návrh počítá s možným propojením do zahrady místní knihovny. Tím by v území vznikl významný veřejný prostor s vysokou přidanou hodnotou jak pro nově řešené území, tak pro samotné centrum města. Vytvoření nového veřejného prostoru v zahradách knihovny není podmínkou realizace ÚS, ale nová lokalita na tuto možnost bude připravená a urbanisticky na ni navazuje pěší cestou. Další veřejný prostor vznikne mezi lokalitami P1 a Z3 a další pak přímo v lokalitě Z3 kde se počítá s hřištěm a relaxační plochou pro nově navržené území.

Občanské vybavení a hlavní veřejný prostor bude přesunutý do lokality Z3 (v územním plánu byly tyto plochy plánovány do lokality P1). Urbanisticky exponovaná rohová parcela lokality Z3 bude využita pro plochu občanského vybavení, územním plánem určenou na 2000m<sup>2</sup>. Urbanisticky důležitému místu tak případně důležitá stavba, která bude kvalitně architektonicky

zpracovaná. Plocha navazuje na poměrně velkou plochu veřejného prostranství, kde bude možné vytvořit dostatečné parkovací plochy pro budoucí občanské vybavení a bude zajištěn dobrý přístup. Tuto plochu lze ponechat delší dobu bez zastavění, pouze jako plochu zeleně. Podmínkou této studie je, aby případný projekt na budoucí objekt občanského vybavení zpracovával autorizovaný architekt nebo byla vypsána architektonická soutěž a bylo tak co nejlépe zajištěno správné umístění stavby v území.

### B.2 – Regulativy

V souladu s platným územním plánem je předmětné území řešeno jako plocha pro bydlení se zástavbou rodinných domů, doplněná o plochu výstavby občanského vybavení (pozemek 2000m<sup>2</sup>). Výškové a objemové řešení umísťovaných staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby a svažitosti terénu.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území musí být nezpevněná plocha pozemku umožňující vsak srážkových vod minimálně 40 % plochy. Dále jsou stanoveny následující regulativy výstavby, které jsou rozděleny do 4 základních skupin, dle charakteru místa. První skupinou je samotná ulice Horní, dále ulice Farní, nově vzniklá vnitřní ulice v území a poslední skupinou je občanské vybavení a veřejný prostor:

#### ULICE HORNÍ

- Maximální zastavěnost stavebního pozemku hlavní stavbou činí 30%, celková maximální zastavěnost pozemku, včetně zpevněných ploch a výrobků plnicích funkcí stavby, činí 60% (dle vyhlášky, vit předcházející odstavec).

*Odůvodnění: Vzhledem k městskému charakteru území, lze ponechat vyhláškovou hodnotu a zpevněnou plochu pozemku lze ponechat až 60% z celkové plochy. Omezení plochy hlavní stavbou je zde z důvodu zachování vhodného objemu vůči okolním stavbám.*

#### - RD V ULICI HORNÍ

- RD dvoupodlažní s podkrovím
- Stavební čára – 5 m od hrany chodníku, rovnoběžně s chodníkem
- Domy umístěné na střed parcely (vyjma roh Horní Farní)
- RD roh Horní Farní – umístěna na hranici pozemku – vymezení rohu ulice
- Šířka objektu 8 m
- Hloubka objektu max. 15m
- Výška okapu 8 m od chodníku
- Úroveň vstupního podlaží (garáže) – v úrovni chodníku
- Střecha sklon 45°
- Hřeben kolmo k uliční čáře – tj. orientace štítem do ulice
- Střecha bez přesahu na štítové i okapní hraně
- Sjezd k RD šíře 9,5 m, navazuje na severní stěnu RD
- Opěrná zídka mezi RD výška 1,3 m nad rohem sousedních parcel – za zídkou nepochozí pruh proti pádu (zeleň)
- Oplocení výšky nad 1,2 m odsazeno k zahradní fasádě (důvod uliční pohled)
- Schodiště šířka 1,5 m jednoramenné (mezi podlažními), zábradlí tyčové prvky
- Popelnice v nice v zídce (kryto dveřmi) – severní část
- Popelnice v rámci RD – jižní část
- Přípojkové skříně integrovány do zídky
- Zasakování – dle IGP průzkumu, možnost odvedení dešťových vod do kanalizace
- Zeleň v pásu mezi vjezdy vymezi společný projekt \*)

- V prostoru svahu mezi zídou a zadní fasádou RD je vyloučeno umístění jakéhokoliv podružného stavebního objektu nebo objektu plnicího funkce stavby vyjma krytu na venkovní jednotku tepelného čerpadla a drátěného nebo tyčového oplocení max. výšky 1,2 m
- Materiály
  - 1.podlaží do 3 m nad chodník stěrka beton hlazený / monolit / prefa / obklad beton hladký – barva přírodní bez probarvení (odolnost pro vlhkosti), členění na menší části odpovídající technologii výstavby nebo tektonice
  - Ostatní plochy omítka světlá točená hladká, zrno max. 2,5 mm
  - Jiný materiál než omítka (obklad) max. 20% hladké fasády
  - Střecha krytina pálená přírodní barvy nebo plech přírodní barvy (přirozená úprava)
  - Zídka beton hlazený (stěrka na zdivo, prefabrikát, monolit..) barva přírodní bez probarvení, možno využít plazivou zeleň
  - Dvířka v opěrné zídce – plech (děrovaný, tahokov) – pozink, nerez nebo šedý lak
  - Sjezd – dlažba distanční betonová – jednotná pro celou ulici (další fáze PD)
  - Schodiště beton – přírodní úprava

\*) specifickým regulativem pro ulici Horní bude řešení zeleně mezi RD a ulicí. Tato zeleň bude významným prvkem ulice, pro to bude alespoň dominantní část zeleně (stromy) přesně navržena a vysazena na náklady obce (případně developera). Údržba této zeleně už pak bude na majitelích jednotlivých pozemků. V každém případě musí být tento regulativ dodržen i v budoucnosti (pokud by muselo dojít ke skácení jednotlivých stromů, musí být vhodně nahrazeny (odsouhlasí město Březová nad Svitavou).

*Odůvodnění: Toto opatření má za cíl sjednotit celkový výraz ulice a vytvořit tak jednotnou a kvalitní městskou strukturu.*

#### ULICE FARNÍ

- Maximální zastavěnost stavebního pozemku hlavní stavbou činí 30%, celková maximální zastavěnost pozemku, včetně zpevněných ploch a výrobků plnicího funkce stavby, činí 60% (dle vyhlášky, viz. předcházející odstavec).

*Odůvodnění: Vzhledem k městskému charakteru území, lze ponechat vyhláškovou hodnotu a zpevněnou plochu pozemku lze ponechat až 60% z celkové plochy. Omezení plochy hlavní stavbou je zde z důvodu zachování rozumného objemu vůči okolním stavbám.*

- RD dvoupodlažní s podkrovím
- Stavební čára – tvoří hranice pozemků
- Štít kolmo k uliční čáře
- Vzdálenost hlavní hmoty přibližně stejná
- RD vyjma rohového k ulici Horní a Farní mohou být doplněny jednopodlažní částí, výška doplňkové jednopodlažní části max. 3 m nad nejvyšším bodem terénu u jednopodlažní části
- Jednopodlažní části RD mohou být umístěny až k hranici sousedního pozemku
- RD roh Horní Farní – umístěna na hranici pozemku – vymezení rohu ulice
- Šířka hlavní hmoty (štítu) objektu 8 m
- Výška okapu 8 m od chodníku – nejnižšího bodu
- Úroveň vstupního podlaží (garáže) – v úrovni chodníku
- Střecha sklon 45°
- Hřeben rovnoběžný s uliční čarou – tj. orientace štítem do ulice
- Střecha bez přesahu na štítové i okapní hraně
- Zídka nebo oplocení do ulice výška max. 1,3 m
- Popelnice v nice v zídce (kryto dveřmi) případně v rámci stavby domu

- Přípojkové skříně integrovány do zídky
- Zasakování – dle IGP průzkumu, možnost odvedení dešťových vod do kanalizace
- Zeleň bude řešena v rámci jednotného projektu s ulicí Horní
- V prostoru svahu mezi zídou a zadní fasádou RD je vyloučeno umístění jakéhokoliv podružného stavebního objektu nebo objektu plnicího funkce stavby vyjma krytu na venkovní jednotku tepelného čerpadla a drátěného nebo tyčového oplocení max. výšky 1,2 m
- Materiály
  - 1.podlaží a jednopodlažní část stěrka beton hlazený / monolit / prefa / obklad beton hladký – barva přírodní bez probarvení (odolnost pro vlhkosti), členění na menší části odpovídající technologii výstavby nebo tektonice vhodné
  - Ostatní plochy omítka světlá točená hladká, zrno max. 2,5 mm
  - Jiný materiál než omítka (obklad) max. 20% hladké fasády
  - Střecha krytina pálená přírodní barvy nebo plech přírodní barvy (přirozená úprava)
  - Zídka beton hlazený (stěrka na zdivo, prefabrikát, monolit..) barva přírodní bez probarvení, možno využít popínavou zeleň
  - Dvířka v opěrné zídce – plech (děrovaný, tahokov) – pozink, nerez nebo šedý lak
  - Sjezd – dlažba distanční betonová – jednotná pro celou ulici (další fáze PD)

*Odůvodnění: Městský charakter ulice.*

#### NOVĚ VZNIKLÁ VNITŘNÍ ULICE

- Maximální zastavěnost stavebního pozemku hlavní stavbou činí 30%, celková maximální zastavěnost pozemku, včetně zpevněných ploch a výrobků plnicího funkce stavby, činí 60% (dle vyhlášky, viz. předcházející odstavec).

*Odůvodnění: Vzhledem k městskému charakteru území, lze ponechat vyhláškovou hodnotu a zpevněnou plochu pozemku lze ponechat až 60% z celkové plochy. Omezení plochy hlavní stavbou je zde z důvodu zachování rozumného objemu vůči okolním stavbám.*

- RD V NOVĚ VYTVOŘENÉ VNITŘNÍ ULICI mají část regulativů pro východní a západní část ulice odlišných.

#### ZÁPADNÍ STRANA ULICE

- RD max. dvoupodlažní + podkroví
- Stavební čára 5,5 m, část hmoty může být dále než 5,5 m – vzdálenost objektu od hranice pozemku, kde se nachází vjezd
- Vzdálenost od hranic sousedních pozemků 3,5 m v případě obytných místností s okny k hranici pozemku, v ostatních případech 2 m
- Maximální šířka křídla stavby / stavby 9 m
- Střecha šikmá (sklon 35 – 45°), pultová a rovná
- Hřeben rovnoběžně s delší stranou hlavní hmoty objektu
- Výška okapu 3,5 – 5,5 m od chodníku – nejnižšího bodu
- Výška atiky (rovná střecha) 3,5 – 7 m
- Přesah střechy u štítu max. 0,2 m (přesah krokví vyloučen, pouze latě/záklop)
- Přesah střechy u okapu max. 0,4 m
- Zídka nebo oplocení mezi RD výška max. 1,3 m
- Popelnice v nice v zídce (kryto dveřmi) případně v rámci stavby domu
- Přípojkové skříně integrovány do zídky
- Zasakování na pozemku

- Materiály
  - Střecha krytina pálená přírodní barvy nebo plech přírodní barvy (přirozená úprava) pro šikmé střechy
  - Střecha plochá vegetační nebo s vrstvou kačírku
  - Zídka nebo podezdívka beton hlazený (stěrka na zdivo, prefabrikát, monolit..) barva přírodní bez probarvení, možno využít popínavou zeleň
  - Dvířka v opěrné zídce – plech (děrovaný, tahokov) – pozink, nerez nebo šedý lak
  - Sjezd – dlažba distanční betonová – jednotná pro celou ulici (další fáze PD), max. šíře 6 m

## VÝCHODNÍ STRANA ULICE

- RD minimálně dvoupodlažní, maximálně dvoupodlažní + podkroví nebo třípodlažní
- Stavební čára 5,5 m, část hmoty může být dále než 5,5 m – vzdálenost objektu od hranice pozemku, kde se nachází vjezd
- Vzdálenost od hranic sousedních pozemků 3,5 m v případě obytných místností s okny k hranici pozemku, v ostatních případech 2 m
- Maximální šířka křídla stavby / stavby 9 m
- Střecha šikmá (sklon 35 – 45°), pultová a rovná
- Hřeben rovnoběžně s delší stranou hlavní hmoty objektu
- Hřeben hlavní hmoty kolmo k uliční čáře
- Výška okapu 6 – 8 m od chodníku – nejnižšího bodu
- Výška atiky / zábradlí (rovná střecha) nad 2.podlažím 5,5 – 7,5 m
- 3. podlaží řešeno jako ustupující (ve směru od ulice), max. 70% plochy 2.podlaží
- Výška atiky nad 3.podlažím 7 – 9 m od chodníku
- Přesah střechy u štítu max. 0,2 m (přesah krokví vyloučen, pouze latě/záklop)
- Přesah střechy u okapu max. 0,4 m
- Opěrná zídka mezi RD výška 1,3 m nad rohem sousedních parcel – za zídkou nepochozí pruh proti pádu (zeleň)
- Oplocení výšky nad 1,2 m odsazeno k čelní fasádě (důvod uliční pohled)
- Schodiště šířka 1,5 m jednoramenné (mezi podlažími), zábradlí tyčové prvky
- Popelnice v nice v zídce nebo v rámci RD
- Přípojkové skříně integrovány do zídky
- V prostoru svahu mezi zídkou a čelní fasádou RD je vyloučeno umístění jakéhokoliv podružného stavebního objektu nebo objektu plnění funkce stavby vyjma drátěného nebo tyčového oplocení max. výšky 1,2 m
- Zasakování na pozemku, možnost napojení na dešťovou kanalizaci pro místa bez možnosti vsaku
- Materiály
  - Střecha krytina pálená přírodní barvy nebo plech přírodní barvy (přirozená úprava) pro šikmé střechy
  - Střecha plochá vegetační nebo s vrstvou kačírku
  - Zídka nebo podezdívka beton hlazený (stěrka na zdivo, prefabrikát, monolit..) barva přírodní bez probarvení, možno využít popínavou zeleň
  - Dvířka v opěrné zídce – plech (děrovaný, tahokov) – pozink, nerez nebo šedý lak
  - Sjezd – dlažba distanční betonová – jednotná pro celou ulici (další fáze PD), max. šíře šířka objektu
  - Zapuštěné podlaží do terénu (1.podlaží) stěrka beton hlazený / monolit / prefa / obklad beton hladký – barva přírodní bez probarvení (odolnost pro vlhkosti), členění na menší části odpovídající technologii výstavby nebo tektonice
  - Schodiště beton –přírodní bez probarvení

## OBČANSKÉ VYBAVENÍ A VEŘEJNÝ PROSTOR

-Plocha občanského vybavení určená územním plánem pro lokalitu P1 byla v řešené územní studii přesunuta do lokality Z1. Jako podmínky projektu občanského vybavení je zpracování projektu autorizovaným architektem nebo architektonická soutěž.

*Odůvodnění: Rohová parcela v lokalitě Z3 je urbanisticky exponovaný prostor. Vzhledem k významnosti prostoru vzhledem k řešenému území bylo navrženo, aby zde byl dominantnější, správně urbanisticky umístěný objekt. V současné době obec zatím nemá představu, jaké občanské vybavení by zde mělo být, a proto nemohou být stanoveny regulativy. Z tohoto důvodu je podmínkou zpracování projektu autorizovaný architekt, který je kvalifikován navrhnout stavbu v návaznosti na navržené urbanistické řešení území.*

-Plocha veřejného prostranství daná územním plánem, byla přesunuta do lokality Z3, kde se počítá s dětským hřištěm a relaxační plochou. Stejně jako u občanského vybavení si dává územní studie podmínku, aby tuto plochu veřejného prostranství v lokalitě Z3 zpracoval autorizovaný architekt. Dále by měly být v ploše použity stejné materiály jako u zbytku řešeného území. Povrchy opěrných zídek budou z hlazeného betonu (beton monolitický nebo prefabrikovaný, případně zdivo se stěrkou nebo vzhledu hlazeného betonu). Zídky lze nechat porůst zelení. Dlažba pak bude stejná jako u chodníků ve zbytku území. Také řešení zeleně by mělo navazovat na koncepci, které je navržena v ulici Horní.

-Plocha veřejného prostranství mezi lokalitou P1 a Z3 bude navržena společně s plochou VP u lokality Z3, doporučuje se volnější řešení, které se dokáže přizpůsobit budoucí občanské vybavenosti, součástí plochy bude 6 parkovacích míst, včetně jednoho pro invalidy, které budou sloužit pro účely zástavby v lokalitě P1

## OBECNÉ REGULATIVY

Pro celou lokalitu je vyloučena výstavba srubů. Mezi RD a terénem pak nesmí být viditelná mezera. Přípojkové skříně budou součástí opěrných zídek. Solární kolektory na střechách jsou povoleny. Na šikmých střechách musí rovnoběžně umístěné se sklonem střechy, na střechách plochých je uvažováno s podpěrnou konstrukcí. Tepelná čerpadla (venkovní jednotky) budou umístěna na plochých střechách, v rámci nik nebo budou kryta žaluziovým krytem mimo objekt o max. výšce 1,5 m. Ploty a zídky vyšší než 1,3 m budou odsazeny od uliční čáry minimálně do úrovně hlavního objektu z důvodu návaznosti na zídky vymezující ulici

## **B.3 – Dopravní řešení**

Dopravně bude lokalita napojena ze stávajících komunikací, přičemž příjezd a odjezd z řešeného území bude jednosměrný. Toto řešení bylo zvoleno z důvodu nevyhovující šířky příjezdových komunikací a problematického napojení na hlavní komunikaci ulicí Farní. Řešením je tedy příjezd ulicí Farní (z tohoto směru optimální volit příjezd, při výjezdu touto ulicí by bylo napojení na komunikaci I/43, nepřehledné). Výjezd z řešeného území by pak vedl ulicí Horní, která se již na silnici I/43 napojuje v přehledném úseku. Tato ulice má dle pasportu komunikací šířku 3m. Musí být tedy rozšířena minimálně na 3,25m. U napojení ulice na silnici I/43 bude pravděpodobně nutné vykoupit část soukromého pozemku nebo řešit věcným břemenem (1001/3). Ve středu nové lokality bude vytvořena nová ulice, která bude slepá a bude ukončena točnou, pěší napojení však bude navazovat na stávající cesty.

V konceptu dopravního řešení jsou navrženy i alternativní možnosti řešení dopravní situace. Možné jsou celkem 3 varianty, které jsou níže popsány. Zobrazení variant je vykresleno ve výkresu č.2 (Schéma dopravního řešení). Koncept dopravního řešení:

## VARIANTA A

Varianta A je v současné době nejprůchodnějším řešením situace (toto řešení se předpokládá). Počítá se s jednosměrným vjezdem a výjezdem z řešeného území. Vjezd je navržen ulicí Farní (výjezd touto ulicí by byl vzhledem k napojení na silnici I/43 velice komplikovaný). Výjezd je pak řešen ulicí Horní. Zde je dle stávajícího pasportu komunikací (poskytnuté městem Březová nad Svitavou) průběžná šířka komunikace 3m. Minimální šířka pro jednosměrný provoz je 3,25m, je zde tedy nutné rozšíření komunikace. U výjezdu bude pravděpodobně nutné vykoupit (případně vyřešit věcným břemenem) parcelu č.p.1001/3 (vlastník: Nettelová Františka). Toto prověří další fáze projektové dokumentace.

## VARIANTA B

Nejlepší dopravní obslužení řešeného území se nabízí z ulice propojující náměstí a ulici Horní. Mohla by zde vzniknout krátká obousměrná komunikace, která by území jednoduše zpřístupnila. V této variantě je nutné vykoupit a asanovat (zcela nebo částečně) jeden ze stávajících objektů na náměstí (objekt na parcele st.64 nebo st.61). Podmínkou tohoto řešení by byla dostavba zbývající části pozemku po asanovaném objektu, aby nedošlo k znehodnocení urbanistické struktury náměstí.

## VARIANTA C

Poslední variantou je vykoupení pozemku p.č.91/1, kde by mohlo vzniknout nové napojení na silnici I/43 a při dostatečném rozšíření ulice Horní by mohla vzniknout obousměrná komunikace, která by území obsloužila.

## VARIANTA D

Pro úplnost možností je zde doplněna ještě alternativa k vjezdu do území u varianty A, která by umožnila přehledné napojení na silnici I/43. Zde by však kvůli průjezdnosti musela být vykoupěna a zbourána stavba na pozemku p.č.st.23.

Celá lokalita (řešená územní studií) je řešena jako obytná zóna s maximální povolenou rychlostí 30 km/hod. Provoz chodců a automobilů je v oddělen pouze opticky (chodník s odlišnou dlažbou/oddělení pruhem rozdílné dlažby nebo podobným způsobem), všechny provozování jsou však vždy v jedné úrovni. Výjimku tvoří ulice Horní která bude frekventovanější a navazuje na stávající komunikace. Povrch bude asfaltový a vozovka od chodníku bude oddělena i výškově (doporučeno cca 10cm)

Ve veřejném prostranství mezi lokalitou P1 a Z3 je navrženo 6 parkovacích míst, všechny parkovací plochy budou vytvořeny z distanční dlažby. Veškeré zpevněné povrchy jsou navrženy z betonové dlažby mimo vozovky ulice Horní.

Šířky komunikací jsou dimenzovány pro průjezd hasičského vozu, vlečné křivky použité pro návrh poloměru začátek jsou uvedeny v technických podmínkách Ministerstva dopravy ČR v TP 171.

Veškerá zástavba je navržena tak, aby před parkovacím místem (garáží/ parkovacím stáním) bylo ještě dostatek prostoru pro odstavení auta (5-6m) a auta tak nemusela stát na ulici. Tímto je také zajištěno bezpečné zajištění a vyjíždění z garáže, které neruší ostatní provoz.

Srážkové vody z komunikací budou odváděny do dešťové kanalizace provedené do stávajících nebo navržených vsakovacích příkopů nebo budou odváděny po povrchu a následně budou zasakovány, odvodnění bude dále řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.

## B.4 – Technická infrastruktura

V současné době jsou sítě vedeny pouze v ulici Horní a ulici Farní. Do řešeného území zasahuje pouze sdělovací vedení, které je napojené na nevyužívanou zemědělskou budovu. Dále pak do území zasahuje pouze elektrické vedení VN, které vede souběžně s ulicí Horní. Část vedení prochází i řešeným územím, ale vzhledem k tomu, že ho žádný ze správců sítí nemá vyznačeno, půjde již o odpojený kus.

Při rozšiřování ulice Horní bude muset dojít k přeložení elektrického vedení, které je doporučeno vést nově v zemi. Při rekonstrukci ulice by také mělo dojít k výměně stávajícího vodovodu. Je navrženo nahradit stávající litinové vedení DN80, za nové PVC, DN100. Rozšíření dimenze je navrženo z důvodu zajištění požární vody. Dešťová a splašková kanalizace, společně se sdělovacím vedením musejí být doplněny v celé ulici (sítě jsou pouze v části ulice).

V ulici Farní bude doplněna pouze dešťová kanalizace a vodovod.

Nově navržená vnitřní ulice bude zasíťována kompletně nově.

Trasy vedení navržených sítí jsou navrženy tak, aby jejich údržba byla co nejjednodušší a aby byl umožněn další rozvoj obce. Všechna vedení jsou proto navržena v maximální možné míře v okruhu, aby nevznikaly slepé větve vedení. V návrhu nejsou řešeny přípojky k jednotlivým pozemkům RD, jejich umístění je uvažováno nejčastěji v místě vjezdu na pozemek.

Jednotlivé sítě v území:

### VODOVOD

Napojení lokality na rozvody vody bude provedeno ze stávajícího uličního řádu na křížení ulic Horní a Farní (DN160, PVC). Odtud bude napojena nově navržená vnitřní ulice (rozvod DN100, PVC) a vodovod bude nakonec zaokruhován a opět napojen na ulici Horní. Jak už bylo napsáno výše, v řešeném úseku ulice Horní by měl být stávající vodovod DN80, LI nahrazen novým DN100, PVC (předpoklad). V budoucnu bude nově napojeno 30 RD a občanské vybavení, které však zatím není městem blíže definováno. Materiál potrubí musí být konzultován se správcem sítě.

### KANALIZACE DEŠŤOVÁ

Likvidace srážkových vod ze střech nové výstavby bude probíhat, pokud to bude možné, na pozemku stavby. U pozemků v ulici Horní bude možnost zasakování prověřena (stejně jako u zbytku území) hydrogeologickým průzkumem, v případě nevhodných hydrogeologických podmínek budou dešťové vody svedeny do dešťové kanalizace. Pro odvod vody z ulice Horní bude využito dešťové kanalizace. Nově navržená vnitřní ulice a ulice Farní budou, pokud to bude možné, odvodněny do vsaku. Pokud by to hydrogeologické podmínky nedovolovaly, napojí se na dešťovou kanalizaci, která bude vedena ve všech ulicích v řešeném území. Z nově navržené vnitřní ulice bude dešťová i splašková kanalizace napojena na ulici Horní, ke které se připojí skrze pěší cestu navazující na zahradu knihovny.

### KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Splašková kanalizace bude napojena na stávající kanalizační stoku v ulici Horní. Splaškové vody tak budou dále odvedeny do čistírny odpadních vod na okraji města, kde musí být zajištěna dostatečná kapacita pro nově napojenou lokalitu. Stávající kanalizace je pouze v části ulice Horní. Zbytek musí být navržen nově.

### PLYNOVOD

Nový úsek plynovodu bude vybudován pouze v nově navržené vnitřní ulici. Napojen bude z ulice Farní. U jednotlivých přípojek musí být brán ohled na návrh zeleně, aby přípojka neprocházela blízko kořenového systému.



## ELEKTRICKÁ ENERGIE

Pro napojení lokality na elektrickou energii je možné využít napojení ze stávající sítě v ulici Horní. Případně lze využít trafostanici taktéž v ulici Horní. Dle územního plánu bylo počítáno v lokalitě Z3 a P1 celkem s 28 novými RD. V navrženém řešení je také celkem 28 nových RD (2 další parcely jsou v současné době zastavěny). Pokud by byl tedy použit odhad z ÚP, je zde odhadován celkový příkon RD na 132kW. K zajištění výkonu by mělo postačit zvýšení transformačního výkonu.

## SDĚLOVACÍ VEDENÍ

Napojení sdělovacích kabelů je možné provést z ulice Farní. Případný počet a umístění nových rozvaděčů je nutno určit ve spolupráci s poskytovatelem v dalším stupni dokumentace.

V rámci územní studie nelze přesně odhadnout zdroje tepla a TUV u jednotlivých RD.

Vzhledem k tomu, že nelze u nových odběrů stanovit stupeň elektrizace, město je plynofikováno (vytápění biomasou, plynem nebo elektřinou), vychází se z předpokladu 70% vytápění plynem nebo biomasou a 30% elektřinou.

Celkový počet nových RD – 28, plyn + tuhá paliva hlavním zdrojem pro 20 RD, elektro hlavním zdrojem pro 8 RD.

(Předpoklad vytápění převzat z platného územního planu obce)

Veškeré dimenze vedení technické infrastruktury budou navrženy v dalším stupni projektové dokumentace.

## DŮLEŽITÉ!

Pokud bude investorem řešeného území město, které následně bude prodávat stavební parcely, je doporučeno, aby byly regulativy, které se jednotlivých parcel týkají, byly vepsány přímo jako podmínka do kupní smlouvy.

Dále je doporučeno, aby při aktualizaci Územního plánu byla vymezena trasa mezi řešeným územím a knihovnou jako veřejný prostor (parcelu č.p.1007 by nemělo být umožněno zastavět, čímž by se znemožnilo budoucímu propojení řešeného území s prostorem zahrad knihovny).

## SEZNAM PARCEL V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

lokalita P1, p.č.: 543, 544/1, 544/2, 540

lokalita P2, p.č.: 1058/2, 187, 186, 185, 184, 183, 548/1, 548/3, 553/3, 553/7, 327, 348/1, 348/2, 323/1, 1707, 347, 581/4, 581/5,

## SEZNAM DOTČENÝCH PARCEL

dotčené parcely č.p.: 1001/1, 1059/1, 546/1, 546/2, 328, 546/3, 1058/4, 1058/2, 1058/1, 549/6, 1106/1, 1105/1, 1105/2, 608/8, 608/18, 326, 608/16, 1002, 1001/2, 1001/3, 991/2, 1093/36, 56/7, 553/2, 581/6, 581/10, 993/1

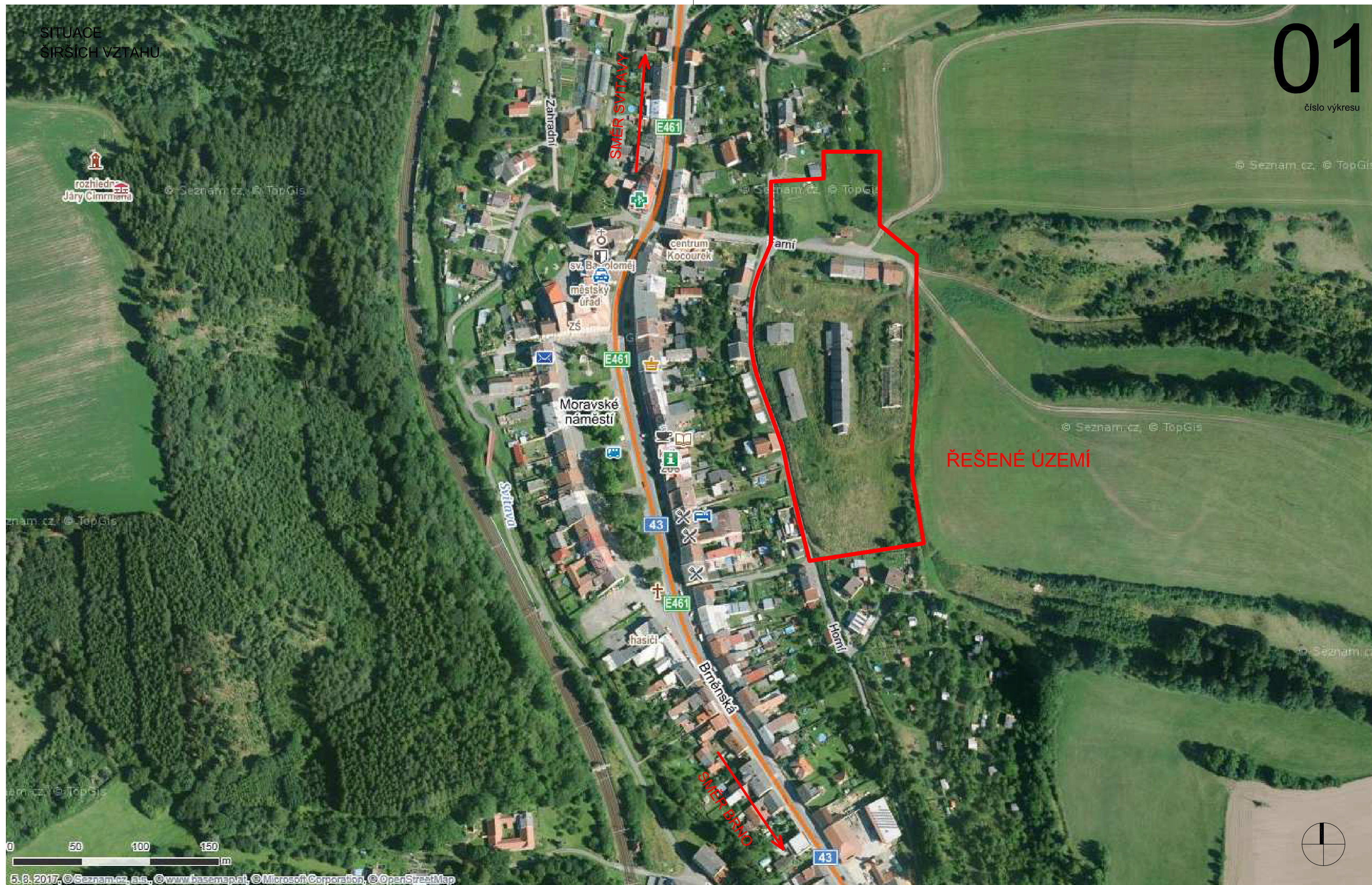
variantně při konceptu dopravního řešení B, dotčené parcely č.p.: 1010, 61, (64),58/1, 991/1

variantně při konceptu dopravního řešení C, dotčené parcely č.p.: 91/2

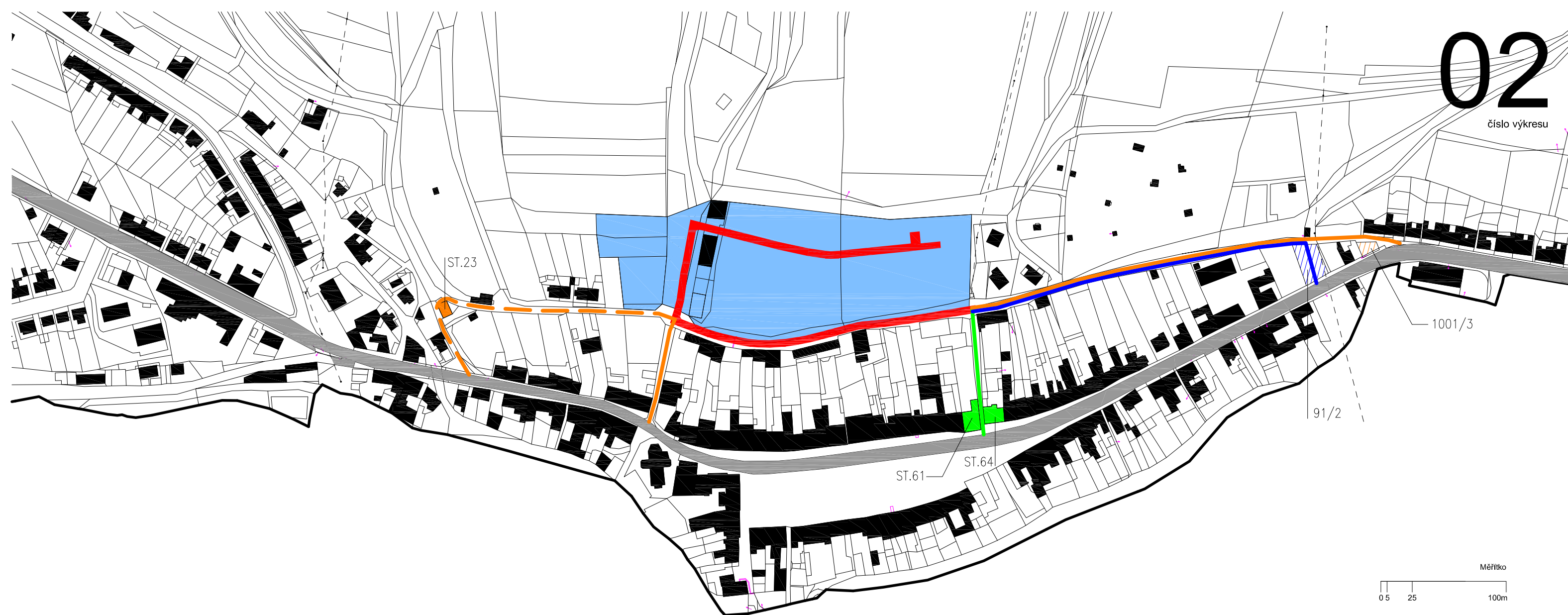
variantně při konceptu dopravního řešení D, dotčené parcely č.p.: 1045/1, 23, 994/2, 993/1

Územní studie neřeší majetkové vztahy. Výkupy/ případně potřebná věcná břemena budou řešena obcí na základě další fáze projektové dokumentace.









## KONCEPT DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

V SOUČASNÉ DOBĚ JE ŘEŠENÁ LOKALITA VELMI ŠPATNĚ DOPRAVNĚ OBSLUŽNÁ. LOKALITA JE PŘÍSTUPNÁ Z ULIC HORNÍ, FARNÍ A HŘBITOVNÍ, PŘIČEMŽ POUZE ULICE FARNÍ MÁ DOSTATEČNOU ŠÍRKU ALESPŮŇ PRO JEDNOSMĚRNÝ PROVOZ. V KAŽDÉM PŘÍPADĚ TAK MUSÍ BÝT DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST ÚZEMÍ VYŘEŠENA NOVĚ.

BYLY URČENY 3 ZÁKLADNÍ VARIANTY PRO DOPRAVNÍ OBSLUHU ŘEŠENÉHO ROZVOJOVÉHO ÚZEMÍ.

POZN.: VŠECHNY KOMUNIKACE V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ (VYZN. ČERVENĚ) JSOU OBOUSMĚRNÉ.

### VARIANTA A

VARIANTA A JE NEJPRŮCHODNĚJŠÍ ŘEŠENÍ SITUACE. JEDNÁ SE O MINIMÁLNÍ ZÁSAH DO MAJETKOVÝCH PRÁV TŘETÍCH OSOB. POČÍTÁ SE S JEDNOSMĚRNÝM VJEZDEM A VÝJEZDEM Z ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ. VJEZD JE NAVRŽEN ULICÍ FARNÍ (VÝJEZD TOUTO ULICÍ BY BYL VZHLÉDEM K NAPOJENÍ NA SILNICI I/43 VELICE KOMPLIKOVANÝ). VÝJEZD JE PAK ŘEŠEN ULICÍ HORNÍ. ZDE JE DLE STÁVAJÍCÍHO PASPORTU KOMUNIKACÍ (POSKYTNUTÉ MĚSTEM BŘEZOVÁ NAD SVITAVOU) PRŮBĚŽNÁ ŠÍŘKA KOMUNIKACE 3M. MINIMÁLNÍ ŠÍŘKA PRO JEDNOSMĚRNÝ PROVOZ JE 3,25M, JE ZDE Tedy NUTNÉ ROZŠÍŘENÍ KOMUNIKACE. U VÝJEZDU BUDE PRAVDĚPODOBNĚ NUTNÉ VYKOUPIIT (PŘÍPADNĚ VYŘEŠIT VĚCNÝM BŘEMENEM) PARCELU Č.P.1001/3 (VLASTNÍK: NETTELOVÁ FRANTIŠKA), TOTO PROVĚŘÍ DALŠÍ FÁZE PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE.

### VARIANTA B

NEJLEPŠÍ DOPRAVNÍ OBSLUŽENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ SE NABÍZÍ Z ULICE PROPOJUJÍCÍ NÁMĚSTÍ A ULICI HORNÍ. MOHLA BY ZDE VZNIKOUT KRÁTKÁ OBOUSMĚRNÁ KOMUNIKACE, KTERÁ BY ÚZEMÍ JEDNODUŠE ZPŘÍSTUPNILA. V TĚTO VARIANTĚ JE NUTNÉ VYKOUPIIT A ASANOVAT (ZCELA NEBO ČÁSTEČNĚ) JEDEN ZE STÁVAJÍCÍCH OBJEKTŮ NA NÁMĚSTÍ (OBJEKT NA PARCELE ST.64-VLASTNÍK: VESELÝ ALEŠ NEBO ST.61-VLASTNÍK: POSPÍŠIL JAN, POSPÍŠILOVÁ HELENA). PODMÍNKOU TOHOTO ŘEŠENÍ BY BYLA DOSTAVBA ZBÝVAJÍCÍ ČÁSTI POZEMKU PO ASANOVANÉM OBJEKTU, ABY NEDOŠLO K ZNEHODNOCENÍ URBANISTICKÉ STRUKTURY NÁMĚSTÍ.

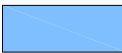


### VARIANTA C

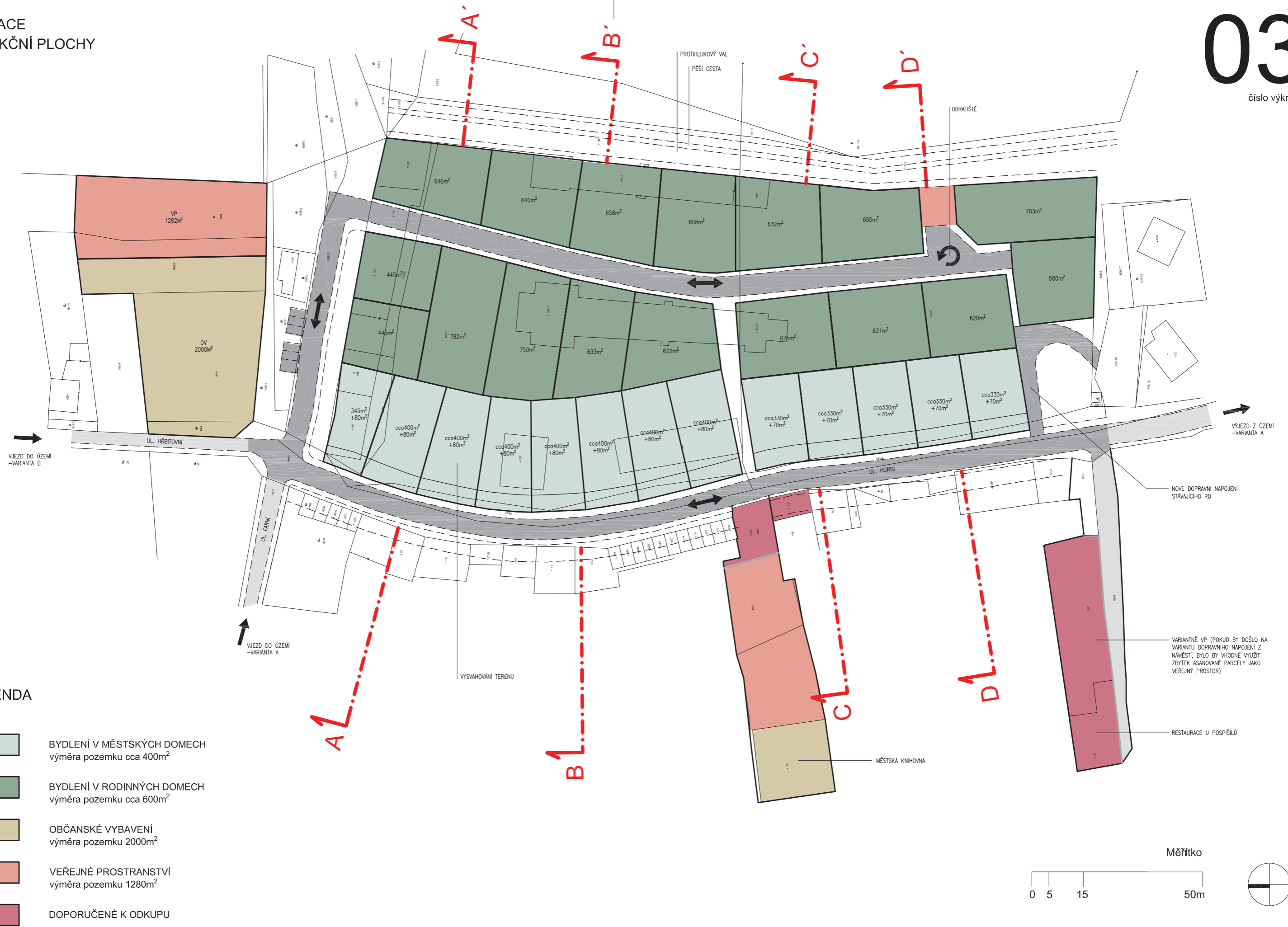
POSLEDNÍ VARIANTOU JE VYKOUPENÍ POZEMKU P.Č.91/1 (VLASTNÍK: E.J.R., s.r.o.), KDE BY MOHLO VZNIKOUT NOVÉ NAPOJENÍ NA SILNICI I/43 A PŘI DOSTATEČNÉM ROZŠÍŘENÍ ULICE HORNÍ BY MOHLA VZNIKOUT OBOUSMĚRNÁ KOMUNIKACE, KTERÁ BY ÚZEMÍ OBSLUŽILA.

### VARIANTA D

PRO ÚPLNOST MOŽNOSTÍ JE ZDE DOPLNĚNA JEŠTĚ ALTERNATIVA K VJEZDU DO ÚZEMÍ U VARIANTY A. ZDE BY VŠAK KVŮLI PRŮJEZDNOSTI MUSELA BÝT VYKOUPENA A ZBOURÁNA STAVBA NA POZEMKU P.Č.ST.23 (VLASTNÍK: BŘÍZA RADOSLAV).

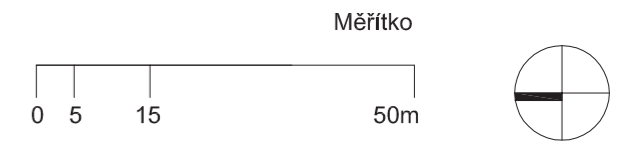
## LEGENDA

-  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
-  SILNICE I/43
-  NOVĚ VYBUDOVANÁ OBOUSMĚRNÁ KOMUNIKACE (SOUČÁST ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ)

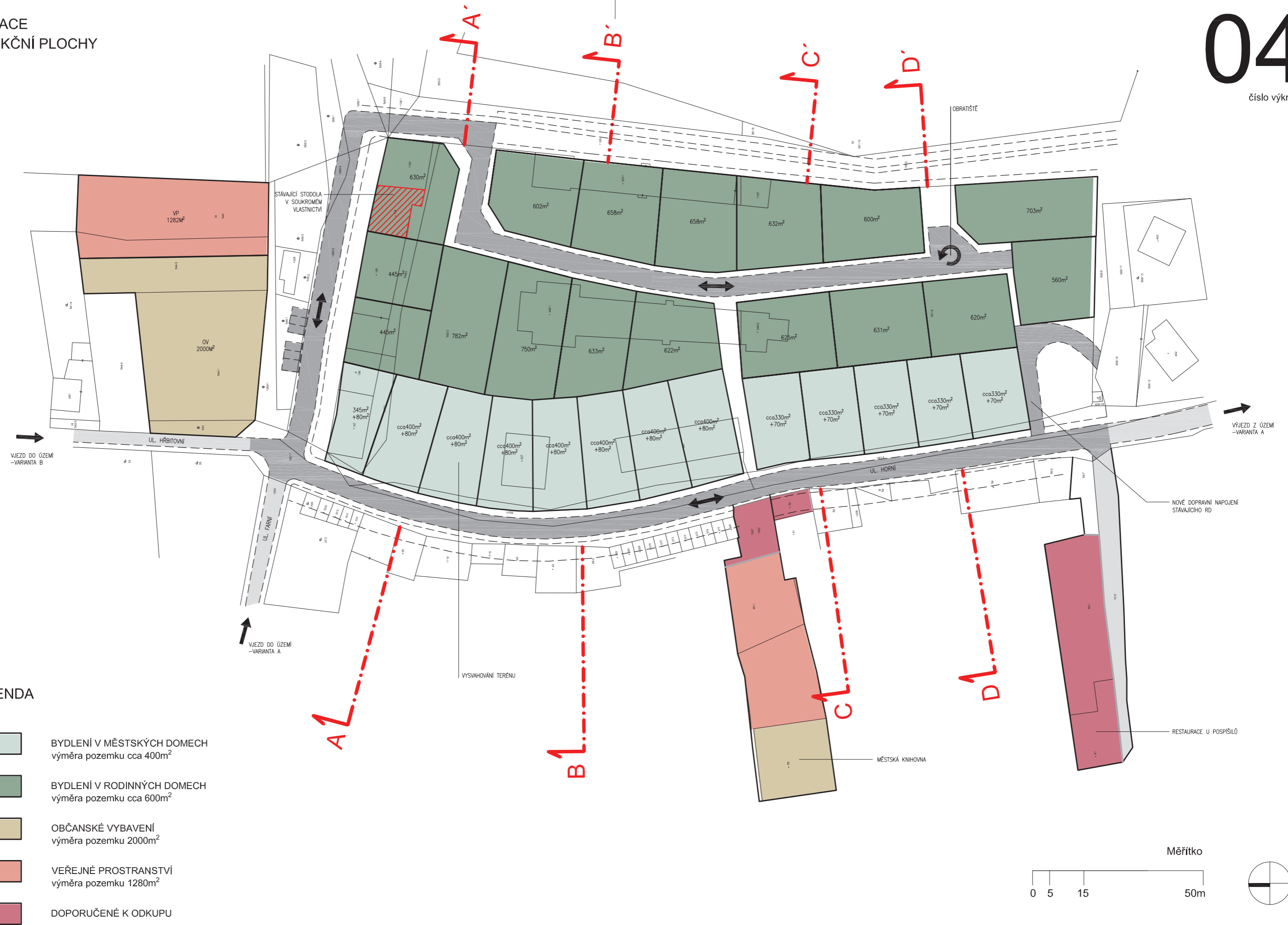


LEGENDA

- BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH DOMECH  
výměra pozemku cca 400m<sup>2</sup>
- BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH  
výměra pozemku cca 600m<sup>2</sup>
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ  
výměra pozemku 2000m<sup>2</sup>
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ  
výměra pozemku 1280m<sup>2</sup>
- DOPORUČENÉ K ODKUPU

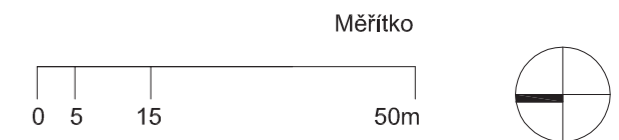


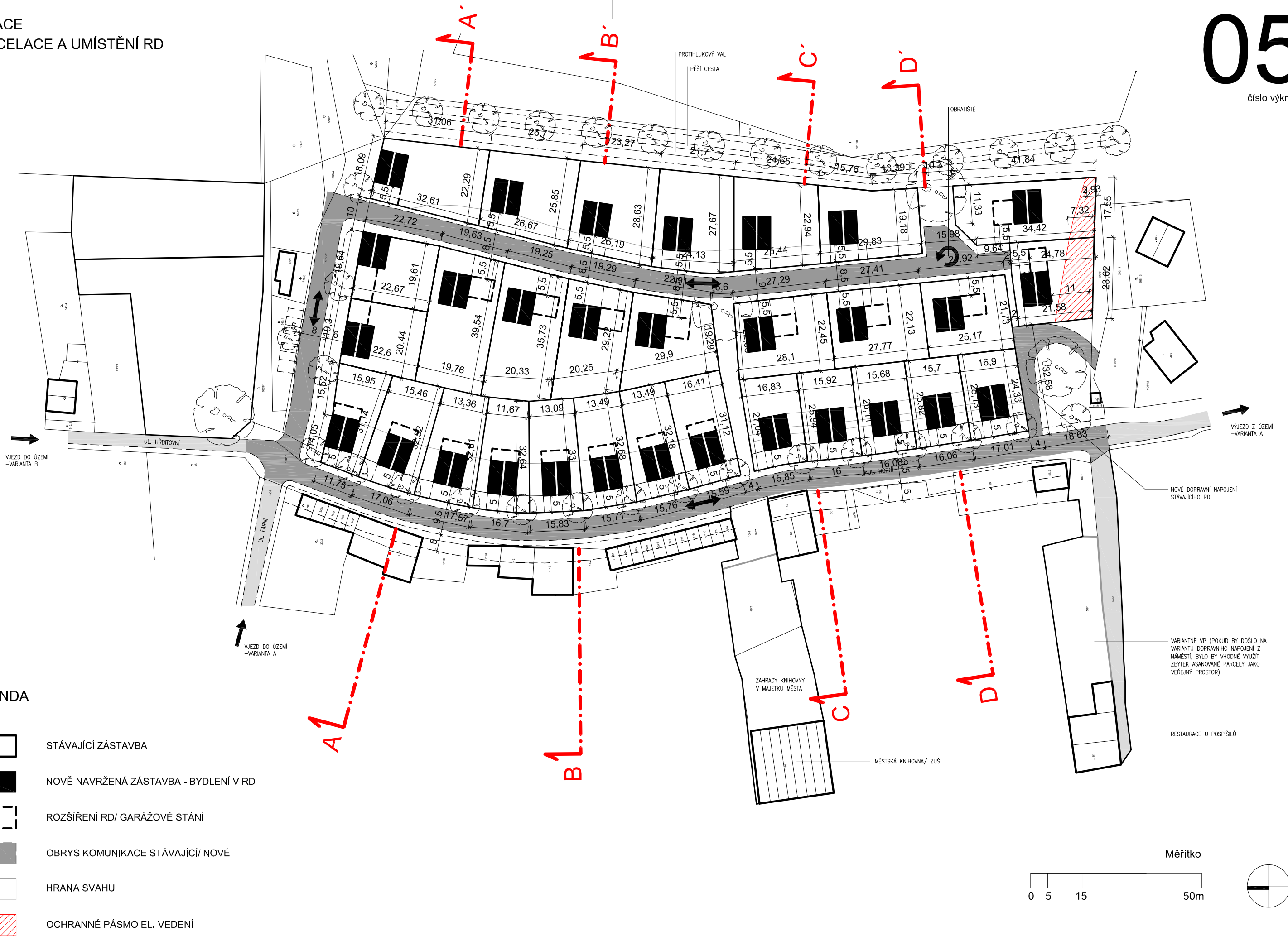




LEGENDA

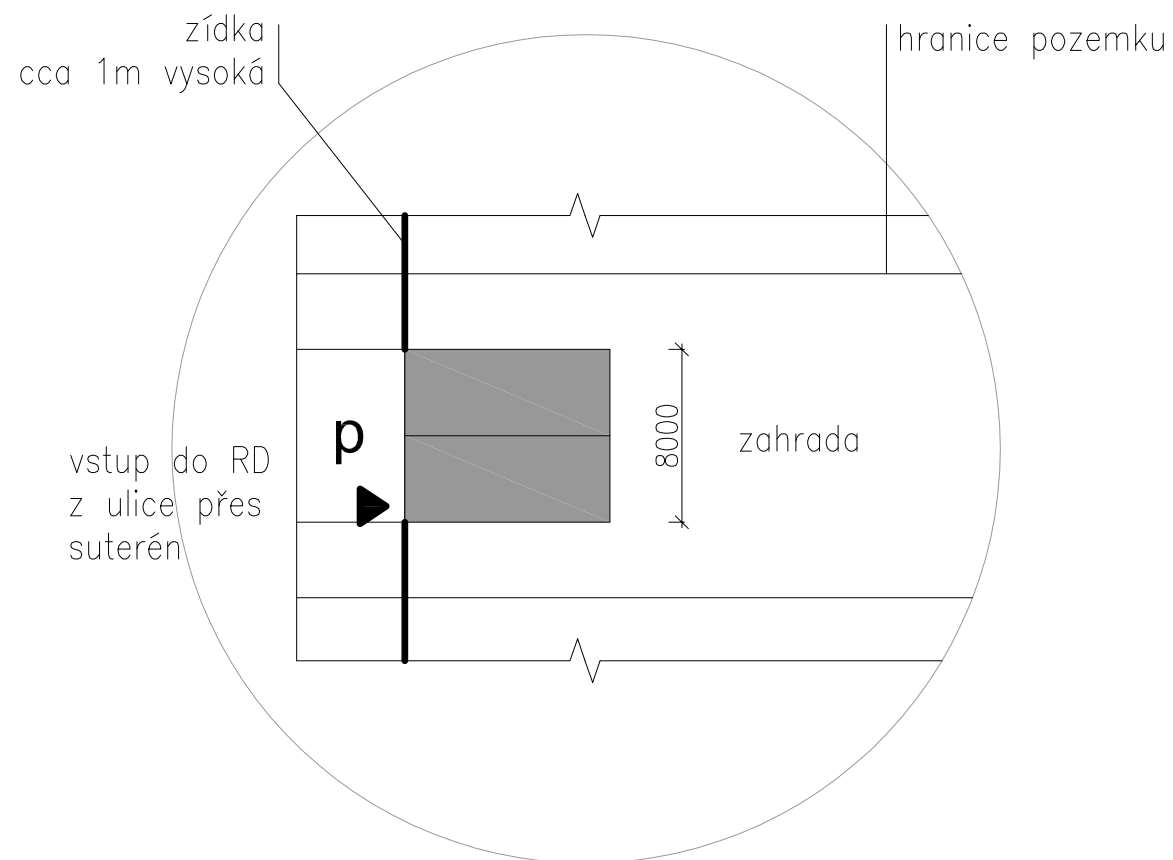
- BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH DOMECH  
výměra pozemku cca 400m<sup>2</sup>
- BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH  
výměra pozemku cca 600m<sup>2</sup>
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ  
výměra pozemku 2000m<sup>2</sup>
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ  
výměra pozemku 1280m<sup>2</sup>
- DOPORUČENÉ K ODKUPU



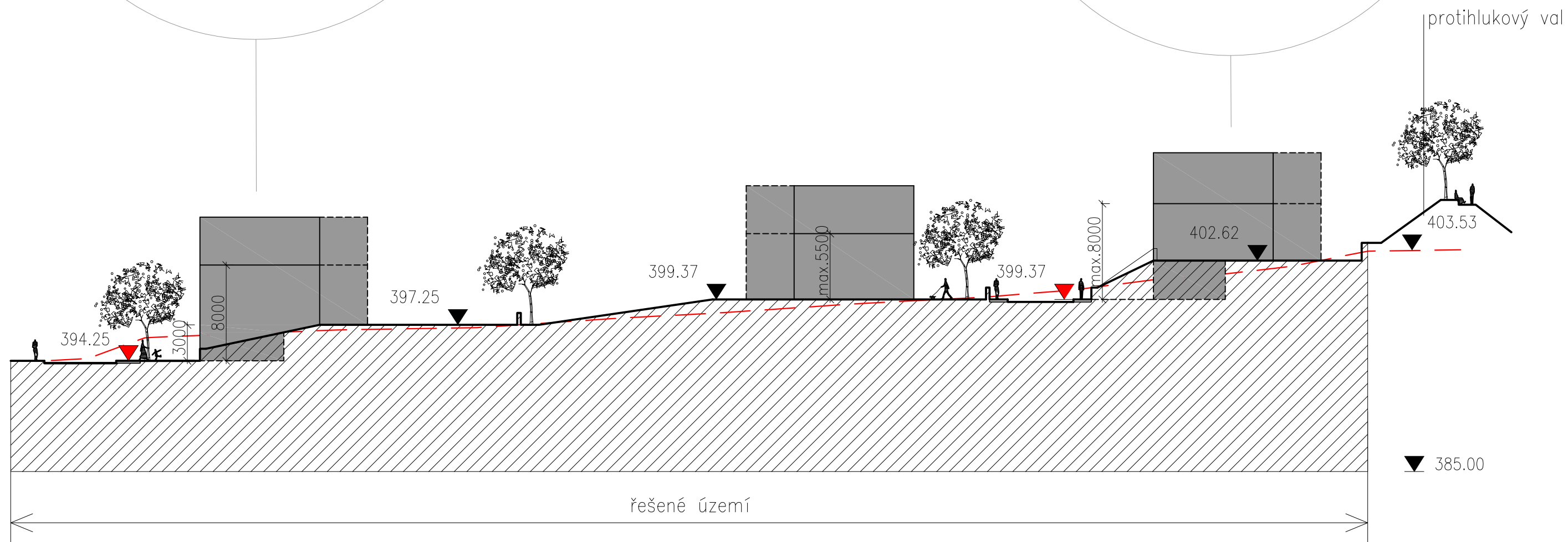
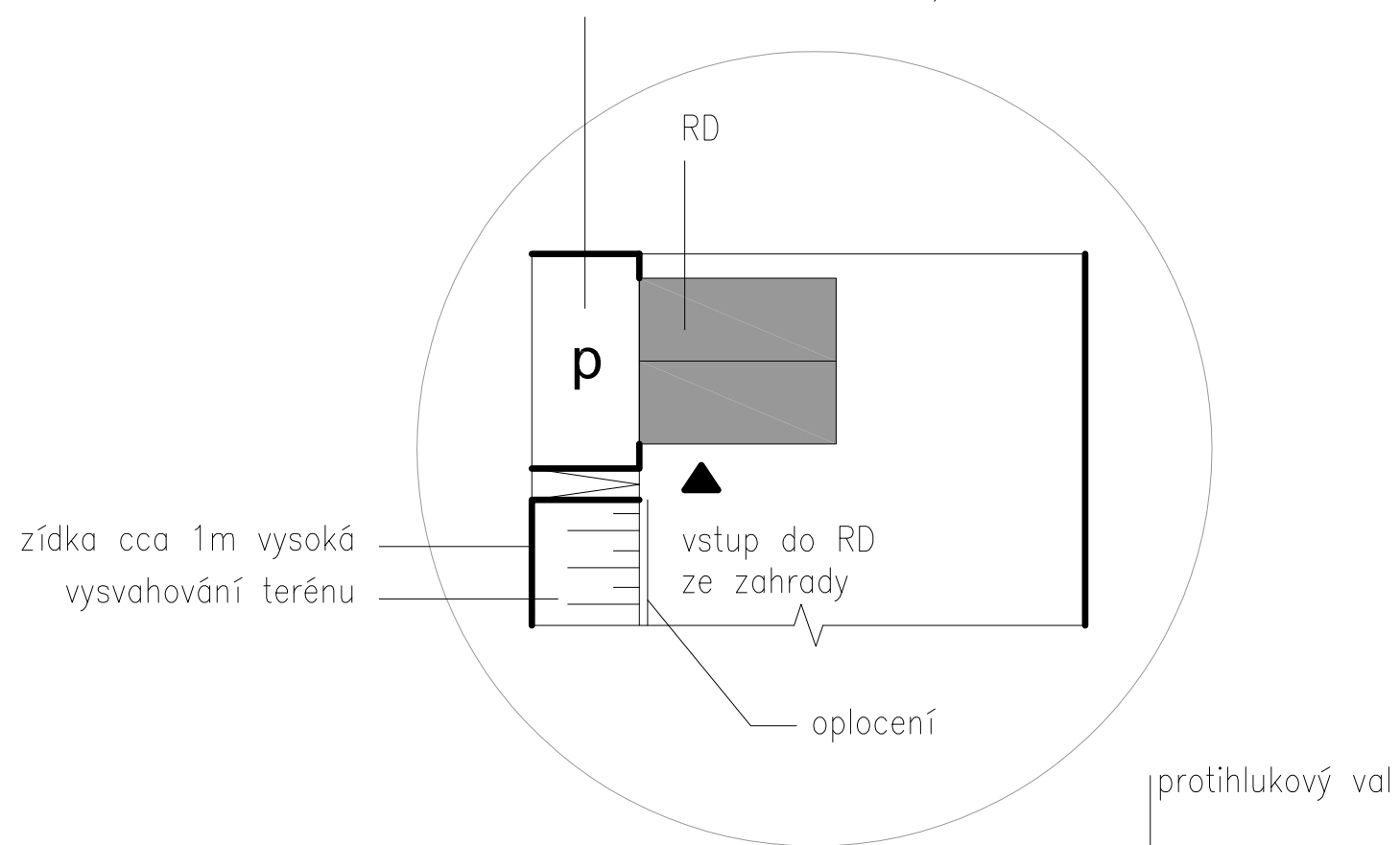


LEGENDA

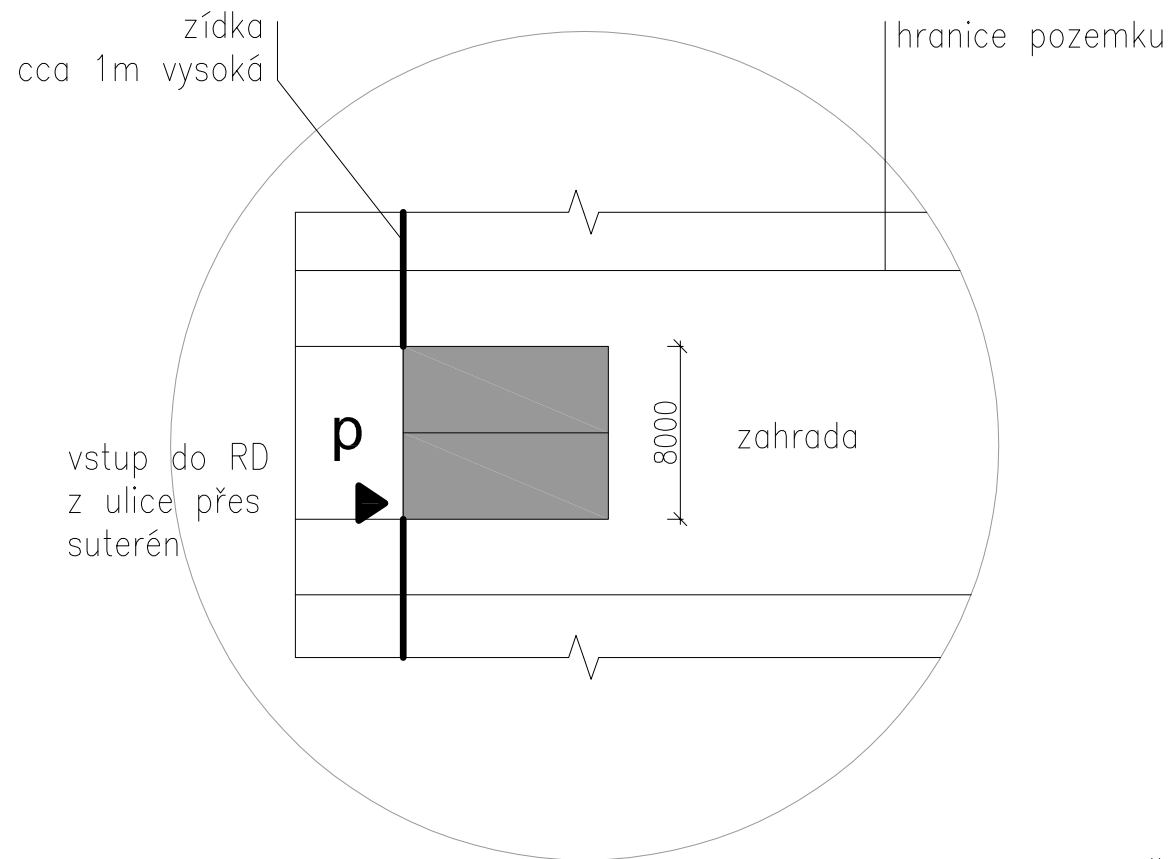
-  STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA
-  NOVĚ NAVRŽENÁ ZÁSTAVBA - BYDLENÍ V RD
-  ROZŠÍŘENÍ RD/ GARÁŽOVÉ STÁNÍ
-  OBRYSY KOMUNIKACE STÁVAJÍCÍ/ NOVÉ
-  HRANA SVAHU
-  OCHRANNÉ PÁSMO EL. VEDENÍ



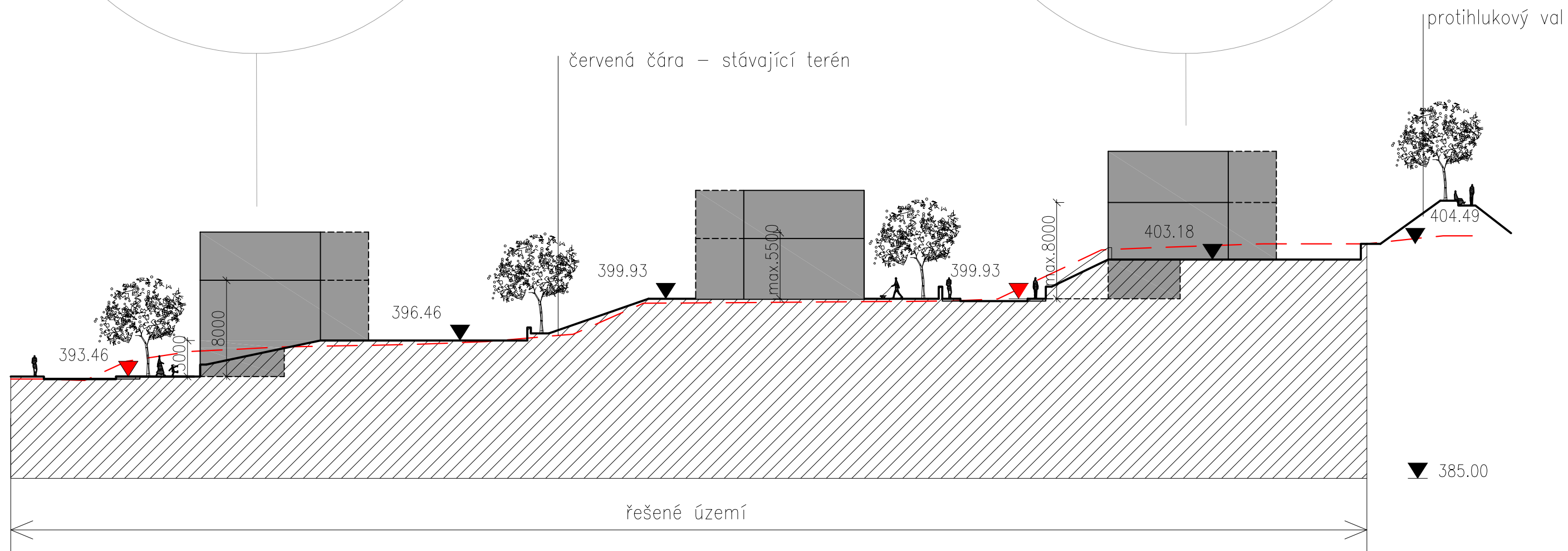
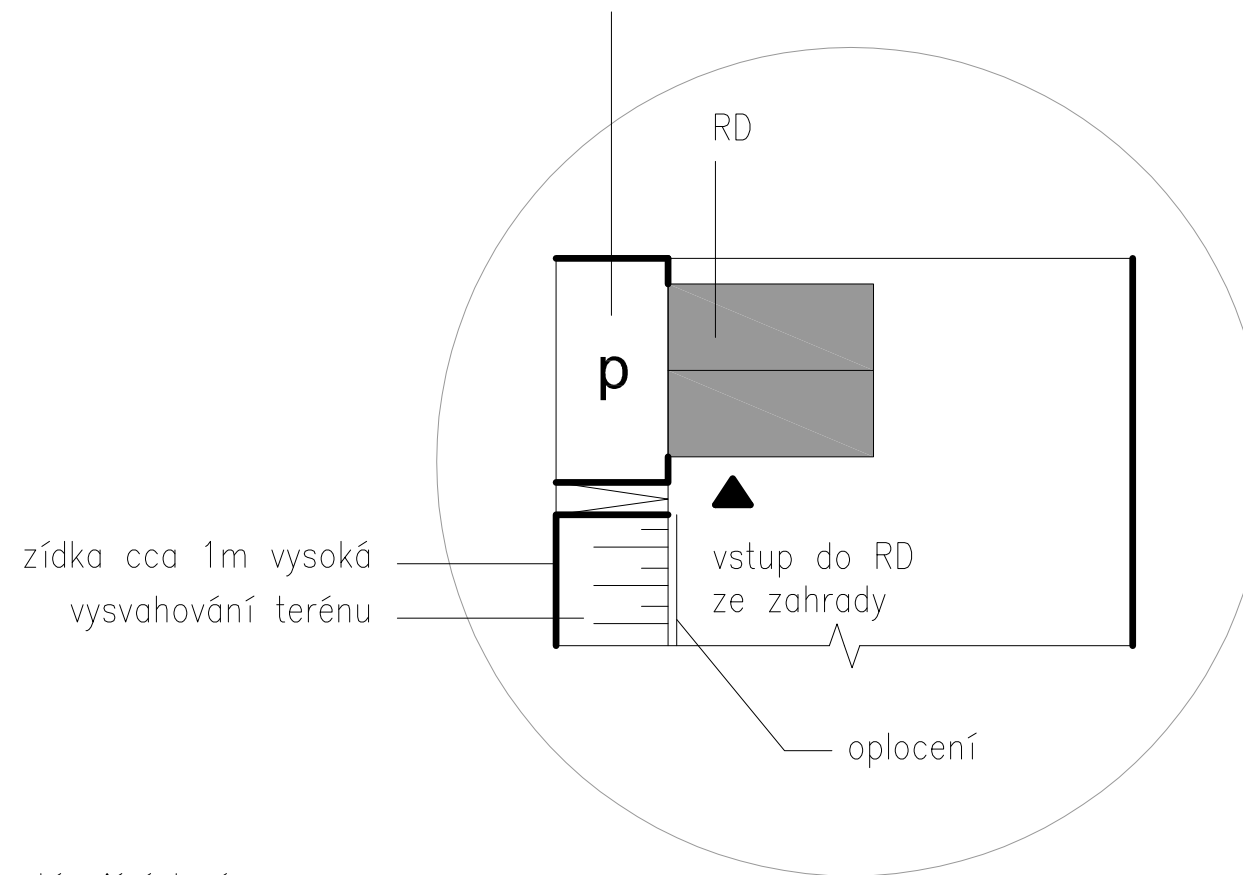
stejně jako u dolní ulice (garáž pod domem, v úrovni ulice)



Výškový systém Bpv



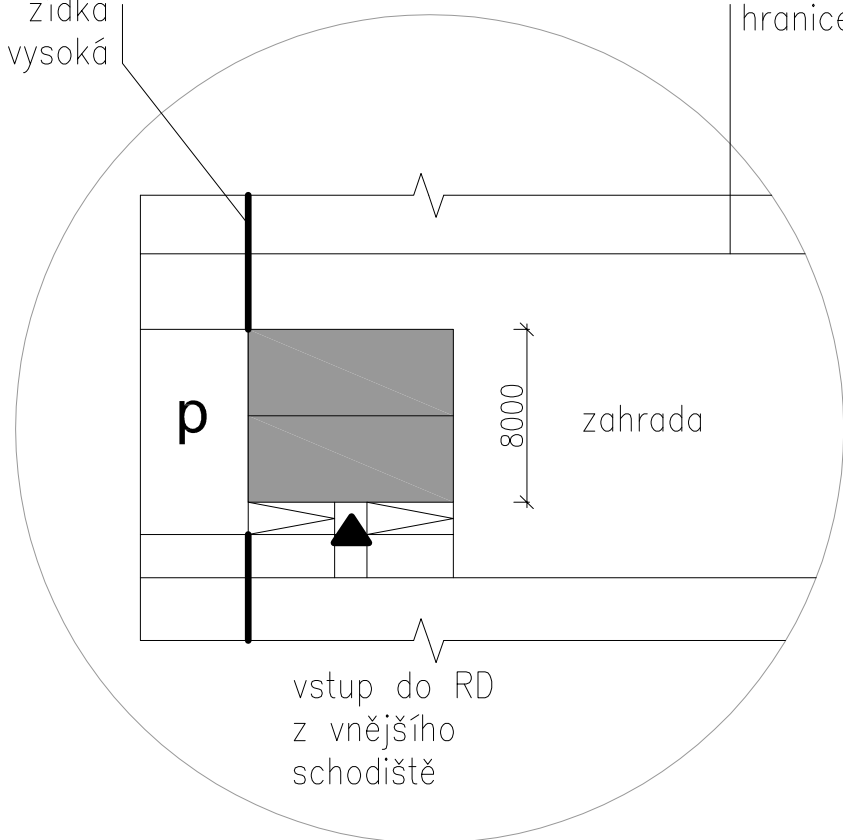
stejně jako u dolní ulice (garáž pod domem, v úrovni ulice)





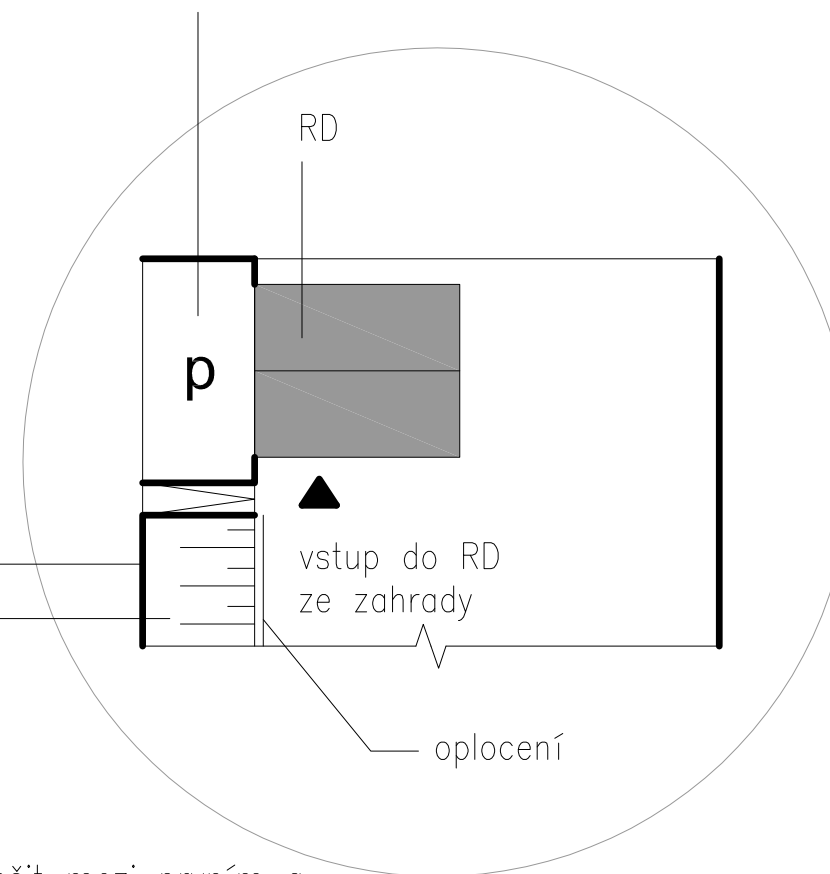
zídka  
cca 1m vysoká

hranice pozemku



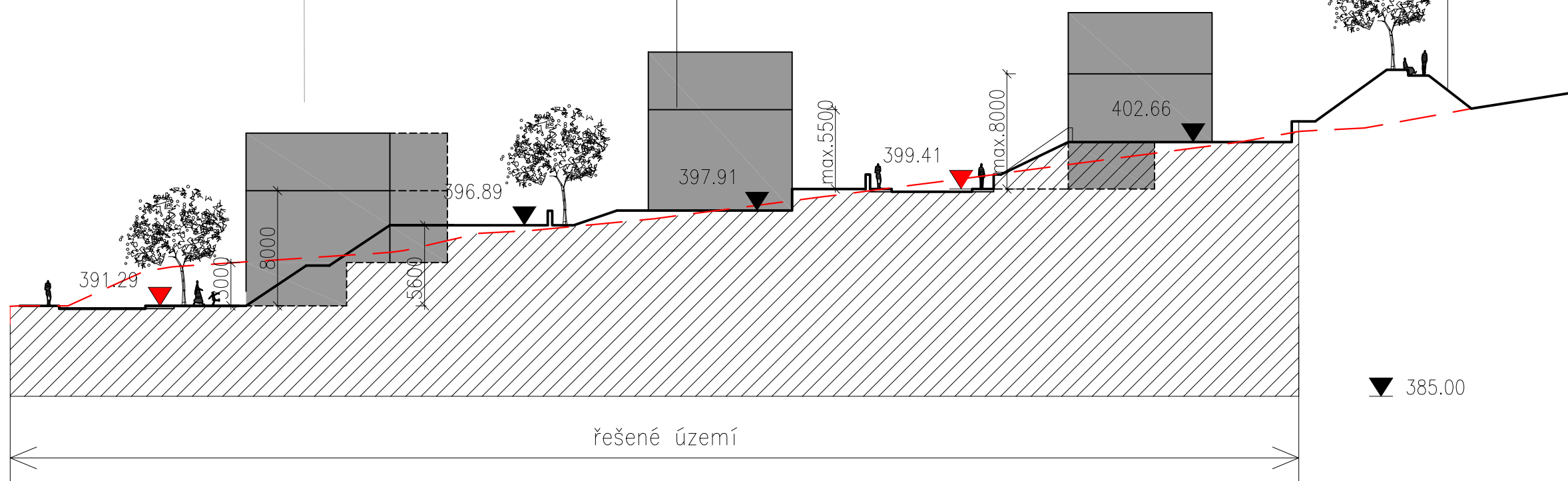
stejně jako u dolní ulice (garáž pod domem, v úrovni ulice)

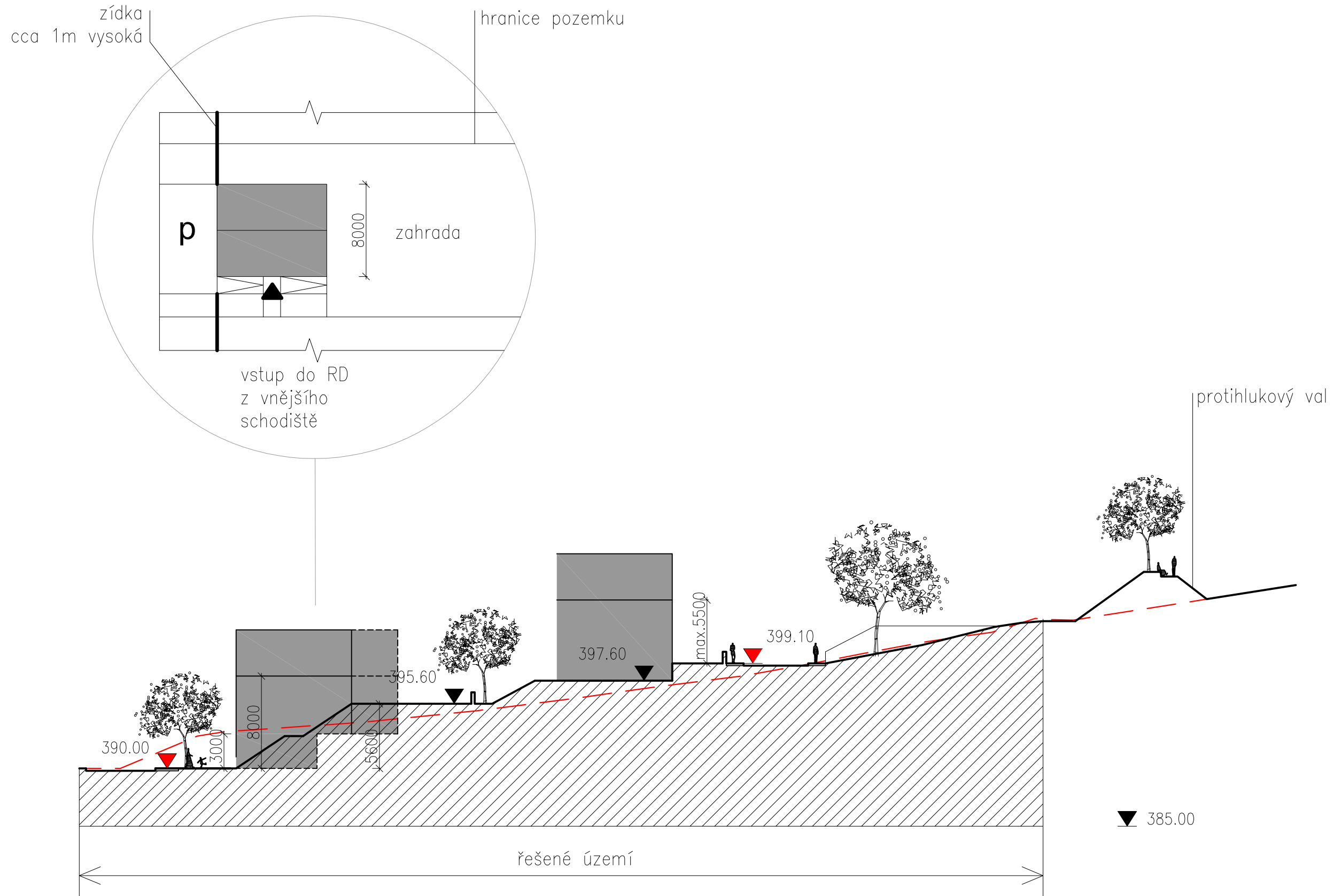
zídka cca 1m vysoká  
vysvahování terénu

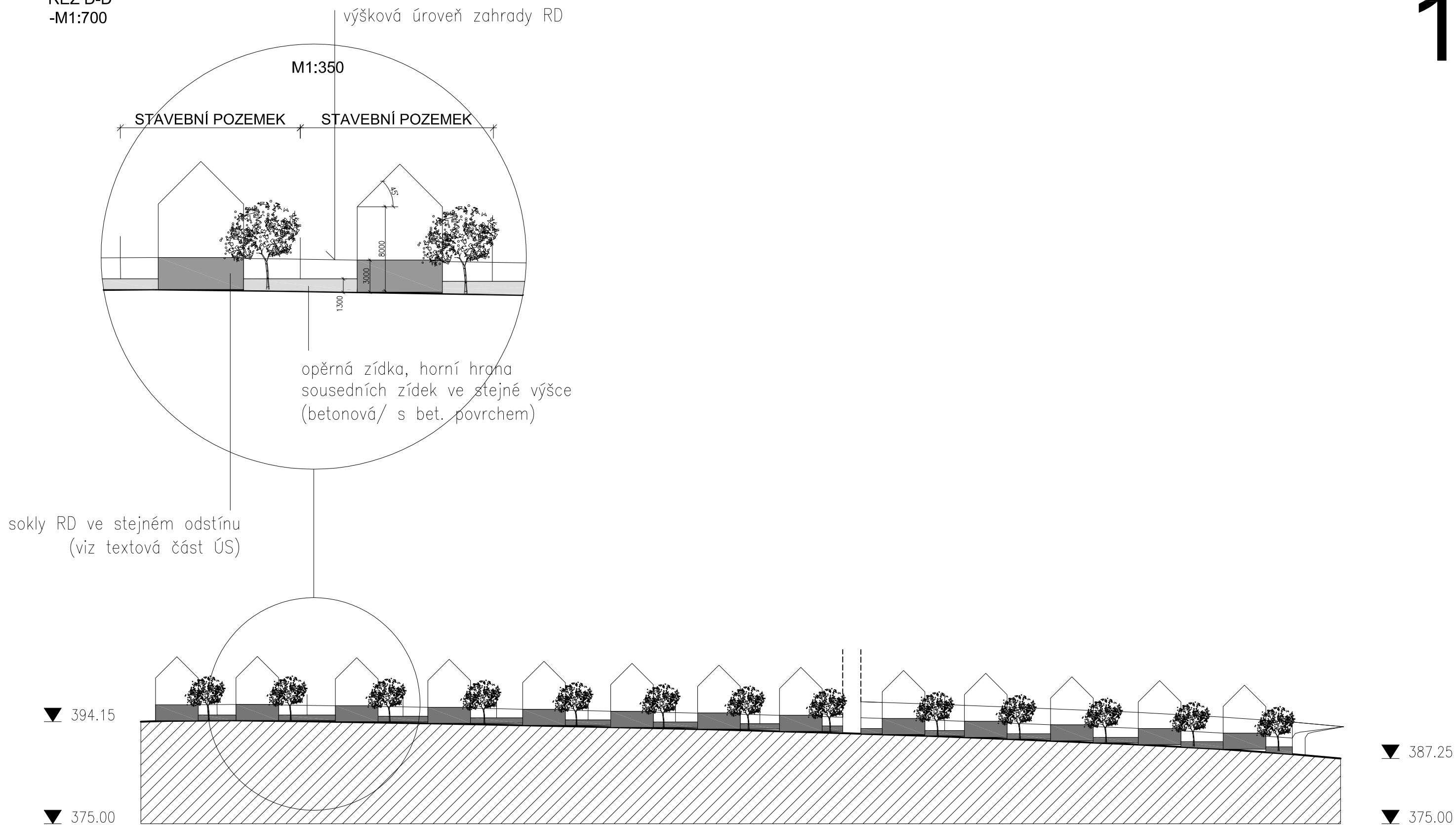


doporučeno:  
úroveň vstupu řešit mezi prvním a druhým podlažím. tzn. vstup o půl patra výš než 1.np

protihlukový val







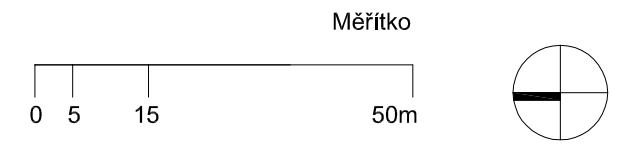




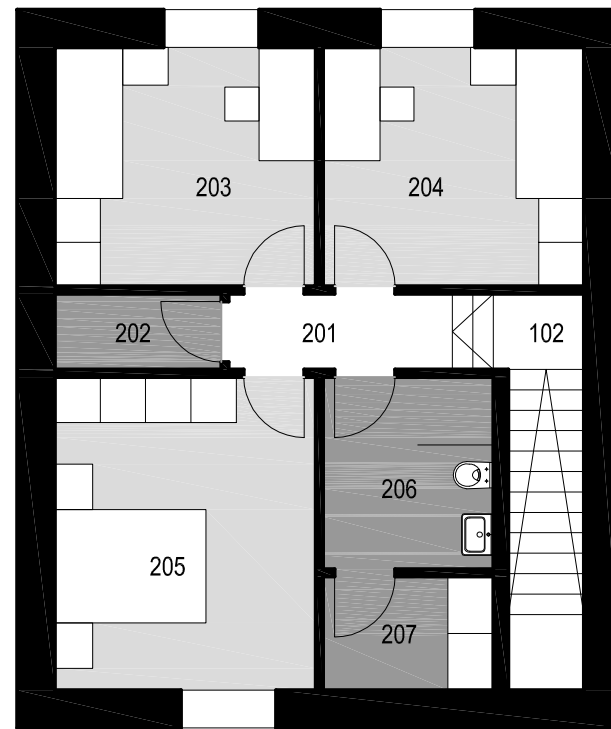
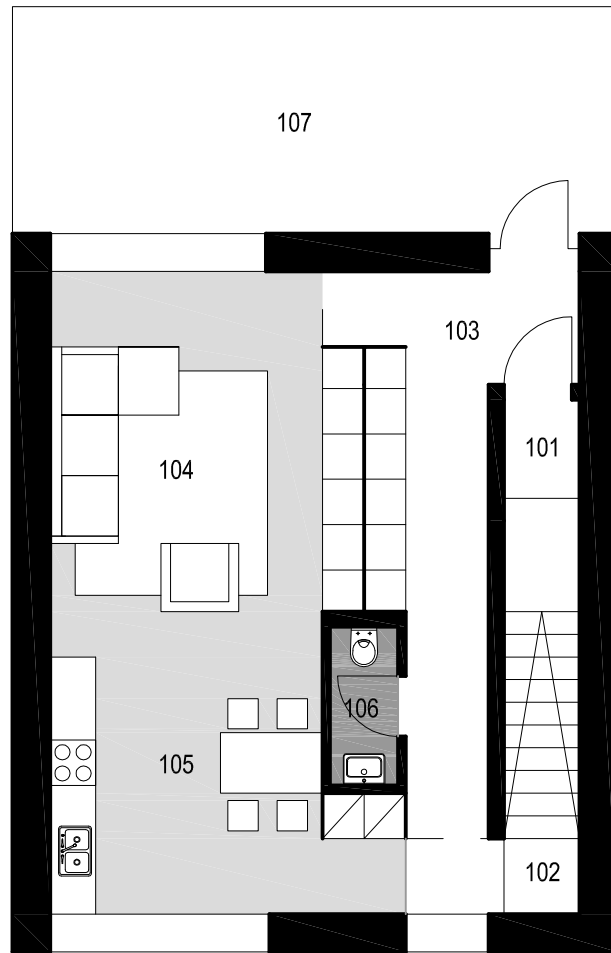


LEGENDA

-  RD - VARIANTA A/ rozšíření RD
-  RD - VARIANTA B
-  VYSAHOVÁNÍ  
Na výšku obytného patra.
-  PARKOVACÍ PLOCHA/ ZELEŇ PŘED DOMEM  
Zeleň bude přesně definovaná. Vlastnictví soukromé.







LEGENDA MÍSTNOSTÍ

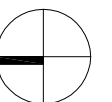
1.NP

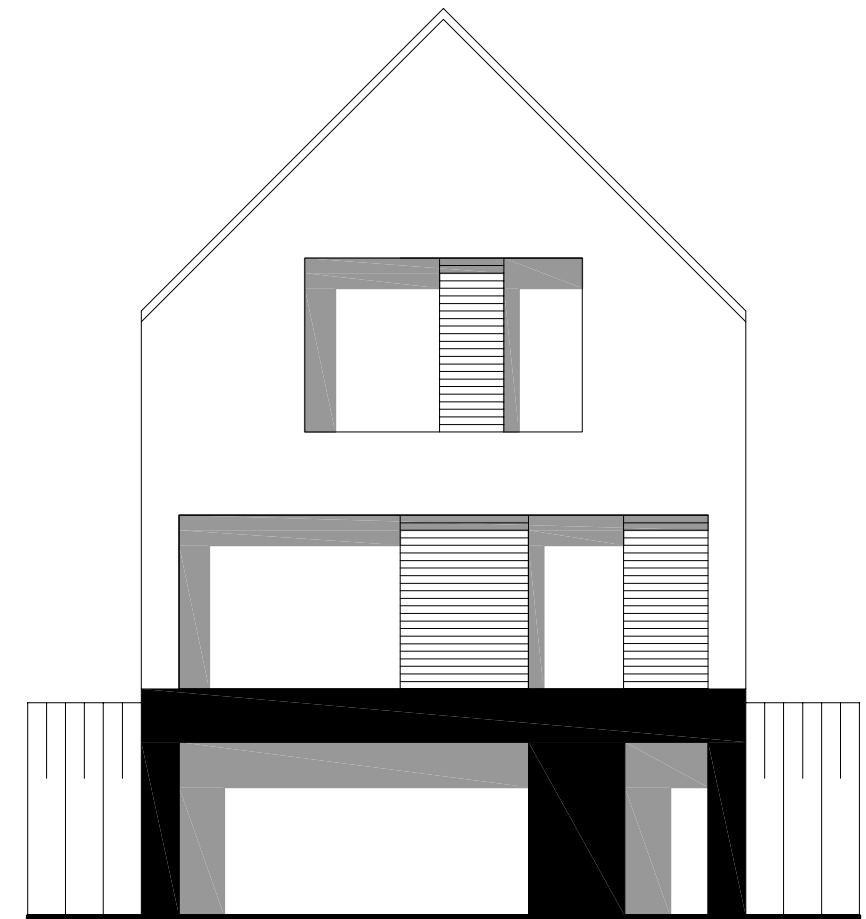
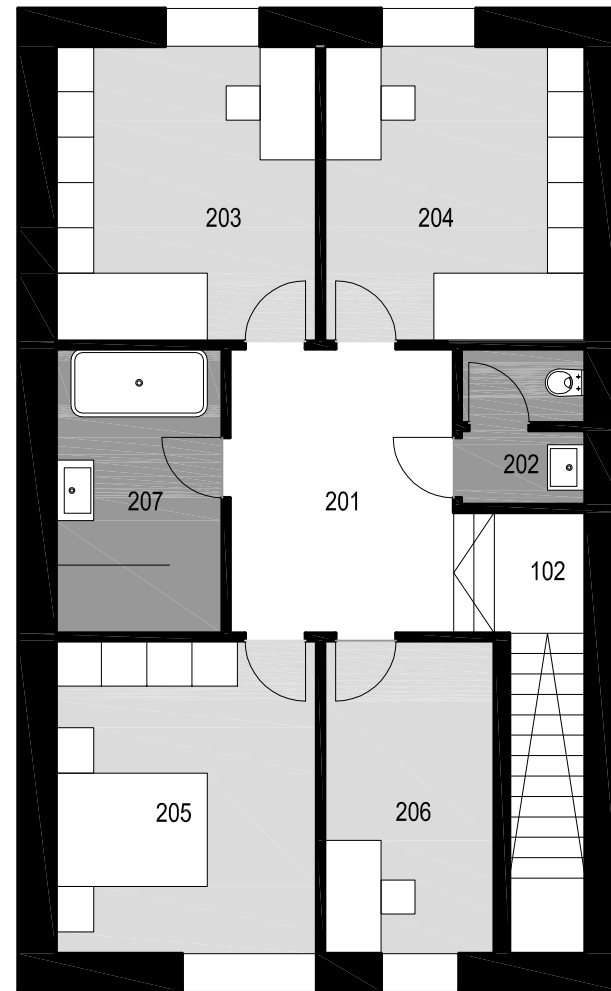
- 101 ... schodiště z garáže
- 102 ... schodiště do patra
- 103 ... chodba
- 104 ... obývací pokoj
- 105 ... kuchyně
- 106 ... WC
- 107 ... terasa

2.NP

- 201 ... chodba
- 202 ... komora
- 203 ... pokoj
- 204 ... pokoj
- 205 ... ložnice
- 206 ... koupelna
- 207 ... prádelna

POHLED Z ULICE





LEGENDA MÍSTNOSTÍ

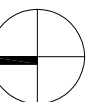
1.NP

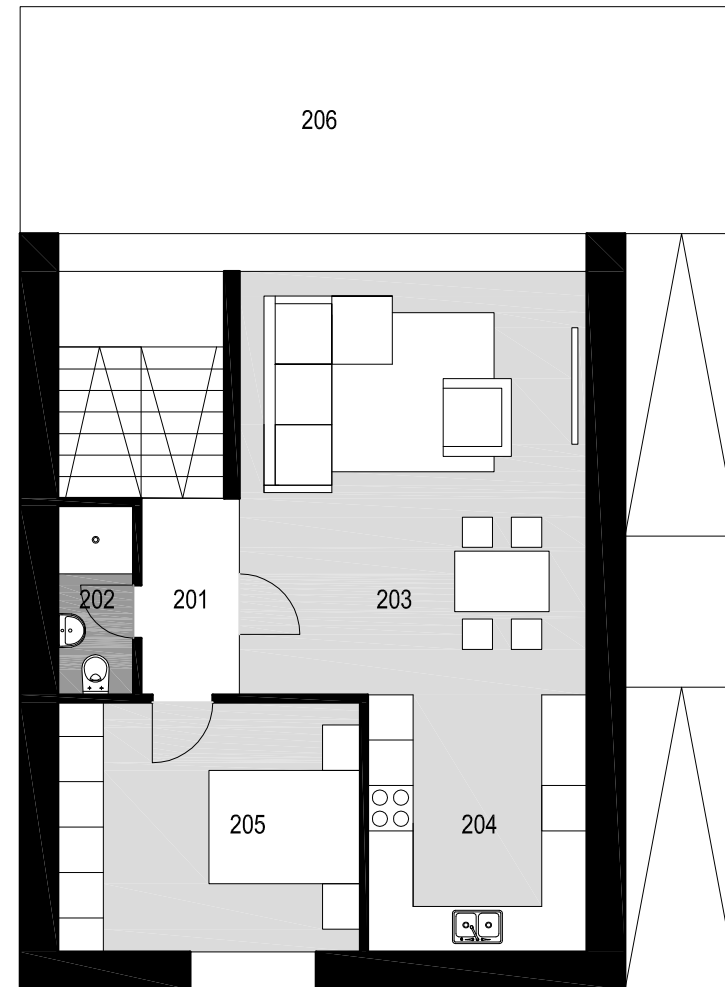
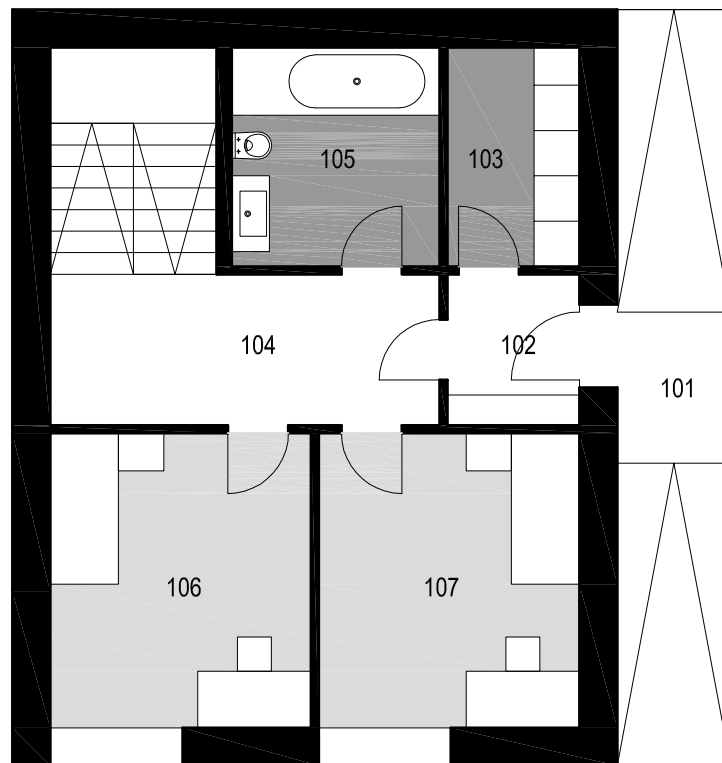
- 101 ... schodiště z garáže
- 102 ... schodiště do patra
- 103 ... chodba
- 104 ... obývací pokoj
- 105 ... kuchyně a jídelna
- 106 ... WC
- 107 ... šatna
- 108 ... terasa

2.NP

- 201 ... hala
- 202 ... WC
- 203 ... pokoj
- 204 ... pokoj
- 205 ... ložnice
- 206 ... pracovna
- 207 ... koupelna

POHLED Z ULICE





LEGENDA MÍSTNOSTÍ

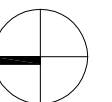
1.NP

- 101 ... schodiště venkovní
- 102 ... zádveř
- 103 ... šatna
- 104 ... ochodba
- 105 ... koupelna
- 106 ... pokoj
- 107 ... pokoj

2.NP

- 201 ... chodba
- 202 ... WC
- 203 ... obývací pokoj a jídelna
- 204 ... kuchyně
- 205 ... ložnice
- 206 ... terasa

POHLED Z ULICE







6 PARKOVACÍCH STÁNÍ  
(Z TOHO 1 PRO INVALIDY)  
ZDE STAHNOUT EL. DO ZEMĚ

DOPORUČENÉ VYTVOŘENÍ  
NAVAZUJÍCÍHO VEŘEJNÉHO PROSTORU  
V ZAHRADĚ MÍSTNÍ KNIHOVNY/ ZUŠ,  
HORNÍ POZEMEK P.Č.1007 NENÍ VE  
VLASTNICTVÍ MĚSTA (DOPORUČENO K  
ODKUPU)

**LEGENDA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ  
-STÁVAJÍCÍ**

- VODOVOD
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- STL LINIE PLYNOVODU
- NADZEMNÍ VEDENÍ NN DO 1kV
- PODZEMNÍ VEDENÍ NN DO 1kV
- NADZEMNÍ VEDENÍ VN DO 35kV
- TRASA SDĚLOVACÍHO VEDENÍ CETIN
- NN PŘÍPOJKA CETIN

**-NAVRHOVANÉ**

- VODOVOD
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- STL LINIE PLYNOVODU
- NADZEMNÍ VEDENÍ NN DO 1kV
- PODZEMNÍ VEDENÍ NN DO 1kV
- NADZEMNÍ VEDENÍ VN DO 35kV
- TRASA SDĚLOVACÍHO VEDENÍ CETIN
- NN PŘÍPOJKA CETIN

**-ODSTRANĚNÉ**

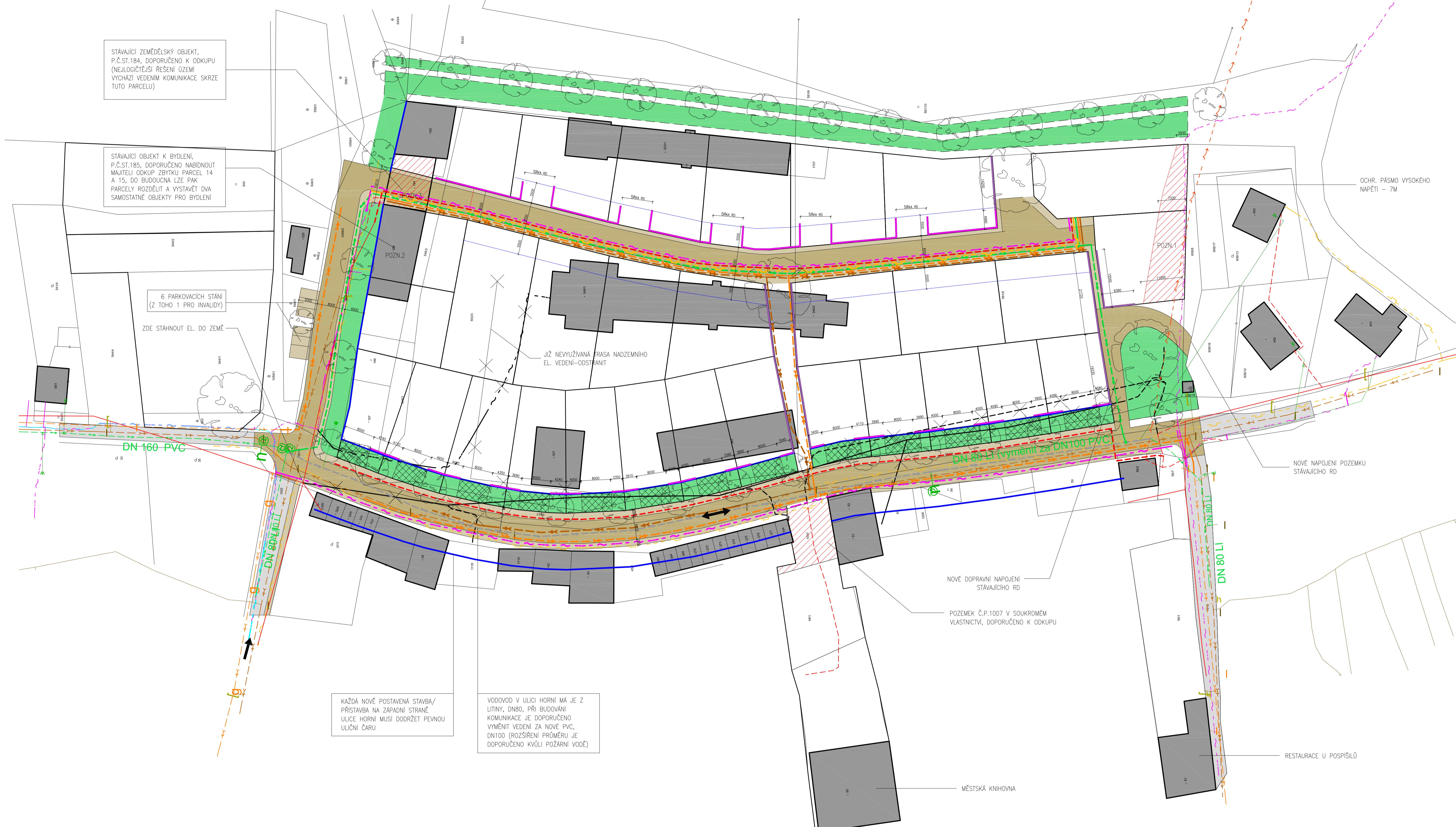
- DOPORUČENÉ ROZŠÍŘENÍ DIMENZE  
STÁVAJÍCÍHO VODOVODU Z 80 NA  
DN 100 (KVŮLI POŽÁRNÍ VODĚ)
- ZRUŠENÉ VEDENÍ NN DO 1kV
- ZRUŠENÉ VEDENÍ NN DO 1kV
- ZRUŠENÉ SDĚLOVACÍ VEDENÍ CETIN

**LEGENDA ZNAČENÍ**

- STÁVAJÍCÍ KATASTRÁLNÍ MAPA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ SILNICE A CHODNÍKY
- STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA
- NAVRHOVANÉ KOMUNIKACE/ CHODNÍKY
- NAVRHOVANÁ PARCELACE PRO RD
- ZPEVNĚNÁ PLOCHA PŘED DOMEM  
MUSÍ BÝT DOORŘENO PŘESNÉ UMÍSTĚNÍ A PLOCHA

- NAVRHOVANÁ PLOCHA PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ
- VEŘEJNÝ PROSTOR
- PROTIHLUKOVÝ VAL + CESTA PRO PĚŠÍ
- VYZNAČENÍ VÝZNAMNÉ ZELENĚ





STÁVAJÍCÍ ZEMĚDĚLSKÝ OBJEKT, P.Č.ST.184, DOPORUČENO K ODKUPU (NEJLOGIČTĚJŠÍ ŘEŠENÍ ÚZEMÍ VYCHÁZÍ VEDEním KOMUNIKACE SKRZE TUTO PARCELU)

STÁVAJÍCÍ OBJEKT K BYDLENÍ, P.Č.ST.185, DOPORUČENO NABÍDNOUT MAJITELI ODKUP ZBYTKU PARCEL 14 A 15, DO BUDOUCNA LZE PAK PARCELY ROZDĚLIT A VYSTAVĚT DVA SAMOSTATNÉ OBJEKTY PRO BYDLENÍ

6 PARKOVACÍCH STÁNÍ (Z TOHO 1 PRO INVALIDY)

ZDE STÁHNOUT EL. DO ZEMĚ

JIŽ NEVYUŽÍVANÁ TRASA NADZEMNÍHO EL. VEDENÍ - ODSRANIT

OCHR. PÁSMO VYSOKÉHO NAPĚTÍ - 7M

NOVÉ NAPOJENÍ POZEMKU STÁVAJÍCÍHO RD

NOVÉ DOPRAVNÍ NAPOJENÍ STÁVAJÍCÍHO RD  
POZEMEK Č.P.1007 V SOUKROMÉM VLASTNICTVÍ, DOPORUČENO K ODKUPU

RESTAURACE U POSPÍŠILŮ

MĚSTSKÁ KNIHOVNA

KAŽDÁ NOVĚ POSTAVĚNÁ STAVBA/ PŘÍSTAVBA NA ZÁPADNÍ STRANĚ ULICE HORNÍ MUSÍ DODRŽET PEVNOU ULIČNÍ ČARU

VODOVOD V ULICI HORNÍ MÁ JE Z LITINY, DN80, PŘI BUDOVÁNÍ KOMUNIKACE JE DOPORUČENO VYMĚNIT VEDEním ZA NOVĚ PVC, DN100 (ROZŠÍŘENÍ PRŮMĚRU JE DOPORUČENO KVŮLI POŽÁRNÍ VODĚ)

**POZNÁMKY**

POZN.1: V DALŠÍ FÁZI DOKUMENTACE MUSÍ BÝT PŘESNĚ URČENA POLOHA OCHRANNÉHO PÁSMO EL. VEDENÍ VYSOKÉHO NAPĚTÍ.  
POZN.2: JE DOPORUČENO NABÍDNOUT STÁVAJÍCÍMU MAJITELI ODKUP ZBYTKU PARCEL 14 A 15 (ŠLŮVNĚ VIZ HLAVNÍ VÝKRES), PŘEDNĚ JE VŠAK DOPORUČENA VYMĚNA ZBYTKU PARCEL ZA POZEMEK P.Č.ST.328 A P.Č.348Z. POZEMKY JSOU TOTIŽ NA PLOŠE URČENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM JAKO VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ. ZAUMĚN OBCE BY TĚDY MĚLO BÝT VYKOUPENÍ VŠECH POZEMKŮ, ABY BYLO MOŽNÉ VYTVOŘIT SOUVISLÝ A JEDNOTNÝ VEŘEJNÝ PROSTOR.  
POZN.3: JE DOPORUČENO ODKOUPIT ZEMĚDĚLSKÝ OBJEKT, POKUD BY NEBYLO MOŽNÉ OBJEKT ODKOUPIT, MAJITELI BY MĚLO BÝT NABÍDNUTO K ODKUPU ZBYTEK PARCELY DLE VÝKRESU Č.4. POZEMEK VŠAK BUDE LIMTOVÁN A V MÍSTĚ TRASY SILNICE (V TOMTO VÝKRESU) NEBUDE MOŽNÉ STAVĚT NOVĚ STAVBY A STÁVAJÍCÍ ZEMĚDĚLSKOU STAVBU NEBUDE MOŽNÉ V BUDOUCNŮU VYUŽÍVAT PRO JINÉ NEŽ ZEMĚDĚLSKÉ ÚČELY. V BUDOUCNŮU BY TAK MĚLO BÝT ZAŘIŠTĚNA MOŽNOST VRÁTIT SE K PŮVODNÍMU ŘEŠENÍ TRASY KOMUNIKACE, PRO SAMOTNOU VYSTAVBU RD BY PAK PLATIL REGULATIVY JAKO U VARIANTY ZÁSTAVBY A (VIZ VÝKR. Č.11).

**LEGENDA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ -STÁVAJÍCÍ**

- VODOVOD
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- STL LINIE PLYNOVODU
- NADZEMNÍ VEDENÍ NN DO 1kV
- PODZEMNÍ VEDENÍ NN DO 1kV
- NADZEMNÍ VEDENÍ VN DO 35kV
- TRASA SDĚLOVACÍHO VEDENÍ CETIN
- NN PŘÍPOJKA CETIN

**-NAVRHOVANÉ**

- VODOVOD
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- STL LINIE PLYNOVODU
- NADZEMNÍ VEDENÍ NN DO 1kV
- PODZEMNÍ VEDENÍ NN DO 1kV
- NADZEMNÍ VEDENÍ VN DO 35kV
- TRASA SDĚLOVACÍHO VEDENÍ CETIN
- NN PŘÍPOJKA CETIN

**-ODSTRANĚNÉ**

- DOPORUČENÉ ROZŠÍŘENÍ DIMENZE STÁVAJÍCÍHO VODOVODU Z 80 NA DN 100 (KVŮLI POŽÁRNÍ VODĚ)
- ZRUŠENÉ VEDENÍ NN DO 1kV
- ZRUŠENÉ VEDENÍ NN DO 1kV
- ZRUŠENÉ SDĚLOVACÍ VEDENÍ CETIN

**LEGENDA ZNAČENÍ**

- STÁVAJÍCÍ KATASTRÁLNÍ MAPA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ SILNICE A CHODNÍKY
- STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA
- NAVRHOVANÉ KOMUNIKACE/ CHODNÍKY
- NAVRHOVANÁ PARCELACE PRO RD

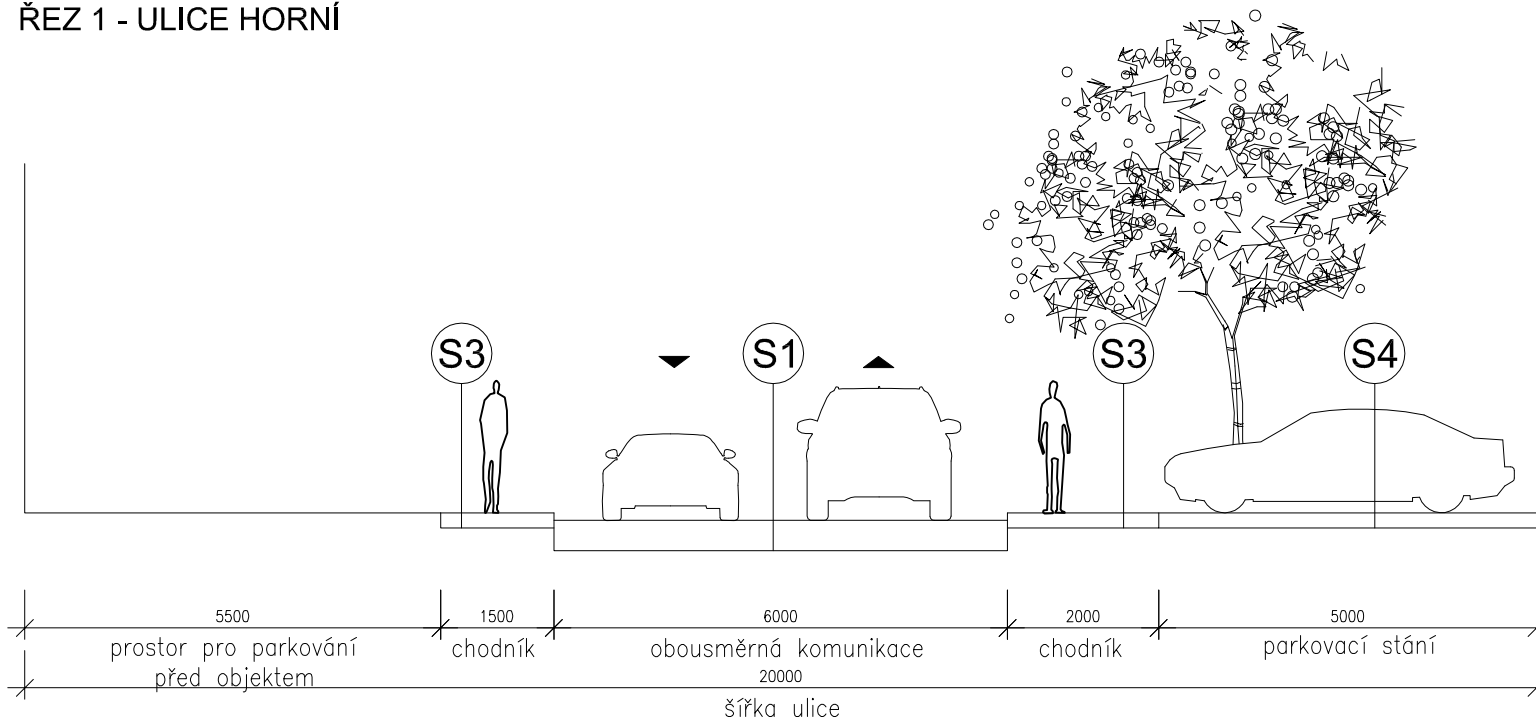
**LEGENDA REGULATIVŮ**

- LIMITY
- ČÁSTEČNĚ REGULOVANÁ ZELEN
- ZPEVNĚNÁ PARKOVACÍ PLOCHA PŘED DOMEM
- BETONOVÁ ZÍDKA (VÝŠKA 1M) + REGULOVANÉ OPLOČENÍ\*
- BETONOVÁ ZÍDKA (ŘEŠÍ MĚSTO) + REGULOVANÉ OPLOČENÍ\*
- PEVNÁ STAVEBNÍ ČÁRA (ŠTÍT RD S HRANOU STAVEBNÍ ČÁRY)
- STAVEBNÍ ČÁRA (ČÁST HMOTY MUŽE BÝT ZA STAVEBNÍ ČAROU)

\* PŘESNĚ DEFINOVANÁ REGULACE JE POPSANÁ V TEXTOVĚ ČÁSTI STUDIE

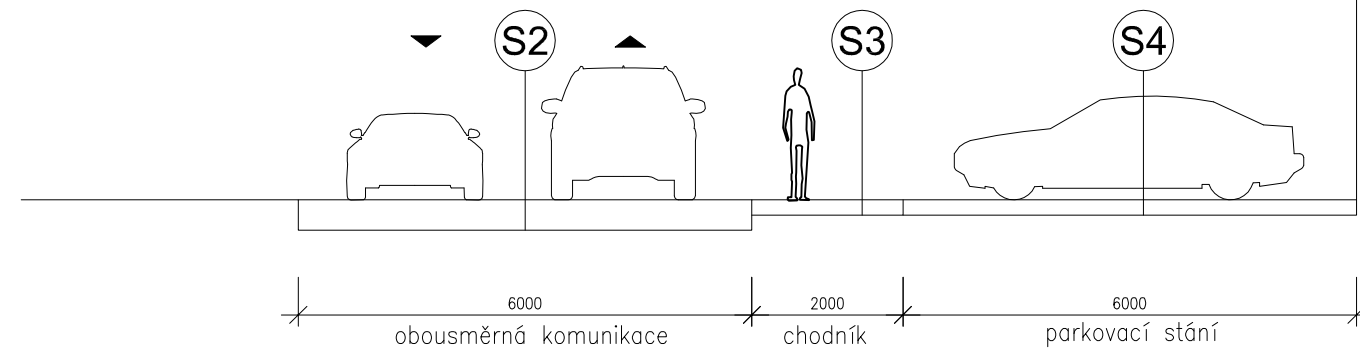


## ŘEZ 1 - ULICE HORNÍ



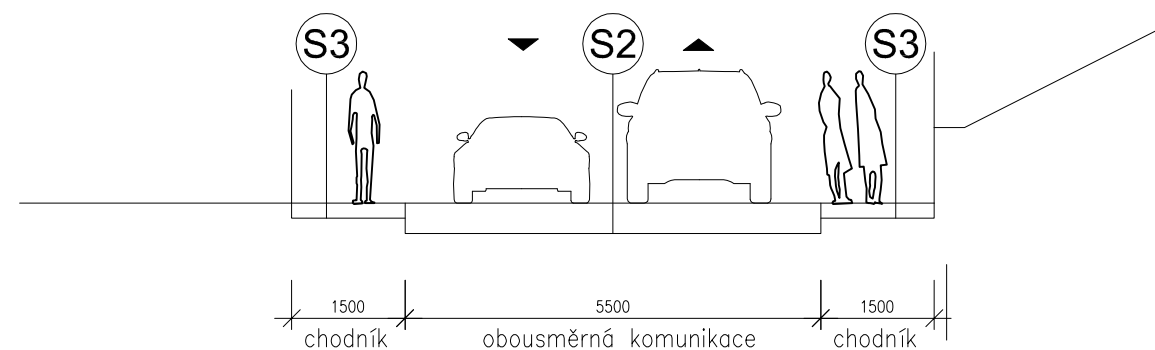
## ŘEZ 2 - ULICE FARNÍ

Pozn.1: Povrch ulice Farní bude vycházet z řešení veřejného prostranství, kterým prochází.  
Pozn.2: Opticky odlišit dlažbu vozovky a dlažbu chodníku (jiný druh/ barva/ dělicí pásek).



## ŘEZ 3 - NOVÁ VNITŘNÍ ULICE

Pozn.2: Opticky odlišit dlažbu vozovky a dlažbu chodníku (jiný druh/ barva/ dělicí pásek).

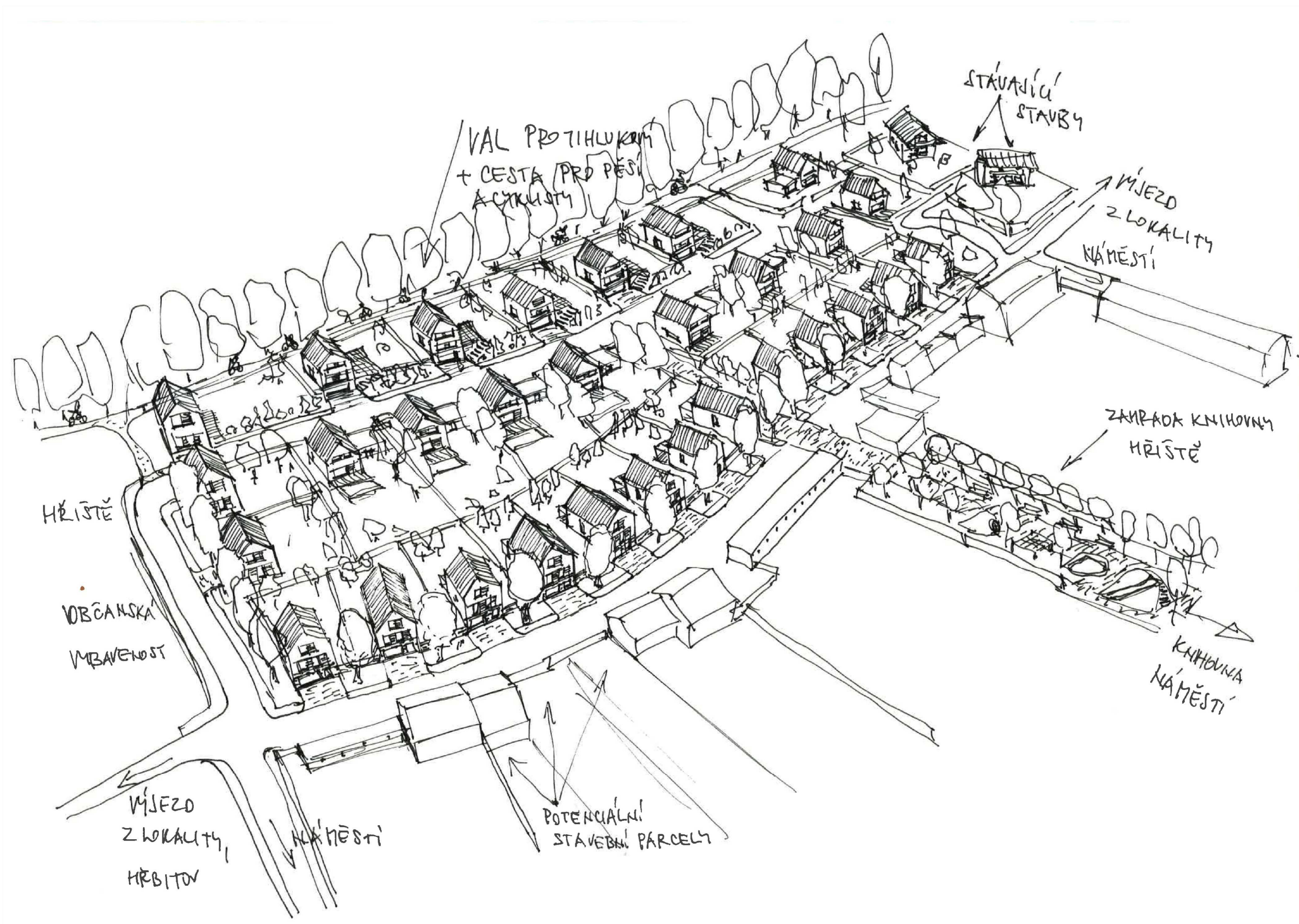


### Předpokládané skladby komunikací nad plání zhutněnou dle normy

- S1** VOZOVKA KOMUNIKACÍ, ASFALT  
 ACO, asfaltový beton, ČSN EN 13108-1, ČSN 73 6121 50 mm  
 ŠCM, štěrk částečně cementovou maltou, ČSN 73 6127-1, fr. 32/63 150mm  
 ŠDB, šterkodrt typ B, tzv. jednomletka, ČSN 73 6126-1, fr. 0/63 200mm  
 podloží typ PIII, ČSN 73 6133
- S2** VOZOVKA KOMUNIKACÍ, DLAŽBA  
 betonová dlažba 80 mm  
 pískové lože 30 mm  
 štěrkový podsyp fr. 8-16 100 mm  
 štěrkový podsyp fr. 16-32 200 mm  
 štěrkopisek 100 mm  
 zhutněná pláň
- S3** CHODNÍKY  
 betonová dlažba 60 mm  
 pískové lože 30 mm  
 štěrkový podsyp fr. 8-16 150 mm  
 zhutněná pláň
- S4** DISTANČNÍ DLAŽBA, PARK. STÁNÍ  
 betonová distanční dlažba 60 mm  
 pískové lože 30 mm  
 štěrkový podsyp fr. 8-16 100 mm  
 štěrkový podsyp fr. 16-32 200 mm  
 štěrkopisek 100 mm  
 zhutněná pláň



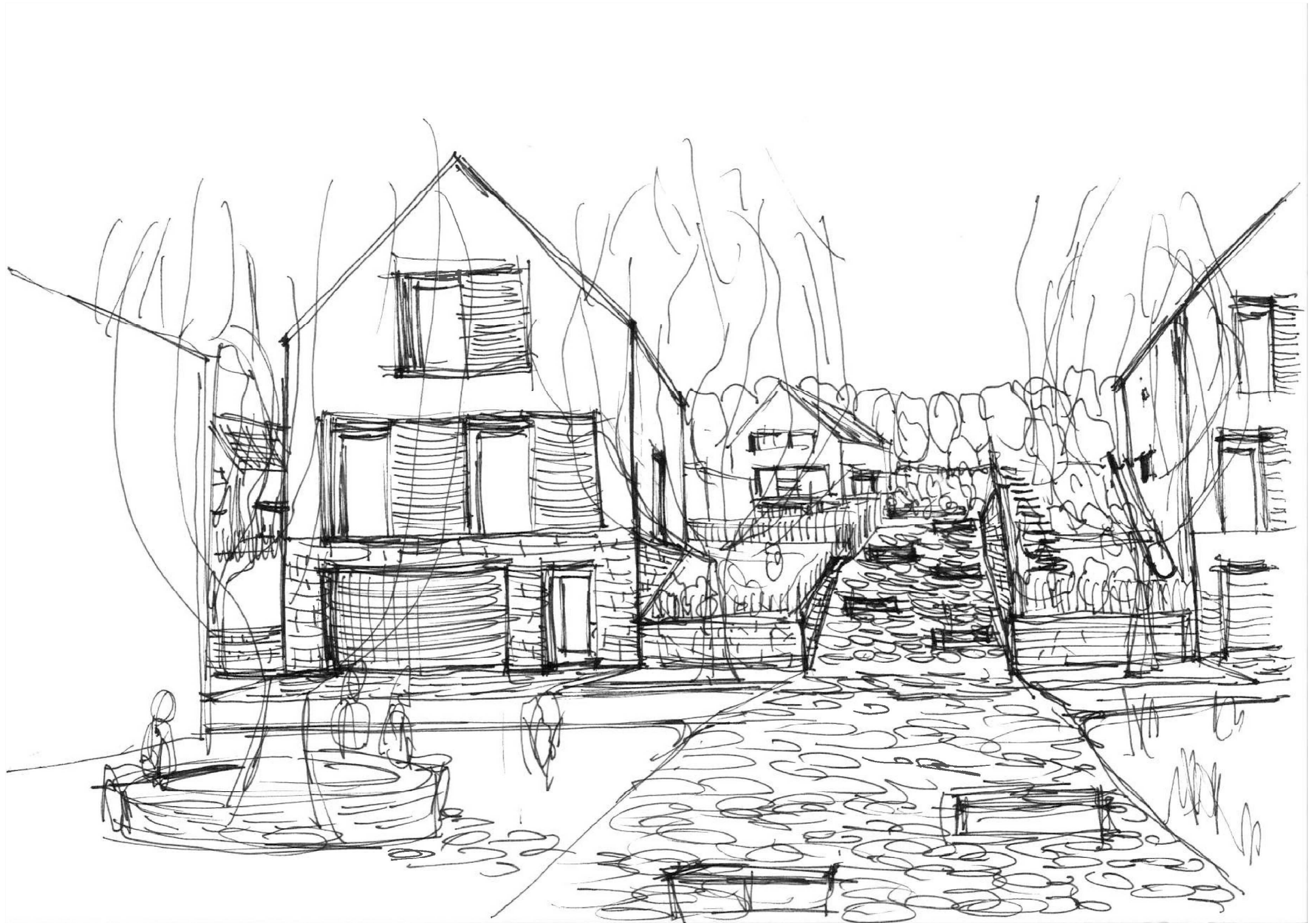








POHLED Z ULICE HORNÍ, KTERÁ PROCHÁZÍ DOLNÍM OKRAJEM ÚZEMÍ.



POHLED ZE ZAHRADY KNIHOVNY NA PĚŠÍ CESTU KTERÁ PROPOJUJE ŘEŠENÉ ÚZEMÍ A NÁMĚSTÍ.





POHLED Z NOVĚ NAVRŽENÉ ULICE, KTERÁ PROCHÁZÍ HORNÍ ČÁSTÍ ÚZEMÍ.