



ÚZEMNÍ STUDIE MATĚJOV US.2 LOKALITA RODINNÝCH DOMŮ Z.2

Místo stavby : k. ú. Matějov
Pořizovatel : Městský úřad Žďár nad Sázavou, Odbor stavební a územního plánování,
Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou

Zhotovitel : **ING. ARCH. JAN PSOTA,**
STUDIO-P, Nádražní 2186/52, 591 01 Žďár nad Sázavou,

Projektant : Ing. Arch. Jan Psota ČKA 01 042

Zprac. Kolektiv : Ing. Arch. Jan Psota, Pavel Ondráček, Ing. Leoš Pohanka, Marta Hronová,
Bc. Klára Ondráčková, Vít Ondráček

Datum : březen 2026

Zakázkové číslo: A/XII/25

Z á z n a m o s c h v á l e n í m o ž n o s t i v y u ž í t íNázev dokumentace: **Územní studie Matějov - lokalita rodinných domů Z.2**

Datum schválení možnosti využití:

Pořizovatel:

Městský úřad Žďár nad Sázavou, Odbor stavební a územního plánování, Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavouoprávněná úřední osoba pořizovatele: **Ing. Arch. Hana Špačková**

podpis:

otisk úředního razítka pořizovatele:

Správní orgán, který podal podnět k pořízení: **Obec Matějov**
Matějov 45, 592 12 Nížkov

OBSAH DOKUMENTACE:**A TEXTOVÁ ČÁST**

1. Základní identifikační údaje
2. Výchozí podmínky
3. Vymezení řešeného území
4. Podklady pro zpracování územní studie
5. Cíle a účel územní studie
6. Přírodní podmínky
7. Kulturní hodnoty
8. Průzkumy a měření se závěry
9. Urbanisticko-architektonická koncepce
 - 9.1. Urbanistická koncepce a kompozice
 - 9.2. Podmínky pro výstavbu
 - 9.3. Architektonické zásady
 - 9.4. Provozně dispoziční a stavebně technické řešení objektů
 - 9.5. Vnější úpravy staveb a oplocení
10. Veřejná prostranství
 - 10.1. Uspořádání veřejných prostranství
 - 10.2. Zeleň na veřejných prostranství
 - 10.3. Regulativy pro veřejná prostranství
11. Koncepce dopravního řešení
 - 11.1. Automobilová doprava
 - 11.2. Doprava v klidu
 - 11.3. Pěší doprava
12. Koncepce návrhu technické infrastruktury
 - 12.1. Zásobování pitnou vodou
 - 12.2. Likvidace splaškových vod
 - 12.3. Odvádění srážkových vod
 - 12.4. Zásobování zemním plynem
 - 12.5. Zásobování elektrickou energií
 - 12.6. Veřejné osvětlení
 - 12.7. Sítě elektronické komunikace
13. Odpadové hospodářství
14. Zabezpečení z hlediska zvláštních zájmů MO ČR, požadavků civilní ochrany a požadavků požární ochrany
15. Zajištění přístupnosti
16. Pořadí výstavby
17. Vzdálostná zeleň
18. Splnění podmínek a požadavků zadání územní studie
 - 18.1. Účel a cíle pořízení
 - 18.2. Vymezení řešeného území
 - 18.3. Požadavky na obsah a řešení územní studie
 - 18.4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie
19. Bilance ploch

B GRAFICKÁ ČÁST

- B.1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ (1:5000)**
- B.2 HLAVNÍ VÝKRES - URBANISTICKÝ NÁVRH (1:1000)**
- B.3 PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ, ROZVOJ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (1:1000)**
- B.4 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (1:1000)**
- B.5 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (1:1000)**

A TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní identifikační údaje

Název akce:	Územní studie Matějov US.2 – lokalita rodinných domů Z.2
Místo:	k.ú. Matějov, 692298
Zadavatel územní studie:	Obec Matějov, Matějov 45, 592 12 Nížkov
Pořizovatel územní studie:	Městský úřad Žďár nad Sázavou, Odbor stavební a územního plánování, Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
Zhotovitel:	ING. ARCH JAN PSOTA, STUDIO-P, Nádražní 52, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČ 10116435
Projektant:	Ing. arch. Jan Psota, č. autorizace ČKA 01 042
Zpracovatelský kolektiv:	Ing. arch. Jan Psota, Pavel Ondráček, Ing. Leoš Pohanka, Marta Hronová, Bc. Klára Ondráčková, Vít Ondráček
Datum:	březen 2026

2. Výchozí podmínky

Zpracování územní studie (ÚS) je předepsáno platným Územním plánem Matějov ve znění jeho Změny č. 1, který nabyl účinnosti dne 26.06.2025.

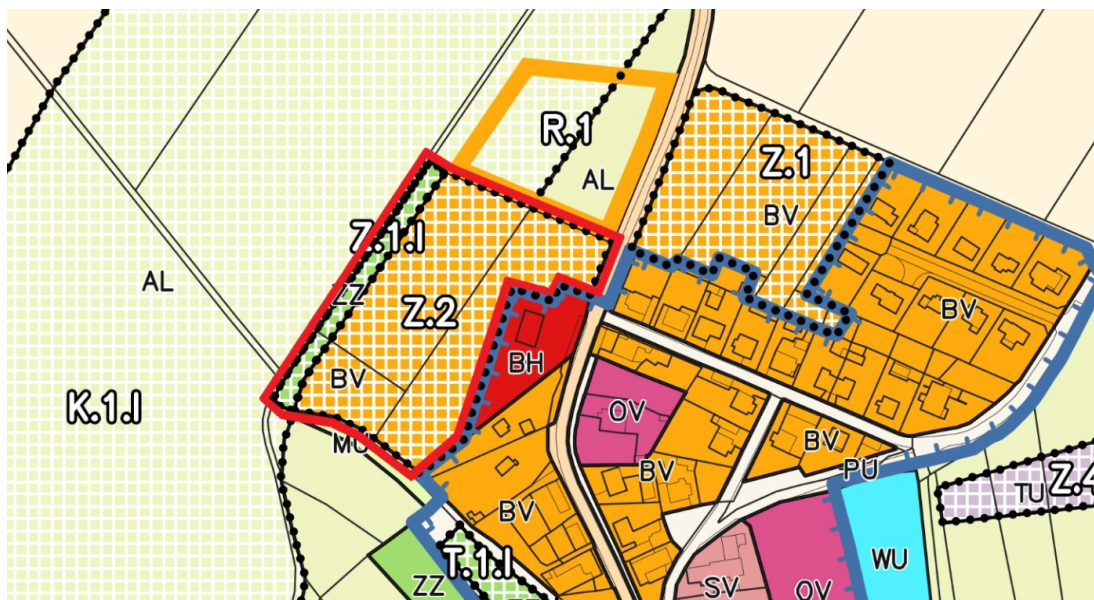
Pořizovatel územní studie zpracoval Zadání Územní studie Matějov US.2 – lokalita rodinných domů Z.2, které je tak základním podkladem pro vypracování této územní studie.

3. Vymezení řešeného území

Rozsah dané lokality je určen platným územním plánem jako území ÚS.2 pro zastavitelné plochy Z.2 a Z.1.1.

V řešení územní studie však bylo přihlédnuto z důvodů prověření prostorových a funkčních návazností, kdy dané území by mohlo výhledově tvořit jednu ucelenou část sídla, prověřeno i území mimo toto stanovené území a to v rozsahu zastavitelné plochy Z.1 a plochy územní rezervy R.1. Mimo řešené území je však studie pouze koncepčním materiálem a neslouží zde jako podklad pro rozhodování v území.

Výřez vymezeného území z grafické části Územního plánu Matějov:



4. Podklady pro zpracování územní studie

Podklady pro vypracování územní studie byly zejména:

- Územní plán Matějov ve znění změny č. I
- Zadání územní studie Matějov US.2 – lokalita rodinných domů Z.2 vyhotovené pořizovatelem
- výřez katastrální mapy k.ú. Matějov
- zaměření polohopisu a výškopisu
- konzultace se zadavatelem územní studie
- dostupné podklady o vedení technické infrastruktury
- dostupné mapy ČÚZK (základní mapa 1:5000, ortofotomapa)

5. Cíle a účel územní studie

Provéřit možnosti využití vymezených zastavitelných ploch Z.2 a Z.1.I jako uceleného územního celku, pro plochy bydlení venkovského a zeleně zahradní a sadové v souladu s požadavky platného Územního plánu Matějov.

Navrhnout urbanistickou koncepci ploch s uspořádáním funkčních složek včetně prostorového uspořádání veřejné infrastruktury v území jako jednoho uceleného urbanistického celku. Vytvořit koncepci prostorové organizace území. Stanovit zásady urbanistického a architektonického řešení s požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného územně plánovacího podkladu pro rozhodování v území v zastavitelných plochách Z.2 a Z.1.I.

Územní studie je pořízena v souladu s ustanoveními zákona 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění.

6. Přírodní podmínky

Z geologického hlediska se obec Matějov nachází na území Českomoravské vrchoviny v oblasti mol-danubika Českého masivu, horninový typ metamorfit, převážně na pararulách.

Řešené území se nachází na severozápadním okraji sídla Matějov, v na východně orientovaném svahu v prostoru za bytovým domem při silnici do Sázavy a záhumení cestou propojující tuto silnici s účelovou cestou na Újezd. Území je mírně svažité, nadmořská výška řešeného území se pohybuje v rozmezí od 594 m n.m. do 608 m n.m. Z jižní a východní strany je lokalita lemována stávající vzrůstnou zelení.

Území lokality je zemědělsky využíváno převážně na druhu pozemku orná půda. Území okrajové části sídla je bez výrazných krajinných a přírodních hodnot.

Zemědělské půdy jsou na z větší části na půdách BPEJ 75011 (HPJ 50 - Kambizemně oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách, středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření) a z menší části pak BPEJ 74710 (HPJ 47 - Pseudogleje modální, pseudogleje luvické, kambizemně oglejené na svahových hlínách, středně těžké, ve spodině těžší až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření), mírně sklonité, obojí řazené do III. třídy ochrany.

Na území lokality se nenachází žádná maloplošná chráněná území, žádná evropsky významná lokalita ani významný nebo registrovaný krajinný prvek či památný strom. Řešené území se nachází mimo CHKO avšak v těsné návaznosti na jeho hranici, která je tvořena silnicí při východním okraji řešeného území.

7. Kulturní hodnoty

Na řešeném území se nenachází žádné kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu.

V případě realizace staveb pro stavebníky vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle § 22 odst. 2 a §23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

8. Průzkumy a měření se závěry

Na řešeném území nebyly kromě urbanisticko architektonického šetření provedeného zhotovitelem ÚS prováděny žádné řádné průzkumy.

Před zahájením následných projektových prací je třeba provést inženýrsko-geologický a hydrologický průzkum jehož cílem by bylo zjistit inženýrsko geologické a hydrogeologické poměry pro plánovanou výstavbu rodinných domů a místní komunikace s prověřením možnosti likvidace srážkových vod ze střech a z místní komunikace zasakováním do půdního prostředí. Dále se doporučuje provést průzkum pro zjištění množství půdního radonu a stanovení stupně radonového rizika. Tento průzkum je možné provádět individuálně pro jednotlivé stavební pozemky.

9. Urbanisticko-architektonická koncepce

9.1. Urbanistická koncepce a kompozice

Urbanistická koncepce řešeného obytného souboru rodinných domů (dále též OS RD) vychází především z přírodních podmínek území, navazující struktury stávající zástavby, napojení na vybudovanou a dostupnou dopravní a technickou infrastrukturu při respektování hodnot a limitů území, které pro řešené území stanovuje územní plán.

Řešení OS RD vychází rozsahu řešeného území daného platným územním plánem, kdy pro prokázání urbanistických vazeb je řešeno i blízké území, kde je území studie pouze informativním podkladem. Urbanistická koncepce, tak v tomto celém rozsahu řeší výhledová řešení pro celé území této části obce, které je v územním plánu uvažováno pro bytovou zástavbu, s ohledem zejména na řešení a prokázání možnosti využití tohoto území z pohledu obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou.

Kompozice rozmístění budoucích stavebních pozemků a staveb rodinných domů, reaguje zejména na potřebu dopravního zpřístupnění těchto pozemků, které je tvořeno nově navrženou místní komunikací s obousměrným i jednosměrným provozem. Část komunikace s jednosměrným provozem vytváří ústřední prostor obytného souboru a řeší zároveň potřebu obratiště slepého úseku komunikace.

Na navržený systém místních komunikací je pak navázán návrh situace budoucích stavebních pozemků, kdy je v řešeném území vymezeno 12 dopravně obsluhovaných budoucích stavebních pozemků. V návaznosti na dopravní skelet mimo řešené území je pak uvažováno s dalšími 16 stavebními pozemky. Celkové je tak v této části obce pro rozvoj bydlení možno umístit až 28 rodinných domů. To je dostatečné množství pro dlouhodobý výhled potřeby Matějova.

Urbanistická kompozice uvažuje v celém území s umístováním samostatně stojících izolovaných rodinných domů v rozvolněné zástavbě, na dostatečně velkých stavebních pozemcích umožňujících umístění na jednotlivém pozemku stavby jednoho rodinného domu a drobných staveb a zařízení souvisejících s jeho provozem, tak i prostor pro dostatek zeleně, jejíž užití v OS RD je základním předpokladem pro vytvoření klidného a příjemného prostředí pro bydlení.

Z hlediska vhodnějšího zapojení zástavby do krajinného prostředí uplatnit zásadu, že do volné krajiny při hranici stavebních pozemků realizovat vzrůstnou zeleň a omezit výstavbu staveb přímo na hranici pozemku pro zajištění "měkkého" přechodu urbanizovaného území do území nezastavěného. Toho je dosaženo vymezením nezastavitelných částí pozemků v rozsahu zastavitelné plochy Z.1.1. Důležitou podmínkou využití budoucího stavebního pozemku je zásada, že současně s projektovým řešením rodinného domu budou řešeny potřebné doprovodných staveb (přístřešky, kůlny, zahradní domky, garáže ap.), které k bydlení na venkově neodmyslitelně patří. Není však podmínkou tyto doprovodné stavby realizovat současně se stavbou rodinného domu.

Významným kompozičním prvkem OS RD je uliční prostranství (§142 SZ). To je navrhováno v dostatečných šířkách pro zajištění jeho funkce pro umístění dopravní a technické infrastruktury a navíc jsou navržena rozšíření uličního prostranství pro možnosti výsadby vzrůstné zeleně jako nedílné součásti uličního prostranství.

9.2. Podmínky pro výstavbu

Pro potřeby dostatečné flexibility využití území není územní studií určen jeden konkrétní typ staveb určených k bydlení. Vždy je však třeba přihlídnout k řešení sousedních staveb, kdy by si stavby měly být

svým architektonickým a skladebným řádem blízké. To se projeví především v zachování měřítka staveb, sklonu a tvaru střech, návaznosti základních horizontálních prvků staveb (střešní římsy, sokly, apod.).

V řešené lokalitě RD nadále platí podmínky pro využití území stanovené platným územním plánem a to zvláště pro plochy bydlení venkovské (BV).

Při zachování této zásady jsou stanoveny následující regulační prvky.

Uliční čára - tvoří hranici mezi budoucími stavebními pozemky a veřejným prostranstvím. Často je dána oplocením oddělující stavební pozemky od veřejných prostranství.

Stavební čára – vymezuje rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku určeného k zastavění a polohu hrany hlavního objemu stavby. Před tuto čáru smějí v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, balkónů, arkýřů, rizalitů apod. Prostor mezi uliční čarou a stavební čarou vytváří nezastavitelný prostor předzahrádek a místo pro příležitostné odstavení osobního automobilu ještě před vraty garáže nebo prostorem garážového stání. Pro pozemky č. 1 a 6 není poloha staveb na pozemku vzhledem k charakteru pozemků (velikost pozemku, okrajová poloha) stavební čarou určována.

Nezastavitelná část stavebního pozemku – část stavebního pozemku, kterou nelze zastavět stavbou hlavní ani stavbou plnící funkci stavby vedlejší ke stavbě hlavní. Nezahrnuje oplocení a stavby podzemní. Vymezení nezastavitelné části stavebního pozemku při severozápadní hranici řešeného území využít pro výsadbu vzrůstné zeleně k zajištění měkkého přechodu zastavěného území do volné krajiny tak i pro ochranu pozemků před extravilánovými vodami vhodně zvolenou výsadbou zeleně, popř. terénní úpravou či technickým řešením oplocení pozemků.

Odstupy staveb – je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 3,5 m. Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.

Umístění stavby na hranici pozemku – umístění stavby na hranici pozemku je možné, pokud se nejedná o společnou hranici stavebních pozemků při dodržení ostatních regulačních prvků (stavební čára, nezastavitelná část pozemku), stavba v tomto případě musí být umístěna tak, aby bylo zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu na sousední pozemek.

Výška zástavby – hlavní stavby na pozemcích (rodinné domy) budou o jednom nadzemním podlaží s možným využitím podkroví. Při umístění stavby vhodně využít morfologii stávajícího terénu, minimalizovat terénní úpravy vhodným výškovým usazením objektu. Výška hřebene v průmětu osy hřebene k přilehlému terénu nepřesáhne 10 m. Požadavky na světlé výšky u staveb pro bydlení jsou dány § 38 vyhlášky 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu.

Sklon a tvar střechy – domy budou mít střechy sedlové s hřebenem symetrickým nebo blízkým symetrii objektů, přípustná je střecha sedlová s polovalbou, sklon střechy 38° - 42°. U vedlejších traktů hlavní stavby rodinných domů, které jsou s ní konstrukčně propojeny lze připustit použití střech plochých či pultových za předpokladu, že jejich půdorys nebude tvořit více jak 40 % celkové zastavěné plochy stavby a výška této části stavby nepřesáhne výšku římsy střechy nad převažující částí půdorysu. Na hlavní stavbě se neumožňuje použití střech plochých, pultových, stanových a obloukových.

Orientace hřebene – hřeben hlavní stavby bude orientován vždy rovnoběžně s delší stranou objektu, u domů s předepsanou orientací hřebene je orientace hřebene vyznačena v grafické části, orientace hřebene je předepsána pro všechny pozemky s výjimkou s pozemku č. 1 kde je vzhledem k okrajové poloze a velikosti pozemku orientace hřebene volná.

Intenzita zástavby – ukazatel určený platným územním plánem na hodnotu do 0,25 je definován mírou využití území, tj. podílem budoucího stavebního pozemku, který bude možné zastavět nadzemními částmi staveb (zastavěná plocha pozemku) k celkové ploše budoucího stavebního pozemku, zároveň za dodržení podmínky, že na stavebním pozemku musí být zachováno min. 50 % plošné výměry se schopností vsaku dešťové vody (nezpevněné plochy zeleně, zpevněné plochy s mlatovým povrchem, zatravnovací dlažba).

9.3. Architektonické zásady

Stejně jako pro regulační prvky tak i pro architektonické zásady bude uplatněna zásada, že stavby v řešeném území si musí být použitými architektonickými výrazovými prvky blízké.

Architektonické řešení staveb bude soudobého výrazu inspirováno tradicí venkovského domu (citlivé osazení RD do terénu, výrazně obdélníkový půdorys, sklonitá střecha atd.).

Pro realizaci staveb je nutno z návrhů na realizaci vyloučit objekty neobvyklých proporcí a bizarních tvarů a křiklavých barev obvodového pláště domu. V lokalitě se nepřipouští umístování srubových a roubených staveb.

Vedlejší stavby (přístavby, zahradní domky, garáže apod.) budou řešeny současně s kompozicí stavby rodinného domu a budou v souladu architektonickým řešením daného domu - též kap. 9.1.

Plochy veřejných prostranství řešit zejména s ohledem na jejich maximální zklidňující a estetickou funkci. Zaměřit se výsadbou vzrůstné zeleně jako důležitého kompozičního prvku. V řešení klidového veřejného prostranství vhodně využít stávající tvářnost terénu.

9.4. Provozně dispoziční a stavebně technické řešení objektů

Provozně dispoziční řešení objektů není v územní studii předepsáno.

Je však nutné splnit požadavek, že každý byt na budoucím stavebním pozemku musí mít min. 1 odstavné stání pro osobní automobil. Stání je možné řešit odděleně od hlavní stavby, lépe však jako její součást. Vždy ale s přihlédnutím na řešení zástavby okolních stavebních pozemků.

Stavebně technické řešení staveb pro bydlení není předepsáno. Bude určeno jednotlivými projekty staveb.

Zástavba na pozemku musí být řešena s potřebou řešení nakládání se srážkovými vodami, tak aby maximální množství srážkových vod bylo zadrženo (akumulace, vsakování, využití srážkových vod) na daném pozemku. Případný odtok srážkových vod nesmí ohrozit pozemky a stavby ve svém okolí.

9.5. Vnější úpravy staveb a oplocení

Bude užito tradičních materiálů a zpracování, včetně jejich barevnosti, případně materiálů, které jsou jim blízké. Omítky budou světlých barev s barevně nekонтastujícím soklem. Barevnost objektů vždy řešit v návaznosti na sousední objekty.

Oplocení parcel z uliční strany se doporučuje provést v jednotném stylu, zachovat materiálové, výškové popř. i barevné řešení. Výška oplocení v uliční čáře nepřesáhne 1350 mm a je dána umístěním elektroměru, dopisní schránky a v řadě neposlední i popelnice. Návaznost oplocení na společné hranici sousedících pozemků bude vždy ve stejné výšce.

Oplocení mezi parcelami a oplocení zadních částí parcel může být různé, např. z drátěného pletiva, dřevěné, a nebude přesahovat výšku 1500 mm. Nepřípustné jsou plně neprůhledné ploty uzavírající pozemek zahrady rodinného domu směrem do veřejných prostranství či volné krajiny. Oplocení severozápadní hranice parcel 1-5 řešit s přihlédnutím na ochranu pozemků před extravilánovými vodami.

10. **Veřejná prostranství**

10.1. Uspořádání veřejných prostranství

Šířka veřejných prostranství s umístěním dopravní a technické infrastruktury (uliční prostranství) je navržena min. 9,6 m, a odpovídá tak požadavkům § 9, odst. 1) vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu v platném znění. Nedílnou součástí těchto veřejných prostranství jsou travnaté plochy a zeleň. Výsadbou stromů, keřů bude navržena s přihlédnutím nejen k bezpečnosti dopravy a prostorovému uspořádání sítí, ale i k jejímu estetickému významu. Důležitou součástí uličních prostranství budou sloupy veřejného osvětlení s osvětlovacími tělesy.

Veřejná prostranství jsou dostatečně dimenzována tak aby bylo možné jejich části využít jako veřejná prostranství s převažující klidovou funkcí a výsadbou vzrůstné zeleně, která tvoří významný kompoziční prvek s funkcí estetickou, ekologickou a rekreační. Tyto části veřejných prostranství jsou vyznačeny v grafické části a v případě využití dalších rozvojových ploch bydlení navazujících na řešené území by sloužili naplnění

požadavku § 15, odst. 5) vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

10.2. Zeleň na veřejných prostranstvích

Pro řešení zeleně používat autochtonní dřeviny a rostliny. Základem bude výsadba vzrůstných dřevin s keřovým podrostem doplněná o travnaté plochy.

Vhodným prvkem pro celkovou estetiku území je rovněž uvažovaná výsadba liniové zeleně mimo řešené území při záhumení cestě, jako důležitého interakčního prvku v krajině. Zároveň bude tato zeleň příhodně působit pro zajištění přechodu zastavěné části sídla do volné krajiny.

Výsadba vzrůstných dřevin v místech možného střetu s potřebou zajištění bezpečného rozhledu na místních komunikacích bude uzpůsobena tak, aby nebránila bezpečnosti provozu na pozemní komunikaci (průměr kmene max. 150 mm, koruna nasazena ve výšce min. 2 m).

Zeleň na veřejných prostranstvích, skladbu dřevin atd., je vhodné upřesnit v rámci dalších stupňů projektových prací projektem sadových úprav.

10.3. Regulativy pro veřejná prostranství

Veřejné prostranství s převažující klidovou funkcí a výsadbou vzrůstné zeleně (plošného charakteru) - tvoří významný kompoziční prvek lokality bydlení, plní funkci estetickou, hygienickou, ekologickou a rekreační. Jedná se o upravené plochy s komponovanou výsadbou vegetačních prvků reprezentované kvalitními travnatými plochami, vzrůstnými dřevinami a nízkou doprovodnou zelení. Na plochách lze umísťovat pěší stezky, drobná hřiště, vodní prvky, vsakovací průlehy, mobiliář obce apod.

Veřejné prostranství s převažující funkcí technické a dopravní infrastruktury (uliční prostranství) - jedná se o veřejné prostranství, kterého součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů a zajišťující průchod inženýrských sítí. Nezbytnou součástí veřejného prostoru je zeleň. Zeleň je zde tvořena zejména travnatými plochami doplněnými s přihlédnutím k bezpečnosti dopravy a prostorovému uspořádání sítí vzrůstnými dřevinami. Důležitou součástí těchto veřejných prostranství jsou prvky mobiliáře obce, sloupy veřejného osvětlení s osvětlovacími tělesy apod.

11. **Koncepce dopravního řešení**

Navržená koncepce dopravní infrastruktury může být upravena a zpřesněna v navazujících projektových dokumentacích. Situování sjezdů na pozemky je orientační, stejně tak umístění parkovacích stání, pěších komunikací apod. může být v rámci uličního prostoru přiměřeně měněno.

11.1. Automobilová doprava

Koncepce dopravního řešení OS RD akceptuje systém místních komunikací stávající navazující zástavby, na které je nový systém napojený.

Obytný soubor je napojený v místě stávajícího sjezdu ze silnice III/3538 k bytovému domu. Vytváří se zde vstříchně řešená křižovatka se stávající protilehlou místní komunikací. Komunikace dále pokračuje do obytného souboru svahem do další křižovatky ve tvaru písmen T kde severním směrem pak pokračuje úsek umožňující další napojení případné zástavby v ploše územní rezervy R.1. Jižním směrem pak pokračuje komunikace do jádra obytného souboru kde se pak dělí na jednosměrnou jednopruhovou komunikaci, která zajišťuje zároveň s obsluhou nemovitostí i funkci obratiště. Z nové místní komunikace se uvažuje i s dopravní obsluhou stávajícího bytového domu.

Vymezené budoucí stavební pozemky v navrženém OS RD budou dopravně obsluhovány z nových místních komunikací se smíšeným provozem chodců a vozidel.

Navržené místní komunikace lze zařadit do funkční třídy D. Pro dopravní řešení se uvažuje s návrhovou rychlostí do 30 km/h a využitím přednosti zprava na všech křižovatkách s výjimkou křižovatek napojení na stávající silnici, kde bude dopravní situace upravena dopravním značením.

Při severovýchodním okraji řešeného území, v přímé návaznosti na vymezené pozemky 1-5 a 26-28 prochází stávající záhumení účelová cesta. Tato cesta je koncepcí územní studie zachována. Vhodnou úpravou cesty, případně i doplněním liniové zeleně, je možné výrazně zlepšit ochranu území obytného souboru před extravilánovými vodami.

11.2. Doprava v klidu

Každý byt na budoucím stavebním pozemku musí disponovat minimálně jedním odstavným stáním pro osobní automobil na vlastním pozemku.

V rámci řešení OS RD jsou směrně navržena možná umístění parkovišť, kdy v řešeném území se počítá s jedním parkovištěm o kapacitě 3 parkovacích míst + 1 parkovací místo vyhrazené pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Druhé parkoviště je pak navrženo v části mimo řešené území o kapacitě 4 parkovacích míst + 1 parkovací místo vyhrazené pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Navržené parkoviště bude sloužit zejména pro příležitostné, krátkodobé parkování návštěv, dlouhodobé a pravidelné parkování bude zajišťováno na stavebních pozemcích.

Na území, které řeší územní studie, nelze uvažovat resp. se nepřipouští parkování vozidel o hmotnosti větší než 3,5 t.

11.3. Pěší doprava

Pěší doprava bude řešena v rámci místní komunikace funkční skupiny D se smíšeným provozem chodců a vozidel. V navržených veřejných prostranstvích s klidovou funkcí budou navrženy pěší komunikace pro uživatele a obsluhu těchto veřejných prostranství.

12. **Koncepce návrhu technické infrastruktury**

Navržená koncepce technické infrastruktury může být upravena a zpřesněna v navazujících projektových dokumentacích.

Vedení inženýrských sítí jsou navržena zemí, tzn. s vedením inženýrských sítí vzduchem se neuvažuje.

Pro měření spotřeby energií budou na hranicích pozemku v uliční čáře postaveny pilíře, které budou součástí oplocení. Součástí pilířů se doporučuje (umožní-li to řešení vstupu na pozemek) provést i přístřešek na popelnici.

Koncepce územní studie nebrání využívání alternativních zdrojů energie, zejména využití sluneční energie, na stavebních objektech.

12.1. Zásobování pitnou vodou

Obec Matějov má vybudovaný veřejný vodovod, který zásobuje obec pitnou vodou. Zdrojem vody je prameniště, ve kterém jsou dvě kopané studny a jeden vrt, který nahradil kopanou studnu s malou vydatností. Odtud je voda vedena do VDJ 100 m3 s úpravou vody. Vodojem má nadm. výšku cca 624m n.m.

Plánovaná lokalita se nachází v nadmořské výšce 594-606 m.n.m.

Voda z veřejného vodovodního řádu nebude využívána k technologickým účelům. Vodovodní řád lze po úpravách a doplnění potřebného počtu požárních hydrantů využít i pro zásobování požární vodou.

Celková potřeba vody pro výstavbu:

Počet rodinných domů	12 RD
Orientační počet obyvatel	42 obyvatel
Průměrná potřeba vody	$Q_p = 120 \times 42 = 5040 \text{ l/den}$
Maximální denní potřeba vody	$Q_m = Q_p \times k_d = 1,5 \text{ součinitel denní nerovnoměrnosti}$ $Q_m = 7560 \text{ l/den}$

12.2. Likvidace splaškových vod

V obci Matějov není dořešena koncepce odvádění splaškových vod, není vybudována čistírna odpadních vod ani systém splaškové kanalizace. Sídlo Matějov má z minulosti vybudovanou pouze dílčí jednotnou kanalizační síť, která svádí odpadní vody do stávajících výústí, neboť v sídle ani obci není čistírna odpadních vod.

Koncepce ÚS obytného souboru RD tak pro likvidaci splaškových vod navrhuje pro jednotlivé domy nepropustné jímky na vyvážení nebo malé domovní čistírny odpadních vod s likvidací přečištěných vod na vlastním pozemku. V případě použití nepropustných jímek budou zachycené splaškové vody pravidelně vyváženy odbornou firmou k likvidaci.

Orientační výpočet potřebného obsahu jímky na vyvážení pro 1 RD:

$$V = n \cdot q \cdot t$$

kde V objem nádrže
n počet obyvatel připojených
q specifická potřeba vody
t interval likvidace obsahu žumpy

$$V = 4 \cdot 0,120 \cdot 40 = 19,2 \text{ m}^3$$

V návrhu veřejných prostranství a v celkové koncepci technické infrastruktury, však územní studie navrhuje finální řešení a v obytném souboru počítá s vybudování oddílné dešťové a splaškové kanalizace. Tato koncepce je vyznačena v grafické části studie. Studie rovněž doporučuje vybudovat tento systém kanalizace a v budoucnu ji pouze napojit na budovaný celoobecní systém.

Koncepce ÚS obytného souboru RD tak pro likvidaci splaškových vod navrhuje pro jednotlivé domy nepropustné jímky na vyvážení nebo malé domovní čistírny odpadních vod s likvidací přečištěných vod na vlastním pozemku. V případě použití nepropustných jímek budou zachycené splaškové vody pravidelně vyváženy odbornou firmou k likvidaci.

Orientační výpočet množství splaškových vod:

Počet rodinných domů	12 RD
Orientační počet obyvatel	120 l/os.den
- průměrný denní přítok	$Q_{24} = 42 \times 120 = 5040 \text{ l/den} = 5,04 \text{ m}^3/\text{den}$
- maximální denní přítok vody	$Q_d = 5,04 \times 1,5 = 7,56 \text{ m}^3/\text{den}$
- maximální hodinový přítok vody	$Q_{\max} = 7,56 \times 2,2 = 16,632 \text{ m}^3/\text{h}$

12.3. Odvádění srážkových vod

V obci je vedena jednotná kanalizace podél silnice směrem do obce. Na tuto kanalizaci bude napojena nová stoka dešťové kanalizace, která bude zajišťovat odvedení dešťových vod z místní komunikace a přípojky k RD.

Dešťové vody z jednotlivých rodinných domů budou řešeny v rámci hospodaření s dešťovými vodami při projekci jednotlivých RD. Na přípojku dešťových vod budou napojeny pouze bezpečnostní přepady z retenčních nádrží.

12.4. Zásobování zemním plynem

V sídle Matějov je provedena plošná plynofikace.

Územní studie uvažuje s napojením na stávající STL rozvody plynu v obci novou větví STL plynovodu, ze které budou provedeny přípojky k jednotlivým stavebním pozemkům.

Bilance spotřeby plynu pro danou lokalitu:

Bilance	12 RD (12 b.j.).....	$12 \times 3,60 \text{ m}^3/\text{hod.} = 43,2 \text{ m}^3/\text{hod.}$
Celková roční spotřeba	$3000 \text{ m}^3/\text{rok} \times 12 \text{ RD}$	$= 36\,000 \text{ m}^3/\text{rok}$

12.5. Zásobování elektrickou energií

Napojení rozvodů NN pro řešenou lokalitu bude provedeno ze stávajících rozvodů NN kabelovým vývodem ze stávajícího elektrického sloupu v křižovatce u bytového domu. Místo napojení upřesní správce sítě. Dále bude rozvod NN veden zemním kabelem v prostoru veřejného prostranství s přípojkami k jednotlivým stavebním pozemkům.

Pro jeden objekt pro bydlení se uvažuje jistič 3x25A s instalovatelným příkonem pro jeden dům 11 kW. Instalovatelný příkon pro 12 rodinných domů bude $12 \times 11 \text{ kW} = 132 \text{ kW}$.

12.6. Veřejné osvětlení

Nové rozvody veřejného osvětlení v zájmové lokalitě OS RD jsou napojeny na stávající rozvody veřejného osvětlení v obci Matějov. Místo napojení na stávající rozvody veřejného osvětlení bude na sloupi v křižovatce u bytovky.

12.7. Sítě elektronické komunikace

Pro případné nové rozvody SEK jsou vymezena dostatečně široká veřejná prostranství, napojení na stávající rozvody SEK určí správce sítě.

13. Odpadové hospodářství

V řešené lokalitě se bude vyskytovat pouze odpad komunální. Nádoby pro sběr odpadu budou o objemu 110 či 120 l a budou uloženy v nice, která bude součástí oplocení každého budoucího stavebního pozemku. Interval odvozu bude shodný s četností odvozu pro celou obec.

Případná místa pro ukládání tříděného odpadu, lze umístit na vhodných místech vymezených veřejných prostranstvích.

Nakládání s odpady bude probíhat v souladu s platnými právními předpisy a nařízeními.

14. Zabezpečení z hlediska zvláštních zájmů MO ČR, požadavků civilní ochrany a požadavků požární ochrany

Jedná se o nízkopodlažní zástavbu, která nepřekročí hladinu stávajícího zastavění. Návrhem ÚS ani jeho důsledky nebudou dotčeny nemovitosti ve vlastnictví MO ČR. ÚS nezasahuje do parametrů příslušné kategorie komunikací (silnic) a ochranných pásem stávajícího i plánovaného dopravního systému. V lokalitě se nenachází vojenská inženýrská síť.

Při řešení požadavků civilní ochrany bude postupováno dle Krizového plánu Kraje Vysočina (Havarijní plán Kraje Vysočina)

Lokalita bude zásobována požární vodou buď zajištěním požární vody z veřejného vodovodního řádu s osazením potřebného množství požárních hydrantů s dostatečnou zásobou požární vody ve vodojemu Matějov, případně lze využít povrchové zdroje z vodní nádrže nacházející se ve vzdálenosti cca 200 m od vstupu do obytného souboru. Příjezd požárních vozidel je zajištěn po místních komunikacích.

15. Zajištění přístupnosti

Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace musí být dodrženy požadavky stavebního zákona týkající se přístupnosti (§ 13 SZ) území a staveb osobami se ztíženou schopností pohybu a orientace s cílem bezbariérového užívání (zejména § 141, § 145, § 149) a dále požadavky na přístupnost dané § 29 vyhlášky 146/5024 Sb., o požadavcích na výstavbu a související technickou normou ČSN 73 4001.

16. Pořadí výstavby

Pro řešené území není stanoveno pořadí výstavby.

17. Vzrůstná zeleň

Vzrůstná zeleň je důležitým estetickým prvkem v urbanistickém řešení dané lokality. Vzrůstná zeleň je navržena na dostatečně prostorných veřejných prostranstvích, zejména pak prostranstvích s klidovou funkcí a výsadbou vzrůstné zeleně.

V koncepci vzrůstné zeleně je rovněž uvažováno s liniovou výsadbou podél záhumení cesty jako výrazného interakčního prvku v krajině a prvku zajišťujícího přechod urbanizovaného území obce do volné krajiny a rovněž ochranu území před větrem.

Pokud by nebyl tento interakční prvek realizován, o to důležitějším prvkem pak budou rovněž vzrůstné dřeviny na soukromých parcelách zejména parcel 1-5, proto se doporučuje i zahrady v nezastavitelné části pozemků osázet autochtonními dřevinami, ať už okrasnými či ovocnými, nejlépe však vysokokmeny popř. polokmeny.

18. Splnění podmínek a požadavků zadání územní studie

18.1. Účel a cíle pořízení

ÚS efektivně využívá území vymezené k požadovanému prověření jako plochy bydlení v rodinných domech a souvisejících zahrad.

Území je řešeno jako jeden urbanistický celek, ve kterém jsou stanoveny zásady urbanistického a architektonického řešení a prostorového uspořádání zástavby.

Územní studie je v rozsahu řešeného území vyhotovena jako odborný podklad pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Územní studie je vypracována a pořízena v souladu s platnou legislativou.

18.2. Vymezení řešeného území

ÚS respektuje řešené území, které k prověření stanovuje její zadání. Prověřuje účelné využití zastavitelné plochy Z.2 a Z.1.I zaměřením na architektonické a urbanistické působení nové zástavby v organizmu sídla s vazbou na volnou krajinu s řešením související veřejné infrastruktury.

Pro prověření prostorových a funkčních návazností, bylo prověřeno i území mimo toto stanovené území a to v rozsahu zastavitelné plochy Z.1 a plochy územní rezervy R.1., kdy dané území by mohlo výhledově tvořit jednu ucelenou část sídla. Mimo řešené území je však studie pouze koncepčním materiálem a neslouží zde jako podklad pro rozhodování v území.

18.3. Požadavky na obsah a řešení územní studie

ÚS stanovuje požadavky v souladu s podmínkami využití stanovenými v platném ÚP. ÚS specifikuje zásady rozvoje, navrhuje parcelaci budoucích stavebních pozemků a stanovuje další podmínky v souladu s požadavky veřejných zájmů. Vymezené stavební pozemky umožňují umístění stavby rodinného domu a jeho napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, přístupné jsou z ploch veřejných prostranství.

ÚS řeší doprání infrastrukturu dané lokality napojením navržených místních komunikací na stávající silnici III. třídy a prověřuje možnosti pro případné napojení sousední plochy územní rezervy R.1. Řešena je doprava v klidu pouze pro vozidla do hmotnosti 3,5 t, parkování vozidel s větší hmotností se nepřipouští.

Navržený systém veřejných prostranství má dostatečné proporce pro možnosti umístění dopravní a technické infrastruktury i veřejné zeleně. ÚS navrhuje na stavebních pozemcích ve návaznosti na volnou krajinu nezastavěná území s preferencí výsadby vzrůstné zeleně.

ÚS zohledňuje stávající trasy inženýrských sítí, včetně příslušných ochranných pásem a navrhuje koncepci obsluhy území novou technickou infrastrukturou.

18.4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Požadovaný obsah územní studie byl naplněn.

Územní studie obsahuje textovou část, která v nezbytném rozsahu výstižně charakterizuje koncepci návrhu územní studie.

Grafická část územní studie obsahuje tyto výkresy:

B.1 Výkres širších vztahů (1:5000)

B.2 Hlavní výkres - urbanistický návrh (1:1000)

B.3 plošné a prostorové uspořádání, rozvoj veřejných prostranství (1:1000)

B.4 Koncepce dopravní infrastruktury (1:1000)

B.5 Koncepce technické infrastruktury (1:1000)

Územní studie byla průběžně konzultována se zadavatelem ÚS, konzultována byla též s pořizovatelem ÚS. Územní studie je vyhotovena ve třech autorizovaných výtiscích a 3 x v digitální podobě ve strojově čitelném formátu.

Územní studie je vypracována autorizovaným architektem.

19. Bilance ploch

Tabulka bilance ploch vychází z grafické části, ze které je patrné rozmístění sledovaných jevů v řešeném území.

SLEDOVANÝ JEV	
výměra řešeného území	15612 m² (1,561 ha)
výměra navržených soukromých pozemků pro umístění staveb rodinných domů	12772 m ²
navrhovaný počet rodinných domů I. etapa	12
výměra ploch veřejných prostranství s převažující klidovou funkcí	715 m ²
výměra ploch veřejných prostranství s převažující funkcí dopravní a technické infrastruktury	2125 m ²
výměra ploch veřejných prostranství celkem	2840 m²