



## ÚZEMNÍ STUDIE ÚJEZD

### LOKALITA RD POD HORNÍM RYBNÍKEM

---

Místo stavby : k.ú. Újezd u Žďáru nad Sázavou  
Pořizovatel : Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování  
Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou

Zpracovatel : Ing. Marie Psotová, **Studio P**, Nádražní 52, 591 01 Žďár nad Sázavou  
Hlavní projektant : Ing. arch. Jan Psota  
Vedoucí projektant : Ing. Marie Psotová  
Vypracoval : Pavel Ondráček

Datum : leden 2014

Zakázkové číslo : 1/XII/13

**OBSAH DOKUMENTACE :****TEXTOVÁ ČÁST**

1. Základní identifikační údaje
2. Vymezení území
3. Cíle a účel ÚS
4. Přírodní podmínky
5. Kulturní hodnoty
6. Průzkumy a měření se závěry
7. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS
8. Urbanisticko architektonická koncepce
  - 8.1. Urbanistická koncepce
  - 8.2. Navržené regulační prvky
  - 8.3. Architektonické zásady
  - 8.4. Provozně dispoziční a stavebně technické řešení objektů
  - 8.5. Vnější úpravy staveb a oplocení
9. Veřejná prostranství
  - 9.1. Uspořádání veřejného prostranství
  - 9.2. Zeleň na veřejných prostranstvích
10. Koncepce dopravního řešení
  - 10.1. Automobilová doprava
  - 10.2. Doprava v klidu
  - 10.3. Pěší doprava
11. Koncepce návrhu technické infrastruktury
  - 11.1. Zásobování pitnou vodou
  - 11.2. Odkanalizování
  - 11.3. Zásobování zemním plynem
  - 11.4. Zásobování elektrickou energií
  - 11.5. Napojení na veřejná elektronická vedení a sítě
  - 11.6. Veřejné osvětlení
12. Odpadové hospodářství
13. Zabezpečení z hlediska civilní ochrany, zájmy MO ČR
14. Soulad s vyhláškou č. 398/2009 Sb.
15. Pořadí výstavby
16. Zábor ZPF a PUPFL
17. Vrstnatá zeleň
18. Bilance ploch

**GRAFICKÁ ČÁST**

01	- PŘEHLEDNÁ SITUACE	1:2000
02	- URBANISTICKÝ NÁVRH	1:1000
03	- PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	1:1000
04	- KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1:1000
05	- KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	1:1000

**PŘÍLOHY**

- Zadání územní studie ÚJEZD z 12/2013

## 1. Základní identifikační údaje

Název akce:	Územní studie ÚJEZD - lokalita RD Pod Horním rybníkem
Místo:	k.ú. Újezd u Žďáru nad Sázavou, 773727
Zadavatel:	Obec Újezd, č.p. 32, 59212 Újezd
Pořizovatel:	Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování
Zhotovitel:	Ing. Marie Psotová, STUDIO P Žďár nad Sázavou, Nádražní 52
Datum:	prosinec 2013

## 2. Vymezení území

Území řešené územní studií (ÚS) je vymezeno zastavitelnou plochou 5 a částí plochy 6 dle platného územního plánu (ÚP) Újezd. Řešená část plochy 6 je vymezena na jedné straně hranicí plochy 5 a na druhé stávajícím vodním tokem Horní potok. Plocha 5 je vymezena jako zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech (BR) a plocha 6 pak jako zastavitelná plocha občanského vybavení pro tělovýchovu a sport (Ot).

## 3. Cíle a účel ÚS

Hlavním cílem ÚS je prověřit možnosti využití vymezených zastavitelných ploch v souladu s požadavky platného ÚP Újezd a upřesněními potřebami zadavatele ÚS specifikovanými v zadání ÚS. Řešit urbanistickou koncepci s uspořádáním jednotlivých funkčních složek zastavitelných ploch s řešením prostorového uspořádání území s koncepcí veřejné infrastruktury.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

## 4. Přírodní podmínky

Lokalita je situována při západním okraji sídla. Řešené území je z jedné strany silnicí III. třídy, z druhé místní komunikací, ze třetí strany bezpečnostním pásmem VTL plynovodu a z jižní strany je pak řešené území ohraničeno stávajícím vodním tokem.

Území se nachází na mírném jižně orientovaném svahu, nadmořská výška lokality se pohybuje od 579 do 585 m n.m..

Území lokality je v současnosti převážně zemědělsky využíváno z větší části v kultuře orná půda, menší část území při vodním toku pak v kultuře trvalý travní porost zejména v kultuře orná půda.

Na řešeném území ani v jeho bezprostřední blízkosti se nenachází žádné maloplošné chráněné území, žádná evropsky významná lokalita ani významný nebo registrovaný krajinný prvek a či památný strom.

## 5. 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.

## 6. Průzkumy a měření se závěry

Na řešeném území nebyly prováděny žádné průzkumy. Při dalších projektových pracích je třeba provést hydrogeologický průzkum k posouzení vsakovacích poměrů podloží pro zasakování dešťových vod ze střech zpevněných ploch a komunikací, posouzení IG poměrů pro zakládání RD a komunikací a posouzení těžitelnosti hornin. Dále se doporučuje provést průzkum pro zjištění množství půdního radonu a stanovení stupně radonového rizika. Tento průzkum je možné provádět individuálně pro jednotlivé stavební parcely.

## 7. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS

Podmínky a požadavky zadání ÚS studie z 12/2013 předaného zpracovateli územní studie byly řešením splněny.

Oproti zadání ÚS nebylo na ploše č. 6 prověřováno umístění fotbalového hřiště, záměr na jeho vybudování není pro zadavatele ÚS aktuální. Na části plochy bylo tak prověřeno umístění plochy pro cvičiště místního hasičského sboru.

## 8. Urbanisticko architektonická koncepce

### 8.1. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce řešení lokality vychází ze stávajícího způsobu zastavění obce a přírodních podmínek daného území.

Uspořádání nové lokality se snaží maximálně využít prostoru vymezeného stávající dopravní a technickou infrastrukturou. Nové uspořádání vytváří obytnou skupinu 8 rodinných domů situovanou kolem navržené nové přístupové místní komunikace s jádrem rozšířeného veřejného prostranství. To vytváří centrální prostor obytné skupiny a místo umožňující vytvoření společenského prostoru s možnou výsadbou vzrůstné zeleně.

Zástavba rodinných domů je limitována určenými stavebními čarami, tak, aby nebyla fádni či živelně pojatá. Spolu s komponovanou úpravou veřejných prostranství s vhodně vybranými druhy zeleně bude uliční prostor tvořit pestrý, harmonický celek.

Jižním směrem na skupinu rodinných domů navazuje plocha navržená k využití jako sportoviště pro hasičský sport. Tato plocha bude řešena jako urovnaná pláň s travnatým povrchem. Při okrajích směrem zástavbě rodinných domů a ke stávajícímu vodnímu toku se předpokládá ponechání pásu s možnou výsadbou zeleně.

### 8.2. Navržené regulační prvky

Pro potřeby dostatečné flexibility využití území není územní studií určen jeden typ rodinných domů, ale stanovena zásada, že minimálně tři sousední RD musí být svým architektonickým a skladebným řádem si blízké. To se projeví především v zachování měřítka objektů, sklonu a tvaru střech, návaznosti horizontálních prvků zástavby (střešní římsy, sokly apod.).

Při zachování této zásady jsou stanoveny následující regulační prvky.

Uliční čára – hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím je dána oplocením oddělující stavební pozemky od veřejně přístupných pozemků.

Stavební čára – vymezuje hranici pozemku určeného k zastavění a polohu výstavby hlavního objemu objektu. Před tuto čáru smějí v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, balkonů, arkýřů, rizalitů apod. Stavební čára vytváří nezastavitelný prostor předzahrádek a místo pro odstavení osobního automobilu ještě před vraty garáže nebo prostorem garážového stání, které je součástí hlavní stavby.

Nezastavitelná část stavebního pozemku – část stavebního pozemku, kterou nelze zastavět stavbou hlavní ani stavbou plnicí funkci stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Nezahrnuje oplocení a stavby podzemní. V případě ÚS Újezd jde o části pozemku mezi uliční a stavební čarou.

Odstupy RD – vzájemné odstupy staveb se řídí ustanovením § 25, vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění, tj. že minimální vzdálenost mezi rodinnými domy je 7 m, doporučuje se dodržet minimální vzdálenost 3,5 m od hranice parcely.

Odstupy doplňkových staveb - se budou řídit stanovením § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění.

Výška zástavby – rodinné domy budou o jednom nadzemním podlaží s možným využitím podkroví. Úroveň hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,5 m od úrovně upraveného terénu, výška hřebene stavby max. 9,5 m nad upraveným terénem. Tyto limitní hodnoty nebudou překročeny ani v případě podsklepení objektů. Požadavky na světlé výšky v RD jsou dány §40 vyhl. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Sklon a tvar střechy – jednopodlažní rodinné s obytným podkrovím domy budou mít střechy sedlové s hřebenem blízkým symetrii objektů, přípustná je střecha sedlová s polovalbou, domy atriového typu bez

obytného podkroví mohou mít střechy sedlové nebo valbové. Sklon střechy se bude dle typu domu pohybovat od 22° do 40°.

Vstupy do objektů – budou přímo do úrovně 1.NP, neuvažuje se s budováním sjezdů do suterénních podlaží.

### 8.3. Architektonické zásady

Stejně jako pro regulační prvky i pro architektonické zásady bude uplatněna zásada, že min. tři sousední domy si musí být použitými architektonickými výrazovými prvky blízké.

Pro realizaci staveb je nutno z návrhů na realizaci vyloučit objekty neobvyklých proporcí a tvarů.

Doplňkové objekty (přístavby, zahradní domky, garáže apod.) by měly být řešeny integrováním těchto funkcí do hlavní hmoty objektu případně doplněny o prvky, které budou v souladu architektonickým řešením daného domu.

Na ploše vymezené pro hasičský sport se uvažuje pouze s terénními úpravami a zatravněním. Nepředpokládá se budování trvalých doplňkových staveb.

### 8.4. Provozně dispoziční a stavebně technické řešení objektů

Provozně dispoziční řešení objektů není v územní studii předepsáno. Je však nutné splnit požadavek, že každý RD s podlahovou plochou do 100 m<sup>2</sup> musí mít minimálně jedno garážové stání pro osobní automobil na vlastním pozemku. Rodinný dům s podlahovou plochou větší jak 100 m<sup>2</sup> bude mít na svém pozemku min. 2 garážová stání. Garážová stání je možné řešit odděleně od hlavní stavby, stejně tak i jako její součást, vždy ale s přihlédnutím na řešení dotčené skupiny okolních stavebních pozemků.

Stavebně technické řešení staveb RD není předepsáno. Bude určeno jednotlivými projekty rodinných domů.

Řešení sportoviště pro hasičský sport bude spočívat ve srovnání terénu v potřebné ploše, provedení odvodnění plochy a provedení souvrství zeminy pro zatravnění.

### 8.5. Vnější úpravy staveb a oplocení

Bude užito tradičních materiálů a zpracování, včetně 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 HUP, plynoměru, elektroměru, dopisní schránky a v řadě neposlední i popelnice.

Oplocení mezi parcelami a oplocení zadních částí parcel může být různé, např. z drátěného pletiva, dřevěné, a nebude přesahovat výšku 1,5 m. Pro oplocení mezi zahradami a volnou krajinou je vhodné využít volně rostoucí zelené ploty, nežádoucí jsou zde plně neprůhledné ploty.

## 9. **Veřejná prostranství**

### 9.1. Uspořádání veřejných prostranství

Šířka veřejných prostranství s umístěním dopravní a technické infrastruktury je navržena min. 8 m a odpovídá tak požadavkům § 22, odst. 2) vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na výstavbu v platném znění. Nedílnou součástí těchto veřejných prostranství jsou travnaté plochy a zeleň. Výsadba stromů, keřů se navrhuje s přihlédnutím nejen k bezpečnosti dopravy a prostorovému uspořádání sítí, ale i k jejímu estetickému významu. Důležitou součástí uličních prostor jsou sloupy veřejného osvětlení s osvětlovacími tělesy.

Výměra celého řešeného území nepřesáhne 2 ha, není tak třeba řešit prostranství s klidovou funkcí v souladu s požadavky §7, odst.2) vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na výstavbu v platném znění. Přesto lze konstatovat, že tuto funkci může převzít vymezená plocha pro hasičský sport, kde se uvažuje se zatravněnou plochou a tak může být využívána pro pohybové rekreační aktivit obyvatel přilehlých rodinných domů.

## 9.2. Zeleň na veřejných prostranstvích

Na řešeném území je navržen dostatek prostor veřejného prostranství umožňující výsadbu vzrůstné zeleně. Zeleň na veřejných prostranstvích má zejména funkci estetickou a hygienickou, ale rovněž i funkci rekreační a oddychovou.

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

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

## 10. **Koncepce dopravního řešení**

### 10.1. Automobilová doprava

Parcely pro výstavbu jsou v navržené lokalitě obsluhovány z navržené místní komunikace napojené na stávající místní komunikaci. Jedná se o komunikaci funkční třídy D se smíšeným provozem pěší a motorové dopravy. Komunikace bude řešena s obratištěm pro osobní automobily. Prodloužení z obratiště umožňuje případné propojení na stávající účelovou cestu.

Obsluha plochy sportoviště bude řešena ze stávající místní komunikace.

Při návrhu místních komunikací je třeba vycházet z ČSN 73 6110. Při případné úpravě napojení stávající místní komunikace na sil. III. třídy je požadováno řešení křižovatky dle ČSN 73 6102.

Řešení komunikací, jejich šířkové, výškové a směrové uspořádání, může být upraveno v dalších stupních projektové dokumentace.

### 10.2. Doprava v klidu

Dle velikosti podlahové plochy RD budou mít domy 1 až 2 garážová stání pro osobní automobil na vlastním pozemku a dále min. 1 volné stání na vlastním pozemku (např. prostor mezi oplocením a vraty do garáže). Pro návštěvníky jsou navržena 4 podélná parkovací stání.

Doprava v klidu pro plochu pro hasičský sport bude řešena odstavením vozidel na stávající místní komunikaci.

Na území, které řeší územní studie, nelze uvažovat s parkováním vozidel o hmotnosti větší než 3,5 t.

### 10.3. Pěší doprava

Pěší doprava bude řešena v rámci místní komunikace funkční skupiny D se smíšeným provozem jako pruh pro chodce odlišený od pojízdné části komunikace použitým materiálem a oddělený reliéfním pásem dlažby sloužícím jako vodící pruh pro osoby nevidomé.

Samostatné pěší komunikace jsou uvažovány jako propojení sloužící ke zkrácení docházkových vzdáleností a jako součást řešení veřejných prostranství s klidovou funkcí.

## 11. **Koncepce návrhu technické infrastruktury**

Pro vedení technické infrastruktury a napojení jednotlivých stavebních pozemků jsou navržena dostatečně široká veřejná prostranství.

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.

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

### 11.1. Zásobování pitnou vodou

Zásobování řešené lokality se uvažuje z veřejného vodovodu, kterého kapacita je dostatečná k zásobování předmětné lokality rodinných domů. V lokalitě voda nebude využívána k technologickým účelům.

V rámci výstavby dojde k potřebě přeložení stávající vodovodní přípojky zemědělského areálu. Na řešeném území se nachází zdroje vody pro zemědělský areál. Požadované záměry nepříznivě neovlivní tyto vodní zdroje.

*Potřeba vody pro výstavbu:*

Počet rodinných domů	8 RD
Orientační počet obyvatel	30 osob
Specifická potřeba vody	100 l/os.den
Průměrná potřeba vody	$Q_p = 100 \times 30 = 3\,000 \text{ l/den}$
Maximální denní potřeba vody	$Q_m = Q_p \times k_d$ $k_d = 1,5$ součinitel denní nerovnoměrnosti $Q_m = 6\,000 \text{ l/den}$
Maximální hodinová potřeba vody	$Q_h = Q_m \times k_h$ $k_h = 2,1$ součin. hod. nerovnom. 24 (soustředěná zástavba ) <b><math>Q_h = 525 \text{ l/h}</math></b>

11.2. Odkanalizování

V lokalitě RD je navržena kanalizace oddílná - dešťová i splašková. Splašková kanalizace bude vedena do nové čistírny odpadních vod, která bude vybudována v rámci nové zástavby. Přípojky splaškové kanalizace z jednotlivých domků budou napojeny na tuto kanalizaci. Dešťová kanalizace bude vedena v celé trase souběžně s kanalizací splaškovou. Odtok z čistírny odpadních vod bude napojen do soutočné revizní šachty společně s dešťovou kanalizací. Od soutočné šachty bude vedena kanalizace jednotná. Tato bude napojena do zatrubněné části vodního toku Horní potok.

Pro vybudování sportoviště bude provedeno oddrenážování plochy pro zajištění vhodného podkladu pro další souvrství navrhovaného travnatého povrchu. Drenážní potrubí bude napojeno do zatrubněné části vodního toku Horní potok.

Dešťové vody se navrhuje v co největší míře zasakovat. Zejména to platí pro dešťové vody na parcelách rodinných domů, kde je tak vhodné situovat zásobníky na dešťovou vodu a tu zpětně využívat na zavlažování, eventuálně jako vodou užitkovou. S vybudováním dešťové kanalizace uvažovat zejména pro odvedení povrchových vod z komunikací. Dešťová stoka bude napojena na stávající jednotnou kanalizaci a to do doby její rekonstrukce na rozdělení na oddílnou kanalizační síť.

*Orientační výpočet množství splaškových vod:*

počet EO	30 EO	
spec.spotř. vody 1EO	100 l	
$Q_p$ průměrný denní přítok	3 000 l	0,035 l/s
Součinitel denní nerovnoměrnosti	$k_d = 1,5$	
$Q_d$ maxim. denní přítok	4,5 m <sup>3</sup>	0,052 l/s
$Q_r$ roční přítok	1 095 m <sup>3</sup> /rok	
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti	$k_h = 7,2$	
$Q_{max} = (Q_p \times k_h) : 24$	0,9 m <sup>3</sup> /hod	0,25 l/s

*Výpočet množství dešťových vod:*

Vlastní výpočet je proveden podle vzorce ( $p=0,5$  pro 15-ti minutový déšť)  $Q = „ksí“ \times S \times i$  ( l/s ), kde „ksí“ ..... součinitel odtoku

$S$  ..... plocha v ha

$i$  ..... intenzita deště v l/s.ha – 220 l/s

$Q_1$  ..... komunikace – 1200 m<sup>2</sup>

$Q_2$  ..... zast.plochy – 1800 m<sup>2</sup>

$Q_3$  ..... ostatní nezp. plochy – 9000m<sup>2</sup>

$$Q = 0,9 \times 0,12 \times 220 + 0,9 \times 0,18 \times 220 + 0,1 \times 0,9 \times 220 = 79 \text{ l/s}$$

Toto je maximální množství dešťových vod. Vzhledem k požadavkům na zachycení dešťových vod na vlastním pozemku je předpoklad 25 l/s dešťových vod.

11.3. Zásobování zemním plynem

Zásobování rodinných domů zemním plynem se uvažuje pro vytápění, ohřev TUV a vaření. Napojení bude provedeno na stávající rozvody v obci.

Přípojky budou provedeny z veřejného řádu do pilíře v oplocení, ve kterém bude umístěna regulace a měření plynu. V části A je možné přímé napojení pozemků na stávající plynovod.

*Bilance spotřeby plynu pro danou lokalitu:*

Bilance	8 RD (8 b.j.).....	8 x 3,6 m <sup>3</sup> /hod. = 28,2 m <sup>3</sup> /hod.
Celková roční spotřeba	3000 m <sup>3</sup> /rok x 8 RD	= 24 000 m <sup>3</sup> /rok

#### 11.4. Zásobování elektrickou energií

U rodinných domů se počítá s vytápěním, ohřevem TUV a vařením na plyn, proto na jeden rodinný dům se uvažuje jistič 3x25A, instalovatelný příkon pro 1 RD je 11 kW.

Instalovatelný příkon pro 8 RD x 11 kW = 88 kW.

Napojení rozvodů NN pro řešený obytný soubor bude provedeno ze stávajících NN rozvodů, V novém uličním prostoru povede trasa kabelů společně s VO podél hranice pozemků výhledových domků. Rozvody budou provedeny smyčkováním v pojistkových skříních na hranici pozemku.

Pro územní studii bude třeba přeložení části stávajícího vedení NN. Přeložka se uvažuje zemním kabelem.

Pro plochu sportoviště se neuvažuje s potřebou připojení na rozvody NN.

#### 11.5. Napojení na veřejná elektronická vedení a sítě

V navrženém veřejném prostranství je dostatek prostoru pro položení sdělovacího kabelu

#### 11.6. Veřejné osvětlení

Veřejné prostory a komunikace ve výše uvedené lokalitě budou osvětleny veřejným osvětlením. Rozvody VO budou provedeny kabelovým zemním vedením, které bude vedeno ve společných trasách s kabely NN. Osvětlovací tělesa budou instalována na sloupech VO. Při návrhu veřejného osvětlení je třeba předvídat očekávaný vzrůst zeleně. Nové rozvody VO budou napojeny na stávající rozvody v obci.

*Poznámka :*

*- výpočty potřeb energií byly převzaty ze současně zpracovávané dokumentace pro územní řízení.*

### 12. **Odpadové hospodářství**

V obytném souboru se bude vyskytovat pouze odpad komunální. Nádoby pro sběr komunálního odpadu budou o objemu 110 či 120 l a budou uloženy v nice, která bude součástí oplocení každého RD. Interval odvozu bude shodný s četností odvozu pro celou obec.

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

### 13. **Zabezpečení z hlediska civilní ochrany, zájmy MO ČR**

Jedná se o nízkopodlažní zástavbu, která nepřekročí hladinu stávajícího zastavění. Návrhem ÚS ani jeho důsledky nebudou dotčeny nemovitosti ve vlastnictví MO ČR. ÚS respektuje parametry příslušné kategorie komunikací (silnic) a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému. V lokalitě se nenachází vojenské inženýrské sítě.

Obytný soubor bude zásobován požární vodou z veřejného vodovodního řádu s osazením potřebného množství požárních hydrantů. Příjezd požárních vozidel je zajištěn po místních komunikacích.

### 14. **Soulad s vyhláškou č. 398/2009 Sb.**

Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace musí být dodrženy požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb v platném znění.

Zejména je třeba dbát na splnění podmínek části řešící přístupy do staveb, přístupnost komunikací a veřejných ploch a přílohy č. 1 této vyhlášky.

### 15. **Pořadí výstavby**

Pořadí výstavby není pro dané území řešeno. Jedná se o území malého rozsahu, kde by stanovení pořadí výstavby nebylo účelné. Všeobecně je třeba následně dbát na to, aby se využívání území dělo v ucelených částech tak, aby byla zajištěna jejich dopravní obsluha i obsluha technickou infrastrukturou a nedocházelo k porušení principů organizace ZPF.



**16. Zábor ZPF a PUPFL**

Rozsah navrženého obytného souboru výstavby odpovídá rozsahu plochy záboru ZPF 5 a 6 v platném ÚP Újezd. V rámci dalších stupňů projektové dokumentace bude vypracováno vyhodnocení důsledků návrhu stavby na ZPF pro navržená veřejná prostranství. Pro záboru ZPF na jednotlivých stavebních parcelách budou vyhotovena vyhodnocení záboru ZPF individuálně v následných stavebních řízeních.

Ploch PUFL se řešením územní studie nedotýká. Na část území (vymezené pozemky č. 4 a 5) zasahuje vzdálenost 50m od hranice lesa. Výstavba v této vyznačené vzdálenosti musí být odsouhlasena příslušným správcem PUFL.

**17. Vzrůstná zeleň**

Vzrůstná zeleň je důležitým estetickým prvkem v urbanistickém řešení dané lokality. Vzrůstná zeleň je navržena na dostatečně prostorných veřejných prostranstvích.

Důležitým prvkem budou rovněž vzrůstné dřeviny na soukromých parcelách, proto se doporučuje zahrady osázet autochtonními dřevinami ať už okrasnými či ovocnými nejlépe však vysokokmeny popř. polokmeny.

S kácením stávající vzrůstné zeleně se neuvažuje.

**18. Bilance ploch**

Tabulka bilance ploch vychází z grafické části, ze které je patrné rozmístění sledovaných jevů v řešeném území, jedná se zejména o výkresy funkčního členění nových parcel a výkres urbanistického návrhu.

SLEDOVANÝ JEV	
výměra řešeného území	16 668 m <sup>2</sup>
počet navrhovaných RD	8
počet obyvatel na RD/celkem	3,75/30
výměra ploch soukromých parcel	7 658 m <sup>2</sup>
výměra plochy sportoviště	2 960 m <sup>2</sup>
výměra ploch veřejných prostranství	6 050 m <sup>2</sup>

Žďár nad Sázavou, leden 2014

Vypracoval : Pavel Ondráček

**GRAFICKÁ ČÁST**

01	- PŘEHLEDNÁ SITUACE	1:2000
02	- URBANISTICKÝ NÁVRH	1:1000
03	- PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	1:1000
04	- KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1:1000
05	- KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	1:1000

## **PŘÍLOHY**

- Zadání územní studie Újezd z 12/2013