



ÚZEMNÍ STUDIE VĚCOV ZASTAVITELNÁ PLOCHA I / Z 1 0

Místo : k.ú. Věcov
Pořizovatel : Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí
Vratislavovo nám. 103, 592 31 Nové Město na Moravě

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

Datum : listopad 2019 Zakázkové číslo : 2/6/19

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 í

Název dokumentace: **Územní studie Věcov - Zastavitelná plocha I/Z10**

Datum schválení možnosti využití:

Pořizovatel:

Městský úřad Nové Město na Moravě, Odbor stavební a životního prostředí, Vratislavovo nám. 103, 592 31 Nové Město na Moravě

oprávněná úřední osoba pořizovatele: **Ing. arch. Josef Cacek**
funkce: referent

podpis:

otisk úředního razítka pořizovatele:

Správní orgán, který podal podnět k pořízení: **Obec Věcov**
Věcov 61, 592 44 Věcov

OBSAH DOKUMENTACE :

TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní identifikační údaje
2. Cíle a účel ÚS
3. Vymezení území
4. Přírodní podmínky
5. Kulturní hodnoty
6. Průzkumy a měření v území
7. Mapové podklady
8. Řešení územní studie
 - 8.1. Plochy určené k umístění staveb
 - 8.2. Plochy určené k plnění funkce zahrad
 - 8.3. Plochy určené k plnění funkce veřejných prostranství
 - 8.4. Stavby na pozemcích
9. Dopravní infrastruktura
10. Technická infrastruktura
11. Odpadové hospodářství
12. Zajištění z hlediska civilní ochrany a obrany státu
13. Pořadí výstavby

GRAFICKÁ ČÁST

01	- výkres širších vztahů	1:10000
02	- hlavní výkres	1:1000
03	- koordinační výkres	1:1000

PŘÍLOHY

- Záznam z konzultace SCHKO Žďárské vrchy
- Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy (vydala Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy)

1. Základní identifikační údaje

Název akce:	Územní studie Věcov - zastavitelná plocha I/Z10
Místo:	k.ú. Věcov
Zadavatel:	Obec Věcov, Věcov 61, 592 44 Věcov
Pořizovatel:	Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí
Zhotovitel:	Pavel Ondráček, STUDIO P, Žďár nad Sázavou, Nádražní 2186/52, IČ 70401977 hlavní projektant : Ing. arch. Jan Psota, ČKA 1042
Datum:	listopad 2019

2. Cíle a účel ÚS

Cílem Územní studie Věcov - zastavitelná plocha I/Z10 (dále jen územní studie) je prověření možnosti umístění zástavby rodinných domů, souvisejících staveb příslušenství rodinných domů a přístupů k nim na zastavitelné ploše ve vydaném Územním plánu Věcov označené I/Z10.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravy tohoto území. Územní studie bude koordinovat veřejné a soukromé zájmy na území a stanoví zásadní koncepci rozvoje plochy s určením zásadních prostorových parametrů pro využití území.

Územní studie je vyhotovena jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území dle §30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění.

3. Vymezení území

Území, které řeší územní studie je dáno zastavitelnou plochou I/Z10 platného Územního plánu Věcov. Celková výměra zastavitelné plochy činí 0,43 ha. Pro znázornění zajištění dopravní dostupnosti jsou v územní studii řešena i bezprostředně navazující území v potřebném rozsahu.

4. Přírodní podmínky

Řešené území se nachází při severovýchodním okraji sídla Věcov. Severovýchodní strana řešeného území navazuje na volnou krajinu a je vymezena hranicí bezpečnostního pásma vysokotlakého plynovodu. Z jihovýchodu řešené území navazuje na zastavěné území tvořené řadou rodinných domů.

Řešené území se nachází v CHKO Žďárské vrchy.

Území prověřované územní studií se nenachází v dosahu maloplošných zvláště chráněných území, není zde evidován památný strom.

Převážná část řešeného území se nachází na druzích pozemku trvalý travní porost, v menším rozsahu pak na druzích pozemku ostatní plocha. Navazující volná krajina je tvořena plochami trvalých travních porostů a orné půdy.

Řešené území je svažité k jihu a jeho nadmořská výška se pohybuje v rozmezí 616 – 626 m n.m..

5. Kulturní hodnoty

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

Ač se nepředpokládají archeologické nálezy, je třeba akceptovat oznamovací povinnost stavebníků dle § 22 a 23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

6. Průzkumy a měření v území

Na území, které je řešeno ÚS nebyly provedeny žádné průzkumy. Při dalších projektových pracích je třeba provést hydrogeologický průzkum k posouzení vsakovacích poměrů podloží, posouzení základových poměrů pro zakládání staveb. Pod objekty pro bydlení je žádoucí již ve fázi zpracování dokumentace stavby pro územní řízení vyhotovit průzkum zjišťující množství půdního radonu se stanovením stupně radonového rizika.

7. Mapové podklady

Územní studie je zpracována nad digitální katastrální mapou, která byla pro potřeby ÚS doplněna výškopisem s vrstevnicemi s ekvidistancí 2 m. Dalším mapovým podkladem byla základní mapa ČR v měř. 1:10000 a ortofotomapa.

Na území, které řeší územní studie, východním směrem navazuje zastavitelná plocha v9 platného ÚP Věcov rovněž pro bydlení v rodinných domech. Pro toto zastavitelnou plochu byla vypracována a zaevidována (30.05.2011) Územní studie Za Lašticovými. Tato územní studie je tak rovněž podkladem pro zpracování územní studie a její řešení bylo ve zpracovávané územní studii zohledněno.

8. Řešení územní studie

8.1. Plochy určené k umístění staveb

ÚS pro umístění požadovaných záměrů vymezuje plochy s možností umístění staveb kde stanovuje podmínky, za kterých je možná jejich výstavba v daném území.

- stavby je možné umístit mimo nezastavitelné plochy na k tomu vymezených budoucích stavebních pozemcích 1 a 2, vymezený pozemek č. 3 je navržen jako pozemek náležející ke stavbě stávající stodoly – viz koordinační výkres
- jednotlivé stavby (popř. soubor staveb) budou svým uspořádáním vycházet z tradice místního venkovského domu, jejich provedení a osazení do terénu bude ohleduplné ke krajinnému prostředí
- výška zástavby bude 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím v sedlové střeše o sklonu 40° - 45°. Výška hřebene do 9,5 m nad upraveným terénem. Úroveň podlahy hlavního nadzemního podlaží se uvažuje do 0,6 m nad upraveným terénem. Tyto určené výšky nelze překročit ani v případě podsklepení objektů.
- orientace hřebene bude vždy rovnoběžně s delší stranou půdorysu, stavba na pozemku č. 2 bude mít hřeben orientován rovnoběžně s vrstevnicemi, na pozemku č. 1 bude stavba umístěna dle souhlasného stanoviska Správy CHKO Žďárské vrchy ze dne 2.5.2019.
- části zastavitelných ploch pozemků vymezené pro stavby rodinných domů, které nebudou využity pro stavby či potřebné zpevněné plochy budou přeměněny na zahrady

8.2. Nezastavitelné plochy

Na vymezených budoucích stavebních pozemcích územní studie vymezuje nezastavitelné plochy:

- nezastavitelná plocha - zeleň soukromých zahrad - plochy pozemků s návazností volné krajiny budou upraveny tak, aby byl zajištěn příznivý měkký přechod stavby a urbanizovaného území do volné krajiny. Významnou úlohu zde bude hrát vzrůstná zeleň stromů. Na ploše nebudou umístěny žádné nadzemní stavby s výjimkou oplocení. Oplocení pozemků oddělující zde urbanizované území od neurbanizovaného bude konstrukce jednoduché, lehké a průhledné (nejlépe dřevěný tyčkový plot).
- nezastavitelná plocha - přístup do krajiny, odvod extravilánových vod - plocha vymezená převážně na stávajícím pozemku p.č. 279/2, lze umístit pouze stavby pro zajištění přístupu do volné krajiny, dopravní obsluhu rodinného domu a pro odvedení extravilánových vod, oplocení
- nezastavitelná plocha - rezerva zajištění přístupu pro pozemek č. 2 - na ploše neumístit žádné stavby, případné oplocení musí být takového provedení aby bylo jednoduše odstranitelné v případě využití vymezeného území pro dopravní obsluhu. Vymezení nezastavitelné plochy pozbývá platnosti, pokud bude mít pozemek č. 2 zajištěn přístup vybudovanou dopravní infrastrukturou v lokalitě Za Lašticovými.

8.3. Plochy určené k plnění funkce veřejných prostranství

Na pozemcích vymezených územní studií pro veřejná prostranství budou pozemky sloužit obecnímu užívání plochy bez ohledu na vlastnictví pozemků budou plnit významnou prostorovou a komunikační funkci v daném území.

Na veřejném prostranství vymezeného rozsahu budou umístěny stavby dopravní a technické infrastruktury a sídelní zeleň. Nelze zde umístit stavby pro reklamu, stavby provizorního charakteru, zřizo-

vat parkoviště pro vozidla o hmotnosti vyšší jak 3,5 t, garáže a jiné stavby a činnosti narušující provozní funkce těchto prostorů

8.4. Stavby na pozemcích

Stavby umístované na pozemky budou řešeny v souladu s "Obecnými podmínkami pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy", které vydala Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy a jsou přílohou této územní studie.

Umístění staveb na budoucích stavebních pozemcích je dostatečně regulováno vymezení zastavitelných a nezastavitelných částí pozemku.

Na pozemku č. 1 bude stavba umístěna dle souhlasného stanoviska Správy CHKO Žďárské vrchy k rozhodnutí o umístění stavby ze dne 2.5.2019.

9. Dopravní infrastruktura

Dopravní obsluha vymezených budoucích stavebních pozemků bude ze stávající místní komunikace.

Pro zpřístupnění pozemku č. 1 je vymezeno veřejné prostranství, na kterém bude provedena místní komunikace zároveň zajišťující obsluhu pro sousední pozemek p.č. 283/2. Na toto veřejné prostranství rovněž navazuje vymezená nezastavitelná část pozemků jako rezerva pro zpřístupnění pozemku č. 2, pokud by nebylo možné realizovat následující primární řešení.

Pro zpřístupnění pozemku č. 2 územní studie uvažuje s využitím dopravního řešení zaevidované územní studie Věcov Za Laštovicovými. Pozemek č. 2 by se tak napojil na navrženou místní komunikaci odbočující z navržené hlavní trasy ve směru původní účelové komunikace.

Rodinné domy koncipovat tak, aby zde bylo možno umístit min. 2 stání pro osobní automobil. Neuvažuje se s vyzarováním parkovacích stání pro vozidla o hmotnosti vyšší jak 3,5 tuny.

Rodinné domy situovat tak, aby mezi oplocením a vraty do garáže zůstala volná plocha pro odstavení automobilu min. 6 m.

10. Technická infrastruktura

Koncepce napojení staveb rodinných domů na technickou infrastrukturu nebyla předmětem řešení územní studie.

Způsob napojení bude řešen individuálně pro jednotlivé rodinné domy v následných řízeních o umístění stavby. Napojení staveb na síť technické infrastruktury bude řešeno v souladu s podmínkami danými správci sítí.

Dle zjištěných údajů se je možné navržené stavební pozemky napojit na tuto technickou infrastrukturu:

- nadzemní vedení elektřiny NN
- telekomunikační kabel
- kanalizace
- vodovod

Tato zjištěná technická infrastruktura je vyznačena v koordinačním výkrese a je třeba ji respektovat či jinak zohlednit při umístování staveb v následných řízeních o umístění stavby.

Vedení technické infrastruktury je třeba pro jednotlivá řízení o umístění stavby ověřit u správců sítí.

Při umístování staveb je na celém řešeném území je třeba zohlednit potřebu zdržení a vsakování dešťových vod.

11. Odpadové hospodářství

Počítáno je pouze s výskytem komunálního odpadu, který bude ukládán v nádobách o objemu 110 – 120 l. Interval odvozu bude shodný s četností odvozu pro sídlo.

12. Zajištění z hlediska civilní ochrany a obrany státu

V řešeném území se jedná o nízkopodlažní zástavbu, která nepřekročí současnou hladinu zastavění. K výstavbě bude užito tradičních materiálů. V řešeném území se nenachází inženýrské sítě ani nemovitosti MO ČR.

Podmínkou realizace výstavby rodinných domů je zajištění odpovídajícího přístupu pro požární techniku.

13. Pořadí výstavby

Pořadí výstavby nebylo stanoveno.

Dle informací v době zpracování územní studie je aktuální výstavba na pozemku č. 1, která je možná bez podmiňujících investic. Výstavba na pozemku č. 2 je podmíněna zajištěním dopravní obslužnosti vybudování technické infrastruktury v navazující lokalitě rodinných domů Za Lašticovými. Pokud by se však k budování této infrastruktury nepřistoupilo a záměr výstavby na pozemku č. 2 by byl aktuální, je třeba řešit zpřístupnění pozemku č. 2 po vymezené nezastavitelné ploše na pozemcích č. 1 a 3.

GRAFICKÁ ČÁST

01 - výkres širších vztahů
02 - hlavní výkres
03 - koordinační výkres

1:10000

1:1000

1:1000

PŘÍLOHY

- Záznam z konzultace SCHKO Žďárské vrchy
- Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy (vydala Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy)