

Z Á Z N A M O V Y U Ž I T Í Ú Z E M N Í S T U D I E

Pořizovatel:	Městský úřad Havlíčkův Brod odbor rozvoje města	otisk úředního razítka
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:		
Jméno:	Ing. Josef Beneš	
Funkce:	vedoucí odboru rozvoje města	
Podpis:		
Datum využití:		

O B S A H :

1. Úvodní ustanovení	2
1.1. Charakter studie.....	2
1.2. Vymezení řešeného území	3
2. Stanovení závazných částí studie.....	3
2.1. Pozemky pro výstavbu rodinných domů	3
2.1.1. Charakter zástavby	3
2.1.2. Členění pozemků a přístup	3
2.1.3. Plošné parametry zástavby	3
2.1.4. Objemové parametry zástavby	4
2.1.5. Specifické podmínky pro realizaci zástavby	4
2.1.6. Podmínky napojení na dopravní infrastrukturu	4
2.1.7. Podmínky napojení na technickou infrastrukturu	4
2.2. Veřejné prostory.....	5
2.2.1. Řešení dopravní infrastruktury	5
2.2.2. Řešení technické infrastruktury	5
2.2.3. Veřejná prostranství	5
2.3. Zeleň	6
3. bilance navrženého řešení	6
3.1. Výměry ploch	6
3.2. Délka inženýrských sítí	7
4. Vyhodnocení souladu územní studie	8
4.1. Vyhodnocení souladu s Územním plánem Havlíčkův Brod	8
4.2. Vyhodnocení splnění zadání Územní studie	10

S E Z N A M P Ř Í L O H :

B1 - výkres širších vztahů	1:10000
B2 - urbanistický návrh	1:1000
B3 - výkres dopravní a technické infrastruktury	1:1000
B4 - podélný řez komunikace, profil údolí	1:500

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. CHARAKTER STUDIE

Tato Územní studie pro plochu P32 v Havlíčkově Brodě (dále jen Územní studie) je nezbytná z důvodu potřeby zajištění koordinace výstavby na uvedené ploše a zajištění ochrany hodnot v území. Hlavním cílem studie je proto stanovení optimálního plošného a prostorového uspořádání budoucí zástavby, veřejných prostranství, zeleně a řešení dopravní a technické infrastruktury.

Územní studie se po vložení do evidence územně plánovací činnosti stane neopomenutelným podkladem pro rozhodování o využití řešeného území.

Závazné jsou pouze ty jevy grafické části, které jsou v kapitole 2 textové části jako závazné výslovně uvedeny. Ostatní zobrazené jevy mají pouze informativní charakter a slouží jako příklad řešení či odůvodnění navrženého řešení.

1.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v katastrálním území Havlíčkův Brod, kód katastrálního území 637823. Rozsah řešeného území vychází je dán plochou přestavby P32 dle Územního plánu Havlíčkův Brod.

2. STANOVENÍ ZÁVAZNÝCH ČÁSTÍ STUDIE

Níže uvedené regulativy zpřesňují podmínky plošného a prostorového uspořádání, které jsou stanovené v platném Územním plánu Havlíčkův Brod. Grafické vyjádření níže uvedených zpřesněných regulativů je uvedeno ve výkrese B2 – urbanistický návrh.

2.1. POZEMKY PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

2.1.1. Charakter zástavby

Musí být respektován charakter zástavby, který je v Územní studii stanoven následně:

- Zástavba řadovými rodinnými domy podél stávající ulice Reynkova (pozemky č.1-12).
- Zástavba samostatnými rodinnými domy (pozemky č.13-21).

2.1.2. Členění pozemků a přístup

Při rozhodování o dělení či scelování pozemků musí být respektována parcelace navržená v grafické části Územní studie.

2.1.3. Plošné parametry zástavby

2.1.3.1. Uliční čára

Zástavba musí respektovat uliční čáru. Do uliční čáry musí zasahovat půdorysný průmět vnější strany obvodové stěny 1.nadzemního podlaží hlavní budovy na stavebním pozemku. Uliční čára je pro všechny stavební pozemky stanovena ve vzdálenosti 5,0 m od uliční hranice pozemku.

2.1.3.2. Stavební čára

Zástavba musí respektovat stavební čáru. Stavební čára je definována jako nepřekročitelná hranice pro umístění veškerých budov vyšších než 2,5 m od úrovně terénu (stavby vyšší než 2,5 m musí být umístěny od stavební čáry směrem doprostřed pozemku).

2.1.4. Objemové parametry zástavby

2.1.4.1. Výška zástavby

Pro každý stavební pozemek je stanovena maximální výšková hladina zástavby následně:

druh plochy	číslo parcely	maximální výšková hladina zástavby (m.n.m.)
pozemky pro výstavbu řadových rodinných domů	č.1	468,0
	č.2	
	č.3	
	č.4	469,0
	č.5	
	č.6	470,0
	č.7	
	č.8	471,0
	č.9	
	č.10	
	č.11	
	č.12	
pozemky pro výstavbu samostatných rodinných domů	č.13	464,0
	č.14	462,0
	č.15	
	č.16	460,0
	č.17	
	č.18	
	č.19	
	č.20	461,0
	č.21	464,0

Maximální výšková hladina zástavby je definována jako absolutní výška (v metrech nad mořem), kterou není možné překročit hlavní hmotou jakékoliv budovy na stavebním pozemku. Komíny, antény bleskosvody apod. hlavní hmotou budov nejsou.

2.1.5. Specifické podmínky pro realizaci zástavby

2.1.5.1. Obvodový plášť

Obvodový plášť nesmí být srubové konstrukce.

2.1.5.2. Oplocení

Výškový rozdíl mezi upraveným terénem na uliční hraně stavebního pozemku a úrovní přilehlého uličního prostoru nesmí být vyšší než 0,5 m.

Oplocení na uliční straně musí mít průměrnou výšku v rozmezí 1,4 m až 1,6 m od úrovně přilehlého uličního prostoru.

2.1.6. Podmínky napojení na dopravní infrastrukturu

Polohy vjezdů na pozemky jsou stanoveny pouze doporučeně, vjezdy mohou být zřizovány všude podél stávajících i navržených komunikací.

Na stavebním pozemku musí být vymezeno alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil, dopravně přístupné z pozemních komunikací.

2.1.7. Podmínky napojení na technickou infrastrukturu

2.1.7.1. Zásobování vodou

Každý rodinný dům musí být napojen na veřejný vodovod.

2.1.7.2. Likvidace odpadních vod

Dešťové a splaškové vody musí být separovány. Dešťové vody musí být likvidovány vsakováním (přímo nebo s akumulací) na stavebním pozemku. Splaškové vody musí být likvidovány centralizovaným způsobem (svedení na ČOV Havlíčkův Brod).

2.1.7.3. Zásobování elektrickou energií a plynem

Na každém pozemku pro výstavbu rodinného domu bude vybudován sdružený přípojkový pilíř pro přípojku elektřiny a plynu. Poloha sdružených přípojkových pilířů je vyznačena ve výkrese B3 – výkres dopravní a technické infrastruktury.

2.2. VEŘEJNÉ PROSTORY

2.2.1. Řešení dopravní infrastruktury

Řadové rodinné domy budou dopravně napojeny ze stávající ulice Reynkova. Dopravní přístup k samostatně stojícím rodinným domům bude zajišťovat nově navržená místní komunikace. Tato místní komunikace je navržena v třídě C jako obslužná komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů, v kategorii MO 4,5/30 (jednosměrně průjezdná). V přímých úsecích bude šířka snížena na 3,5 m a doplněna zálivy pro parkovací stání.

V severní části řešeného území je navrženo parkoviště s kapacitou 49 parkovacích míst, které je uvažováno především pro snížení zátěže přilehlého sídliště Na Výšině. Kolmá parkovací stání jsou navržena se zvýšenou šířkou 2,8 m tak, aby šířka přístupové komunikace mohla být snížena na 4,25 m. Uspořádání parkovacích míst je koncipováno tak, aby výhledově mohl být jeden z dvou parkovacích traktů nahrazen dvoupodlažními garážemi s jedním přístupem z ulice a druhým ze spodní části parkoviště.

2.2.2. Řešení technické infrastruktury

Při řešení uličních prostorů musí být rozvíjena veškerá dostupná technická infrastruktura.

Nově navržená kanalizace bude koncipována jako jednotná a bude napojena na nejbližší kanalizační šachtu kanalizační stoky podél Cihlářského potoka. Dešťové vody ze zpevněných ploch komunikací, parkovacích stání a výhyben mohou být odváděny kanalizační sítí nebo mohou být zasakovány na místě.

2.2.3. Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny v severní části řešeného území (na louce pod navrženým parkovištěm, podél obchvatu města). Jedná se o otevřená prostranství doplněná o zeleň a prvky pro sportovní využití. Konkrétní řešení těchto prostranství bude vycházet z koncepce revitalizace části parku pod Cihlářským rybníkem.

2.3. ZELENĚ

Stávající zeleň bude zachována v maximálním rozsahu. Dřeviny musí být obnovovány výběrovým způsobem s cílem dosažení různé druhové a věkové skladby.

Nová výsadba zeleně je navržena v rámci uličních koridorů a po obvodu navrženého parkoviště. Konkrétní druhová skladba bude upřesněna v podrobnější dokumentaci.

3. BILANCE NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

3.1. VÝMĚRY PLOCH

druh plochy	číslo parcely, podrobný způsob využití	výměra (m2)
pozemky pro výstavbu řadových rodinných domů	č.1	428
	č.2	267
	č.3	458
	č.4	420
	č.5	270
	č.6	270
	č.7	270
	č.8	270
	č.9	403
	č.10	359
	č.11	310
	č.12	397
	součet	4122
pozemky pro výstavbu samostatných rodinných domů	č.13	839
	č.14	809
	č.15	1047
	č.16	1477
	č.17	1001
	č.18	765
	č.19	745
	č.20	809
	č.21	726
	součet	8218

druh plochy	podrobný způsob využití	výměra (m2)
dopravní infrastruktura	navržená místní komunikace pro obsluhu parcel č.13-21	828
	navržená místní komunikace pro propojení ulic Na Výšině a Reynkova	272
	parkovací stání podél navržené místní komunikace, 11 míst	150
	parkovací stání podél ulice Reynkova, 24 míst	300
	samostatné parkoviště, 49 míst	1117
	chodníky	828
	schodiště do údolí	79
	součet	3574
ostatní veřejná prostranství	plochy veřejných prostranství v rámci uličních koridorů	916
	plochy parkové zeleně, převážně dřeviny	4327
	plochy parkové zeleně, převážně otevřená prostranství doplněná o prvky pro sportovní využití	1462
	součet	6705

3.2. DÉLKA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

Délka navržené veřejné jednotné kanalizace 283 m

Počet navržených šachet jednotné kanalizace 7

Délka navržené dešťové kanalizace 16 m

Počet navržených šachet dešťové kanalizace 1

Délka navrženého veřejného vodovodu: 156 m

Délka navrženého plynovodu: 172 m

Rozvody nízkého napětí a komunikačních kabelů budou vedeny v okrajových částech uličních koridorů. Přesná délka tras bude upřesněna v podrobnější dokumentaci.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE

4.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM HAVLÍČKŮV BROD

kapitola Územního plánu Havlíčkův Brod	podmínka	splnění podmínky
odst. C17	Na ploše P32 zachovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným využitím stanovenými v kapitole F Návrhu ÚP v maximální možné míře stávající vzrostlou zeleň a integrovat ji do nových ploch zeleně a veřejných prostranství.	Územní studie v maximální míře zachovává stávající zeleň. Zeleň zahrádkářské kolonie bude převážně zachována jako součást budoucích zahrad. Zeleň mimo zahrádkářskou kolonii bude převážně zachována jako součást městského parku Budoucnost.
Přípustný způsob využití – plocha smíšená obytná městská (SM)	bydlení v rodinných domech, veřejná zeleň, ochranná a izolační zeleň, nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury, plochy veřejných prostranství, dětská hřiště, parkoviště na terénu	Všechny způsoby využití, navržené v Územní studii, jsou přípustné.
Podmínky prostorového uspořádání – plocha smíšená obytná městská (SM)	koeficient zastavění pozemku: 60	Stavební čára je stanovena tak, že koeficient zastavění žádného pozemku nepřekračuje 40 %.
	respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítko a kontext okolní zástavby v dané lokalitě)	Zástavba je navržena tak, aby vytvářela postupný přechod sídliště Na Výšině a parku. Řadová zástavba bude čitelně prostorově definovat tuto část ulice Reynkova a zároveň i okraj sídliště Na Výšině. Samostatné rodinné domy se zahradami pak budou vytvářet přechodovou zónu mezi intenzivní zástavbou sídliště Na Výšině a městským parkem Budoucnost.
	pro každé 2 ha zastavitelné plochy nebo plochy přestavby musí být vymezeno alespoň 1000 m ² související plochy veřejného prostranství	Veřejná prostranství o výměře 1462 m ² jsou vymezena v severní části řešeného území (na louce pod navrženým parkovištěm, podél obchvatu města).
	nebytové funkce integrovat přednostně do parteru objektů bytových domů nebo víceúčelových objektů	Územní studie nepředpokládá v daném území umísťování nebytových funkcí. Pro rozvoj komerčních funkcí není v dané lokalitě kapacitně vyhovující dopravní napojení.

	minimální podíl bydlení v dané ploše 50%	Územní studie předpokládá rozvoj pouze bydlení. Pro rozvoj komerčních funkcí není v dané lokalitě kapacitně vyhovující dopravní napojení.
	výšková hladina zástavby nepřesáhne 4NP	Výšková hladina je stanovena pro jednotlivé parcely absolutní výškou, která umožňuje výstavbu objektů s nejvýše 3 NP pro řadové rodinné domy a 1-2 NP pro samostatné rodinné domy.
	stávající vzrostlá zeleň v plochách zahrádkářské kolonie a mimo ni bude v maximální možné míře zachována a bude zakomponována do navrhované struktury zástavby např. jako součást navrhovaných veřejných prostranství, liniové zeleně podél komunikací a izolačních a ochranných ploch	Územní studie v maximální míře zachovává stávající zeleň. Zeleň zahrádkářské kolonie bude převážně zachována jako součást budoucích zahrad. Zeleň mimo zahrádkářskou kolonii bude převážně zachována jako součást městského parku Budoucnost.
	nutnost prokázání splnění požadovaných hygienických limitů hluku pro bytové a chráněné venkovní prostory hlukovou studií v rámci územního resp. stavebního řízení	Obytná zástavba je navržena v dostatečném odstupu od obchvatu města Havlíčkův Brod tak, aby uvedené hygienické limity bylo možné splnit. V prostoru, který je zasažen nadlimitními hladinami hluku, je navrženo parkoviště pro obyvatele sídliště Na Výšině.

4.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

požadavek na řešení Územní studie	splnění požadavku
Studie bude řešit využití území především pro individuální obytnou zástavbu (solitérní rodinné domy, řadové rodinné domy).	V řešeném území je navržena pouze obytná zástavba ve formě řadových rodinných domů a samostatných rodinných domů.
Bude respektována prostorová kompozice sídla (měřítko a kontext okolní zástavby v dané lokalitě).	Koncepce řešení Územní studie zohledňuje měřítko a kontext okolní zástavby v dané lokalitě a vytváří přechodovou oblast mezi sídlištěm Na Výšině a městským parkem Budoucnost.
Pro obytnou zástavbu budou podrobněji stanoveny podmínky plošného a prostorového uspořádání (např. stavební čára, uliční čára, koeficient zastavění, charakter a výška domu, typ střechy apod.) s cílem zachování charakteru území jako přechodové zóny mezi zelení parku a intenzivní zástavbou sídliště Na Výšině.	Pro obytnou zástavbu je stanoven typ zástavby, uliční čára, stavební čára a výška zástavby.
Obytná zástavba bude řešena tak, aby vzniklé chráněné venkovní prostory staveb nebyly zasaženy nadlimitními hladinami hluku.	Obytná zástavba je navržena v dostatečném odstupu od obchvatu města Havlíčkův Brod tak, aby uvedené hygienické limity bylo možné splnit. V prostoru, který je zasažen nadlimitními hladinami hluku, je navrženo parkoviště pro obyvatele sídliště Na Výšině.
Studie bude řešit vymezení ploch pro parkování osobních automobilů obyvatel sídliště Na Výšině v rozsahu cca. 50-100 parkovacích míst.	Parkoviště pro obyvatele sídliště Na Výšině je navrženo s kapacitou 49 parkovacích míst pro osobní automobily.
Studie bude řešit polohopisně rozvoj jednotlivých inženýrských sítí. V případě kanalizace bude preferován gravitační systém před tlakovým	Územní studie řeší rozvoj vodovodu, kanalizace a plynovodu. Rozvody nízkého napětí a komunikačních kabelů budou vedeny v okrajových částech uličních koridorů. Přesná trasa bude upřesněna v podrobnější dokumentaci.
Veřejná prostranství budou vymezena dle § 7 vyhl.č.501/2006 Sb. v minimálním rozsahu 1000 m ² .	Veřejná prostranství o výměře 1462 m ² jsou vymezena v severní části řešeného území (na louce pod navrženým parkovištěm, podél obchvatu města).
Veřejná prostranství a uspořádání místních komunikací bude odpovídat měřítku a charakteru budoucí zástavby.	Šířka uličních veřejných prostranství 9,0 m a jednosměrný charakter navržené místní komunikace jsou dostačující pro uvažovanou zástavbu devíti samostatnými rodinnými domy.
Jako součást veřejných prostranství a uličních koridorů studie navrhne veřejnou zeleň.	Výsadba veřejné zeleně je navržena – viz výkres B2 urbanistický návrh.
Požadavek územního plánu na „ochranu v maximální možné míře stávající vzrostlé zeleně a integrovat ji do nových ploch“ splnit především vhodným řešením parcelace tak, aby hodnotné prvky zeleně byly součástí nezastavitelných částí zahrad. V území mohou být dále vymezeny samostatné plochy veřejné zeleně.	Územní studie v maximální míře zachovává stávající zeleň. Zeleň zahrádkářské kolonie bude převážně zachována jako součást budoucích zahrad. Zeleň mimo zahrádkářskou kolonii bude převážně zachována jako součást městského parku Budoucnost.