

ÚZEMNÍ STUDIE DLOUHÉ

**Pořizovatel:**

Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí
Vratislavovo náměstí 103 | 592 31 Nové Město na Moravě

Objednatel:

Obec Dlouhé
Dlouhé 10 | 592 55 Bobrová

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Mojmír Hudec
Pekařská 6 | 626 00 Brno | email: elam@elam.cz | tel.: 777 801 008

Zhotovitel:

Ing. arch. Ondřej Novotný
Křídla 90 | 592 31 Nové Město na Moravě | email: email@ondrejnovotny.com | tel.: 773 661 539

ZÁZNAM O VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE

ZA POŘIZOVATELE

Pořizovatel: Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí Vratislavovo náměstí 103 592 31 Nové Město na Moravě	otisk úředního razítka
Oprávněná úřední osoba: Jméno ? Funkce referent Podpis:	
Datum využití:	

ZA OBJEDNATELE

Objednatel: Obec Dlouhé Dlouhé 10 592 55 Bobrová	otisk úředního razítka
Statutární zástupce: Jméno Jaroslava Hlavatá Funkce starostka obce Podpis:	
Datum převzetí:	

OBSAH DOKUMENTACE:

A **TEXTOVÁ ČÁST**

B **GRAFICKÁ ČÁST**

	MĚŘÍTKO
B.1 Umístění obce v rámci okresu	-
B.2 Situační výkres širších vztahů	1:2000
B.3 Výkres parcelace	1:500
B.4 Urbanistický návrh	1:500
B.5 Výkres regulace	1:500
B.6 Výkres veřejné dopravní a technické infrastruktury	1:500
B.7 Výkres řezů územím	1:500
B.8 Perspektivy	-

C **PŘÍLOHY**

C.1 Referenční příklady rodinných domů a dílčích detailů	
---	--

D **DOKLADOVÁ ČÁST**

A.1 ÚVOD

A.1.1 CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie na parcele č. 365 je najít smysluplnou a hospodárnou formu využití daného území pro soudobé bydlení v rodinných domech respektující charakter lokality a její umístění v krajině. Územní studie zároveň slouží jako podklad pro rozhodování o změnách v území.

A.1.2 VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území o ploše 0,41 ha se nachází v katastrálním území Dlouhé a tvoří jej výběžek z jinak kompaktního zastavěného území při jihozápadním okraji obce Dlouhé. V současné době plní území funkci zahrady s několika stromy. Daná lokalita tvoří přechod mezi intravilánem a extravilánem a je významně exponována pohledy z okolí, zejména pak při příjezdu ze směru od městyse Bobrová. Pozemky jsou mírně svažité jihozápadním směrem, a to v poměru cca 20:1.

Řešené území dle Územního plánu

Obec nemá zpracován územní plán, proto nebyl porovnán soulad územního plánu s navrhovaným řešením.

Stávající parcely spadající do řešeného území

Plocha č. (dle ÚP)	Parcela č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)
územní plán není zpracován	365	orná půda	2 946
	386	ostatní plocha	3533 (pouze část p.)
	2619	ostatní plocha	1 988 (pouze část p.)
	2783	ostatní plocha	2 797 (pouze část p.)

A.1.3 POUŽITÉ PODKLADY

Závazná územně plánovací dokumentace

Územní plán není zpracován

Územně plánovací podklady

ÚAP města Nového Města na Moravě (5. úplná aktualizace)

Ostatní podklady

Letecké snímky řešeného území (výřez)

Fyzický průzkum území (podzim 2023)

Hranice intravilánu k 1. 9. 1966

A.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce vychází z přirozené orientace a svažitosti pozemků a uvozuje novou přirozenou rozvojovou lokalitu obce jihozápadním směrem. V současnosti jsou podrobněji řešeny pouze pozemky v majetku Obce Dlouhé, avšak územní studie naznačuje možné řešení parcelace a orientace objektů směrem k bývalému zemědělskému družstvu, které by mělo být prověřeno samostatnou územní studií. Níže uvedené regulativy upřesňují podmínky plošného a prostorového uspořádání.

A.2.1 POZEMKY PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

A.2.1.1 Parcelace

Při dělení či zcelování pozemků bude respektována parcelace navržená v rámci této územní studie, která je patrná z výkresů GRAFICKÉ ČÁSTI B. Územní studie v řešeném území navrhuje celkem 3 stavební parcely. Dále tato studie vymezuje plochy veřejných prostranství k zajištění prostorových nároků dopravní a technické infrastruktury.

Druh plochy	Označení plochy	Výměra (m ²)
pozemky pro výstavbu rodinných domů	č. 1	1 036
	č. 2	879
	č. 3	816
veřejná prostranství	č. 4	1 247
Celkem		3 978

A.2.1.2 Plošné parametry zástavby

Zastavitelná plocha stavbou hlavní

Je část stavebního pozemku, kterou lze zastavět stavbou hlavní (rodinný dům) i stavbou plnící funkci stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Nezahrnují se stavby podzemní a oplocení viz B.5 VÝKRES REGULACE a B.4 URBANISTICKÝ NÁVRH.

Označení plochy	Hranice zastavitelné plochy pro stavby hlavní			
	Od JV okraje pozemku	Od JZ okraje pozemku	Od SZ okraje pozemku	Od SV okraje pozemku
1	dle výkresu B.5	≥ 5 m	= 6 m	≥ 2 m
2	≥ 5 m	= 6 m	= 6 m	≥ 2 m
3	≥ 5 m	= 6 m	≥ 2 m	≥ 2 m
4	stavební čára není definována, veřejné prostranství			

Zastavitelná plocha stavbou doplňkovou

Je část stavebního pozemku, kterou lze zastavět stavbou plnící funkci stavby doplňkové ke stavbě hlavní (garáže, sklady, pergoly, ...). Nezahrnují se stavby podzemní a oplocení viz B.5 VÝKRES REGULACE a B.4 URBANISTICKÝ NÁVRH.

Nezastavitelná plocha stavbou doplňkovou

Je část stavebního pozemku, kterou nelze zastavět. Nezahrnují se stavby podzemní, oplocení, zpevněné plochy viz B.5 VÝKRES REGULACE a B.4 URBANISTICKÝ NÁVRH.

Stavební čára

Je linie 6 m od hranice parcely orientovaná k veřejnému prostranství pro umístění objektu stavby hlavní. Zastavění je přerušitelné v celé délce. Štítová fasáda stavby hlavní nebo její část musí být umístěna na uliční čáře a nesmí od této čáry ustupovat do hloubky pozemku. Stavby doplňkové smí od uliční čáry ustupovat do hloubky pozemku viz B.5 VÝKRES REGULACE a B.4 URBANISTICKÝ NÁVRH.

Vzájemné odstupy staveb

Vzájemné odstupy staveb se řídí ustanovením § 25, vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění.

Koeficient zeleně

Je definován koeficient zeleně jako podíl plochy zeleně s nezpevněnými plochami na stavebním pozemku k celkové ploše stavebního pozemku o hodnotě alespoň 0,5. Podíl zeleně s nezpevněnými plochami bude tedy tvořit minimálně 50 % plochy pozemku.

A.2.1.3 Objemové parametry zástavby

Výška zástavby

rodinné domy budou o jednom nadzemním podlaží s možným využitím podkrovní. Úroveň hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,8 m od úrovně upraveného terénu, nasazení římsy se předpokládá maximálně 2,7 - 3,7 m nad upraveným terénem, 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 rodinných domech jsou dány § 40 vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Sklon a tvar střech

Rodinné domy budou mít na hlavním objemu střechy sedlové, popř. sedlové s polovalbou s hřebenem blízkým symetrii objektů a sklonem střešní roviny 40° až 45°. Na hlavním objemu se neuvažuje použití střech plochých, pultových, valbových, stanových a obloukových. U zastřešení bočních traktů, které jsou s hlavním objemem konstrukčně propojeny je možné akceptovat střechy sedlové, pultové, ploché, případně valbové, příčně navazující na sedlovou střechu v případě, kdy jejich půdorys nebude tvořit více jako 50% celkové zastavěné plochy.

Orientace hřebene

Orientace hřebene na hlavním objemu bude vždy rovnoběžně s delší stranou objektu. Orientace hřebene je patrná z výkresové části B.5 VÝKRES REGULACE a B.4 URBANISTICKÝ NÁVRH.

Vstupy do objektů

Vstupy do objektů budou přímo do úrovně 1. NP.

Osazení na terén

Objekty budou do svahu osazovány tak, aby byl poměr objemu zeminy mezi násypy a zářezy vyrovnaný. Větší terénní výškové rozdíly budou řešeny přednostně zídkami z přírodního kamene alternativně modelací terénu.

Oplocení

Oplocení pozemku bude maximální výšky 1,4 m s minimálním podílem zděných pilířů. Připouští se podezdívka do výšky 0,6 m nad upravený terén. Budou použity zejména přírodní materiály jako dřevo a kámen. Podíl transparentních částí u výplní bude alespoň 30%. Použití prefabrikovaných betonových sloupků a plných prefabrikovaných betonových výplní se nepřipouští.

A.2.2 VEŘEJNÉ PROSTORY

Jsou navrženy v souladu s požadavkem § 22, vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění a umožňují umístění dopravní a technické infrastruktury v potřebné míře. Minimální šířka veřejného prostranství je 8,3 m. Veřejné prostranství je doplněno plochou pro umístění kontejnerů na tříděný odpad.

A.2.3 ZELEŇ

Návrh počítá se zapojením stávajících vzrostlých stromů při jihozápadním okraji řešeného území. Doporučuje se provést prořezávku za současného doplnění stromořadí vhodnými druhy dřevin.

A.3 KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

A.3.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

A.3.1.1 Dopravní obsluha území

Pro řešené území bude možno využít stávající jednosměrný přístup s výhybnami po účelové komunikaci, která zajišťuje spojení z obce Dlouhé do obce Radešínská Svatka. Navržená obousměrná místní komunikace šířky 5,5 m je průjezdná přístupná ze severu z centrální části obce s možností budoucího napojení na krajskou komunikaci v místě před bývalým JZD. Stávající i navržené dopravní řešení v případě potřeby umožňuje otočení nákladních vozidel, vozidel IZS v prostoru před regulační stanicí plynu

A.3.1.1 Napojení pozemků na dopravní infrastrukturu

Navržené stavební pozemku budou napojeny na dopravní infrastrukturu sjezdy. Polohy sjezdů jsou dány pouze orientačně. Podrobnější řešení bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace.

A.3.1.1 Doprava v klidu

Na stavebním pozemku musí být vymezeny alespoň dvě parkovací stání pro osobní automobil, dopravně přístupné z místních komunikací.

A.3.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

A.3.2.1 Zásobování vodou

Objekty je možné připojit na nově zbudovaný vodovodní řad vedený v účelové komunikaci.

A.3.2.2 Likvidace dešťových vod

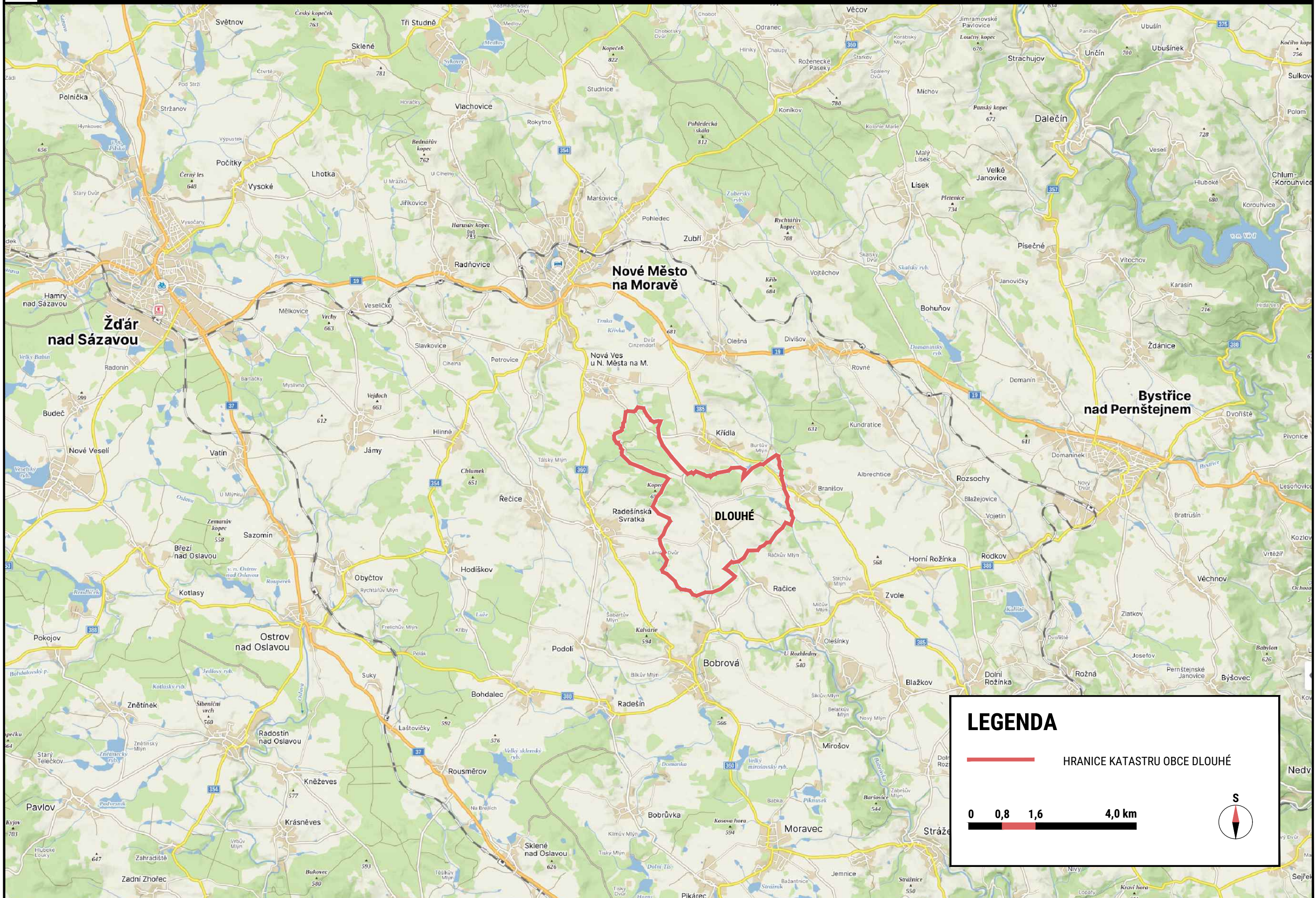
Vody splaškové a dešťové musí být separovány. Dešťové vody budou likvidovány přednostně zasakováním na stavebním pozemku nebo budou akumulovány a dále využívány na pozemku s možným přepadem za čistírnu odpadních vod a odvodem do Lánského potoka.

A.3.2.3 Likvidace odpadních vod

Vody splaškové a dešťové musí být separovány. Splaškové vody budou likvidovány přednostně domovní čistírnou odpadních vod na pozemku investora s přepadem přečištěné vody do Lánského potoka, který je ve správě Povodí Moravy, s.p. nebo budou akumulovány do jímky na vyvážení.

A.3.2.4 Zásobování elektrickou energií

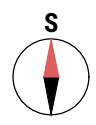
V místě bude prodlouženo podzemní vedení NN. Na pozemcích určených k výstavbě rodinných domů bude zbudován sdružený přípojkový pilíř pro přípojky elektřiny.

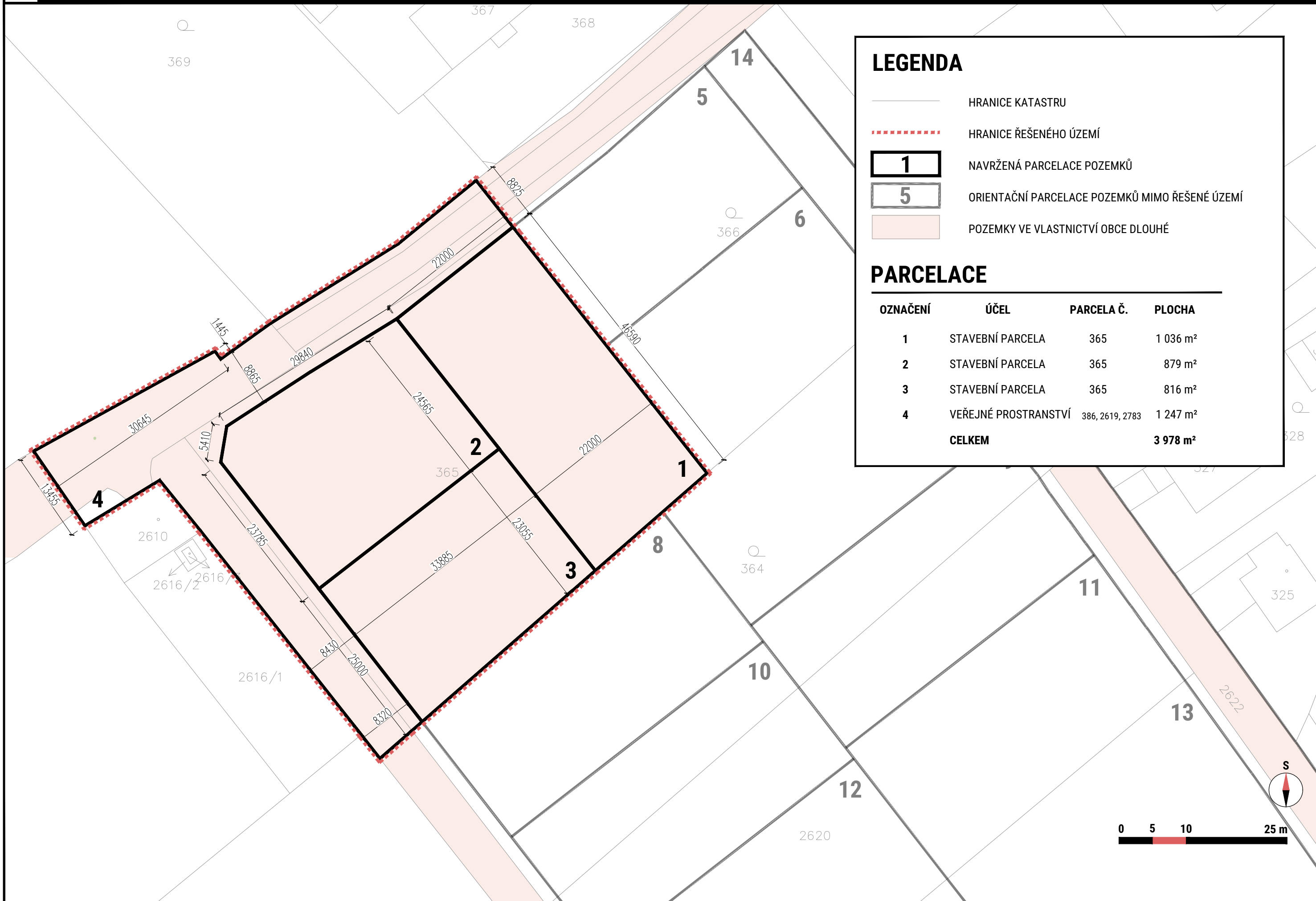


LEGENDA

 HRANICE KATASTRU OBCE DLOUHÉ

0 0,8 1,6 4,0 km





LEGENDA

- HRANICE KATASTRU
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- NAVRŽENÁ PARCELACE POZEMKŮ
- ORIENTAČNÍ PARCELACE POZEMKŮ MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- POZEMKY VE VLASTNICTVÍ OBCE DLOUHÉ

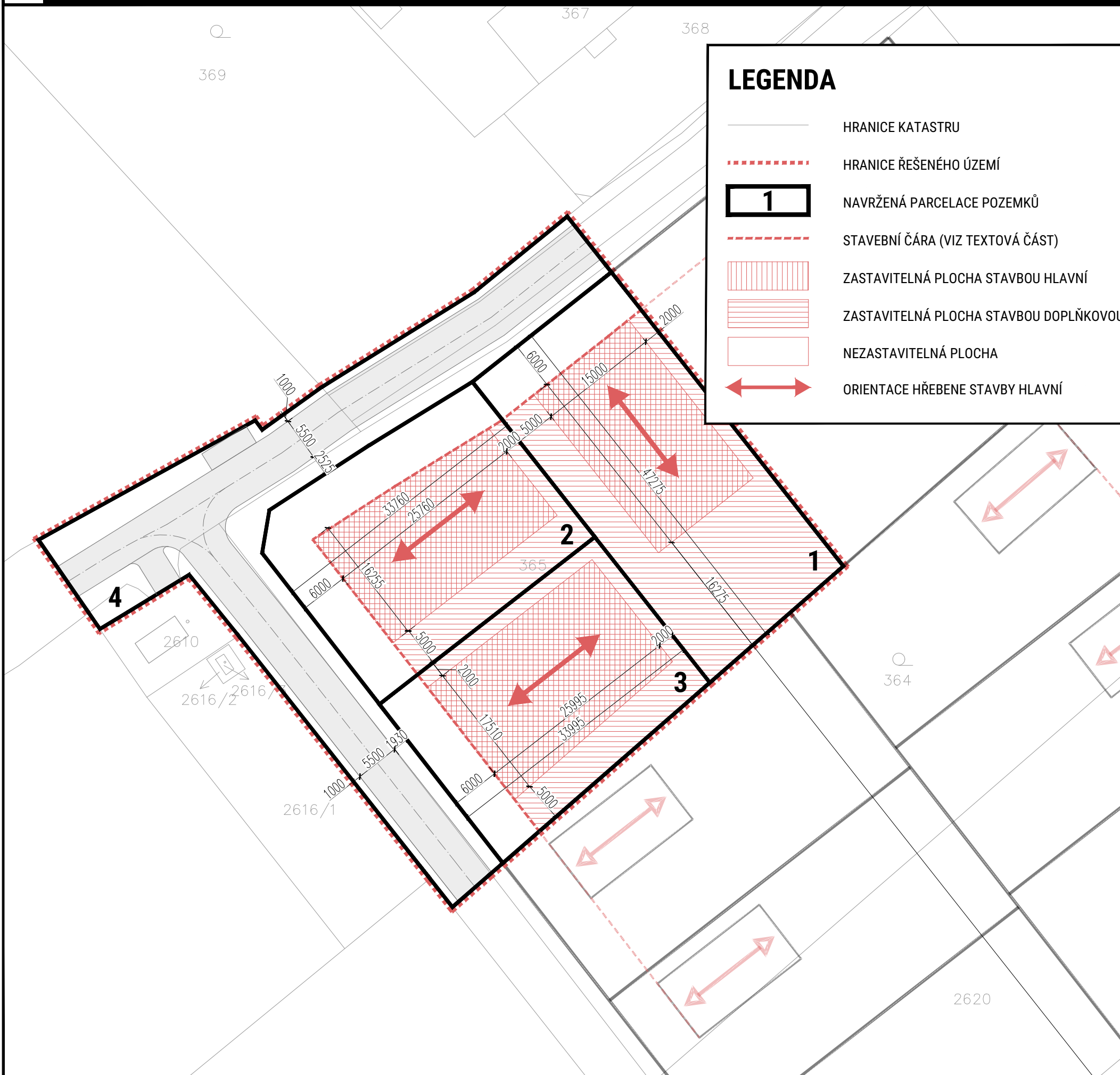
PARCELACE

OZNAČENÍ	ÚČEL	PARCELA Č.	PLOCHA
1	STAVEBNÍ PARCELA	365	1 036 m ²
2	STAVEBNÍ PARCELA	365	879 m ²
3	STAVEBNÍ PARCELA	365	816 m ²
4	VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ	386, 2619, 2783	1 247 m ²
CELKEM			3 978 m²



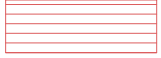




LEGENDA

-  HRANICE KATASTRU
-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  STAVEBNÍ ČÁRA (VIZ TEXTOVÁ ČÁST)
-  NAVRŽENÁ PARCELACE POZEMKŮ
-  ORIENTAČNÍ PARCELACE POZEMKŮ MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
-  ZASTAVITELNÁ PLOCHA STAVBOU HLAVNÍ
-  STAVBA HLAVNÍ (RODINNÝ DŮM)
-  STAVBA DOPLŇKOVÁ (GARÁŽ, TERASA, KŮLNA ...)
-  NAVRŽENÁ MÍSTNÍ KOMUNIKACE
-  VEŘEJNÁ ZELEŇ
-  SOUKROMÁ ZELEŇ
-  ZPEVNĚNÉ PLOCHY VJEZDŮ (ORIENTAČNÍ POZICE)
-  ▲ / ▲ VSTUP / VJEZD DO OBJEKTU
-  VZROSTLÁ ZELEŇ



LEGENDA

- HRANICE KATASTRU
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  NAVRŽENÁ PARCELACE POZEMKŮ
- STAVEBNÍ ČÁRA (VIZ TEXTOVÁ ČÁST)
-  ZASTAVITELNÁ PLOCHA STAVBOU HLAVNÍ
-  ZASTAVITELNÁ PLOCHA STAVBOU DOPLŇKOVOU
-  NEZASTAVITELNÁ PLOCHA
-  ORIENTACE HŘEBENE STAVBY HLAVNÍ

REGULACE:

Zastavitelná plocha stavbou hlavní

Je část stavebního pozemku, kterou lze zastavět stavbou hlavní (rodinný dům) i stavbou plnicí funkci stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Nezahrnují se stavby podzemní a oplocení.

Zastavitelná plocha stavbou doplňkovou

Je část stavebního pozemku, kterou lze zastavět stavbou plnicí funkci stavby doplňkové ke stavbě hlavní (garáže, sklady, pergoly, ...). Nezahrnují se stavby podzemní a oplocení.

Nezastavitelná plocha stavbou doplňkovou

Je část stavebního pozemku, kterou nelze zastavět. Nezahrnují se stavby podzemní, oplocení, zpevněné plochy.

Stavební čára

Je linie 6 m od hranice parcely orientovaná k veřejnému prostranství pro umístění objektu stavby hlavní. Zastavení je průřezitelné v celé délce. Štítová fasáda stavby hlavní nebo její část musí být umístěna na uliční čáře a nesmí od této čáry ustupovat do hloubky pozemku. Stavby doplňkové smí od uliční čáry ustupovat do hloubky pozemku.

Vzájemné odstupy staveb

Vzájemné odstupy staveb se řídí ustanovením § 25, vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění.

Koeficient zeleně

Je definován koeficient zeleně jako podíl plochy zeleně s nezpevněnými plochami na stavebním pozemku k celkové ploše stavebního pozemku o hodnotě alespoň 0,5. Podíl zeleně s nezpevněnými plochami tedy bude tvořit minimálně 50 % plochy pozemku.

Výška zástavby

rodinné domy budou o jednom nadzemním podlaží s možným využitím podkrovní. Úroveň hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,8 m od úrovně upraveného terénu, nasazení římsy se předpokládá maximálně 2,7 - 3,7 m nad upraveným terénem, 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 rodinných domech jsou dány § 40 vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Sklon a tvar střech

Rodinné domy budou mít na hlavním objemu střechy sedlové, popř. sedlové s polovalbou s hřebenem blízkým symetrii objektů a sklonem střešní roviny 40° až 45°. Na hlavním objemu se neuvažuje použití střech plochých, pultových, valbových, stanových a obloukových. U zastřešení bočních traktů, které jsou s hlavním objemem konstrukčně propojeny je možné akceptovat střechy sedlové, pultové, ploché, případně valbové, příčně navazující na sedlovou střechu v případě, kdy jejich půdorys nebude tvořit více jako 50% celkové zastavěné plochy.

Orientace hřebene

Orientace hřebene na hlavním objemu bude vždy rovnoběžně s delší stranou.

Vstupy do objektů

Vstupy do objektů budou přímo do úrovně 1. NP

Osazení na terén

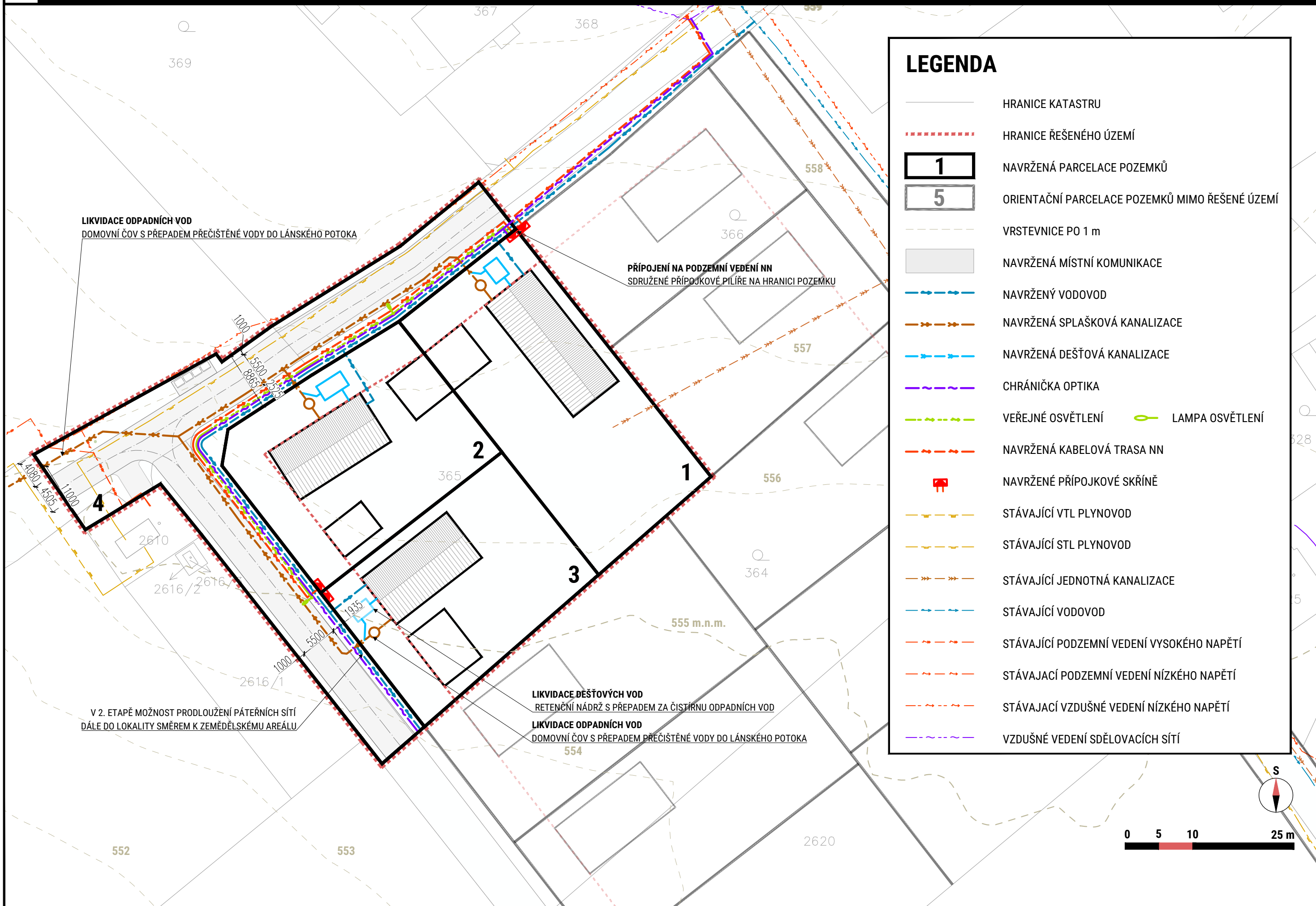
Objekty budou do svahu osazovány tak, aby byl poměr objemu zeminy mezi násypy a zářezy vyrovnán. Větší terénní výškové rozdíly budou řešeny přednostně zídkami z přírodního kamene alternativně modelací terénu.

Oplocení

Oplocení pozemku bude maximální výšky 1,4 m s minimálním podílem zděných pilířů. Připouští se podezdívka do výšky 0,6 m nad upravený terén. Budou použity zejména přírodní materiály jako dřevo a kámen. Podíl transparentních částí u výplní bude alespoň 30%. Použití prefabrikovaných betonových sloupků a plných prefabrikovaných betonových výplní se nepřipouští.

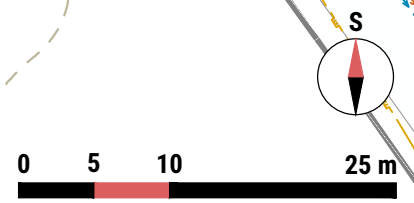
0 5 10 25 m



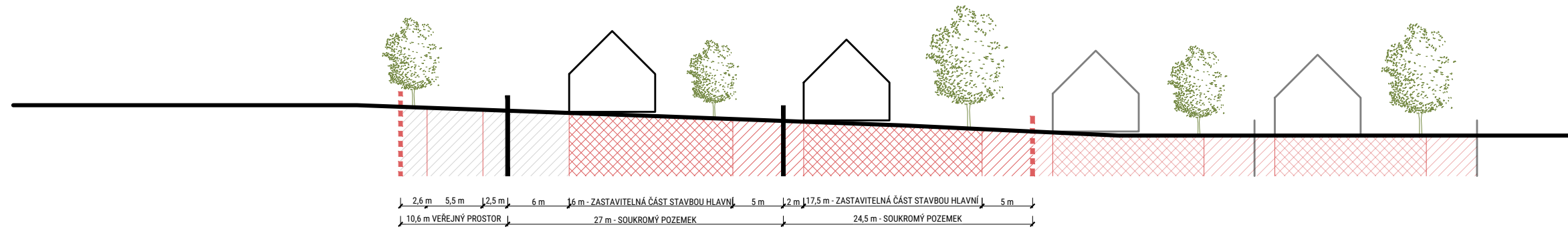


LEGENDA

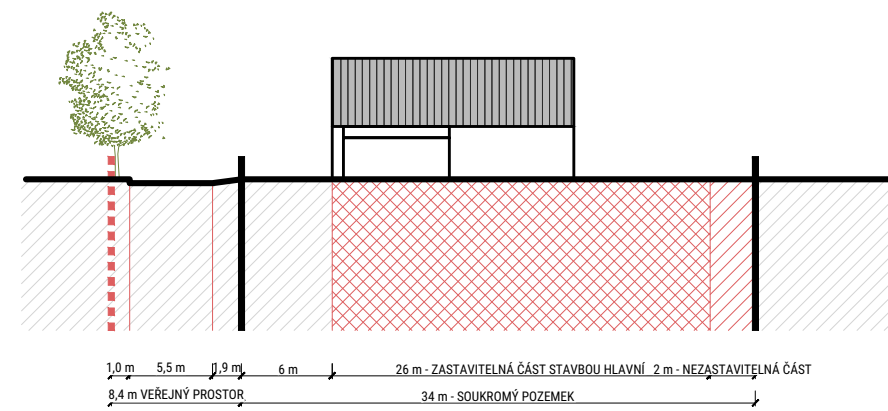
	HRANICE KATASTRU
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	1 NAVRŽENÁ PARCELACE POZEMKŮ
	5 ORIENTAČNÍ PARCELACE POZEMKŮ MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
	VRSTEVNICE PO 1 m
	NAVRŽENÁ MÍSTNÍ KOMUNIKACE
	NAVRŽENÝ VODOVOD
	NAVRŽENÁ SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
	NAVRŽENÁ DEŠŤOVÁ KANALIZACE
	CHRÁNIČKA OPTIKA
	VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
	LAMPA OSVĚTLENÍ
	NAVRŽENÁ KABELOVÁ TRASA NN
	NAVRŽENÉ PŘÍPOJKOVÉ SKŘÍŇE
	STÁVAJÍCÍ VTL PLYNOVOD
	STÁVAJÍCÍ STL PLYNOVOD
	STÁVAJÍCÍ JEDNOTNÁ KANALIZACE
	STÁVAJÍCÍ VODOVOD
	STÁVAJÍCÍ PODZEMNÍ VEDENÍ VYSOKÉHO NAPĚTÍ
	STÁVAJÍCÍ PODZEMNÍ VEDENÍ NÍZKÉHO NAPĚTÍ
	STÁVAJÍCÍ VZDUŠNÉ VEDENÍ NÍZKÉHO NAPĚTÍ
	VZDUŠNÉ VEDENÍ SDĚLOVACÍCH SÍTÍ








PŘÍČNÝ ŘEZ ÚZEMÍM



PODÉLNÝ ŘEZ PARCELOU Č.3



LEGENDA

-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  NAVRŽENÁ PARCELACE POZEMKŮ
-  ZASTAVITELNÁ PLOCHA STAVBOU HLAVNÍ
-  ZASTAVITELNÁ PLOCHA STAVBOU DOPLŇKOVOU
-  NEZASTAVITELNÁ PLOCHA





PŘÍKLADY DOMŮ



PŘÍKLADY DOMŮ



PLOTY / VEŘEJNÝ PROSTOR



MODELACE TERÉNU / PŘECHOD DO KRAJINY

