

ÚS Z1-N NASAVRKY

Lokalita Z1-N k.ú. Nasavrky
Investor: JUDr. Ing. Karel Stejskal
ÚZEMNÍ STUDIE

A – PRŮVODNÍ ZPRÁVA

A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A.1.1 ÚDAJE O STAVBĚ

Název projektu:

Předmět dokumentace:
Místo stavby:

**ÚZEMNÍ STUDIE NASAVRKY,
LOKALITA Z1-N**
ÚZEMNÍ STUDIE
Lokalita Z1-N dle územního plánu (sever Nasavrky)

A.1.2 ÚDAJE O OBJEDNATELI

Jméno:
Adresa:

JUDr. Ing. Karel Stejskal
Tomášská 25/6, 11800, Praha 1

A.1.3 ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

Jméno:
Adresa:
IČ:
Telefon:
E-mail:

Ing. arch. Petr Vavřina
Osice 19, Osice, 503 26
08646422
+420 739 464 228
architekt.vavrina@seznam.cz

A.1.4 ÚDAJE O POŘIZOVATELI

Jméno:

**Odbor územního plánování
a regionálního rozvoje Chrudim**

Adresa:

Pardubická 67, 537 16, Chrudim

A.2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.2.1 VÝCHOZÍ PODKLADY

Územní plán Nasavrky

Geodetické zaměření řešeného území

Vyjádření správců sítí k existenci sítí

Zadání vlastníků dotčených pozemků

Průzkum na místě stavby

A.2.2 DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Město Nasavrky má pro své území platný Územní plán (dále jen ÚP) z 04/2010.

ÚP vymezuje plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití podmíněno zpracováním územní studie. V seznamu ploch, pro které je nutno zpracovat územní studii, je též lokalita pod označením Z1-N.

Požadavek na zpracování územní studie vychází z podnětu vlastníka dotčených pozemků, zohledňující zejména zájem koordinovaně realizovat výstavbu v dané ploše.

A.2.3 STANOVENÍ ÚČELU A CÍLŮ ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem je prověřit možnosti a podmínky změn v řešeném území zastavitelné plochy platného ÚP, resp. možnost rozvoje funkční plochy „plochy pro bydlení v RD – městské a příměstské“ a zajistit pro toto území maximální flexibilitu využití území.

Územní studie zajistí koordinaci rozvoje území, vazby na veřejnou infrastrukturu a okolní zástavbu. Podrobnější vyřešení zájmového území bude zejména se zaměřením na následující úkoly:

- lokalitu je možno dopravně napojit odbočením ze stávající obslužné komunikace na severním okraji stávající zástavby
- vzhledem k možnému zasažení hlukem z dopravy na silnici I/37 je výstavba v lokalitě podmíněna zpracováním hlukové studie v dalších stupních PD, případná protihluková opatření budou hrazena investory obytné výstavby
- inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, plynovod)
- elektrorozvody lze napojit na stávající trasy v okolí (při plném využití lokality bude provedena výměna trať)
- odkanalizování lokality je třeba zahrnout do navrhované kanalizace napojené na ČOV, do doby realizace systémové kanalizace řešit likvidaci splaškových vod individuálně (DČOV, jímky na vyvážení)
- nutno respektovat trasu a OP vrchního vedení VN
- nutno respektovat trasu a OP dálkového telekomunikačního kabelu v jižním okraji lokality
- v lokalitě bude respektováno OP silnice I/37
- nutno respektovat přítomnost celé lokality v CHKO Železné hory
- pro lokalitu je stanovena podmínka zpracování zastavovací studie před započítáním výstavby (s vymezením veřejných prostor dle platné legislativy)

V území se předpokládá pouze nízkopodlažní zástavba rodinného bydlení, formovaná jako ucelený soubor obytné skupiny s organicky provázanými účelovými prvky (cílem je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity obce, např. shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.).

V návrhu řešení budou zohledněny požadavky vyhl. č.146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, např. ustanovení §9, §12 apod.

Při zpracování územní studie je třeba mít na zřeteli skutečnost, že způsob předpokládané zástavby RD je přímo odvislý od zpřístupnění tohoto území a funkční provázanosti na zastavěné území, důraz je třeba klást na zajištění optimální průchodnosti řešeného území.

A.3 POŽADAVKY NA URBANISTICKOU STUDII V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

A.3.1 VYMEZENÍ ROZSAHU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dle územního plánu se jedná o rozšíření zástavby severním směrem, podél severní strany místní komunikace s možným dopravním propojením ze stávajících křižovatek i těch budoucích při plánované přestavbě této ulice.

A.3.2 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dle řešení ÚP Nasavrky vychází urbanistická koncepce rozvoje z principu zachování stávajících hodnot a funkcí v území tak, aby byla udržena současná rovnováha mezi jednotlivými plochami s rozdílným způsobem využití, a aby byly vytvořeny optimální podmínky pro jejich další rozvoj s přirozenou návazností. Vlastní řešení územního plánu se soustřeďuje především na rozvoj funkcí s převahou bydlení v přímé provázanosti na rozvoj dalších funkcí.

A.3.2.1 Funkční využití území

V řešeném území se nacházejí následující plochy s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ (BI)

A – slouží:

plochy rodinných domů se zázemím s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

B – funkční využití:

přípustné:

- 1) stavby a plochy bydlení v rodinných domech vč. doplňkových drobných staveb a zahrad
- 2) obchodní zařízení, veřejné stravování, malá ubytovací zařízení s kapacitou do 10 lůžek, služby a provozovny sloužící potřebám obyvatel území nerušící bydlení (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)
- 3) plochy veřejných prostranství
- 4) drobná sportoviště a plochy pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel
- 5) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití

- 6) nezbytné plochy technického vybavení
- 7) příslušné komunikace pěší, cyklistické, motorové
- 8) dopravní plochy a zařízení
- 9) zeleň liniová a plošná
- 10) stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu
- 11) informační, propagační a reklamní stavby

nepřípustné:

- 1) vícepodlažní obytné domy
- 2) stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní a obytné prostředí
- 3) stavby a plochy pro smíšenou výrobu a pro intenzivní zemědělskou výrobu
- 4) stavby a plochy pro výrobní služby a zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí nad mez přípustnou
- 5) stavby a plochy pro skladování, ukládání a odstraňování odpadů
- 6) stavby pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod
- 7) vícepodlažní a hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- 8) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)

C – podmínky prostorového uspořádání:

- obecně budou respektovány v částech spadajících do CHKO „Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Železné hory“, které jsou součástí Plánů péče o chráněnou krajinnou oblast Železné hory.

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba rodinného domu – max. 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví
- stavby nebytové (obč. vybavenost, provozovny,...) max. 1 nadzemní podlaží + podkroví
- úroveň 1. NP (úroveň $\pm 0,0$) bude situována min. 0,15 m a současně max. 0,60 m nad úrovní okolního upraveného terénu v místě hlavního vstupu do objektu
- zastřešení staveb
 - přípustná je šikmá střecha – ve sklonu $35^\circ - 45^\circ$.
 - u drobných staveb s funkcí doplňkovou je přípustná šikmá střecha

ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE

- koeficient zastavění = max. 40% – je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými k celkové výměře stavebního pozemku

A.3.2.2 Etapizace změn v území

Zástavba v řešené lokalitě je podmíněna vyřešením dopravního připojení v širším území, zejména se jedná o kapacitní připojení na silnici I/37, resp. o úpravu stávající křižovatky silnice I/37 se silnicí III/337 65 a s místní komunikací v ul. Strádovská (situovaná na pozemku parc. č. 663 k.ú. Nasavrky; v Pasportu místních komunikací města Nasavrky vedena pod ev. č. 17c). Případné dílčí kroky bez nutnosti realizace širších dopravních úprav musí být odsouhlaseny OD a PČR DI.

Etapizace výstavby v rámci lokality je navržena s ohledem na již probíhající rozvoj v území. V první etapě je vymezena západní a střední část území. Ve výhledové druhé etapě je vymezena východní část území, viz výkresová část.

V rámci řešeného území může dojít k dílčí etapizaci podle postupu realizace záměrů na jednotlivých pozemcích. Tyto případné dílčí etapy musí umožňovat vzájemnou návaznost a musí splňovat podmínky samostatně fungující ucelené části území.

A.3.2.3 Požadavky na územní studii

Územní studie bude řešit zejména:

- základní členění území na stavební parcely
- koncepci veřejné dopravní a technické infrastruktury
- stanovení zásad plošného a prostorového uspořádání

A.3.2.4 Koncepce dopravy

DOPRAVA SILNIČNÍ

V širším území je vymezen stabilizovaný systém silnic I., II. a III. třídy doplněný místními účelovými komunikacemi. Soustavu ploch dopravní infrastruktury doplňují polní cesty za účelem zvýšení prostupnosti a ekologické stability zemědělské krajiny.

V návrhu řešení dané lokality se počítá se systémem propojených veřejných komunikací, navazujících na stávající uliční prostor. Uliční prostory jsou vymezeny v šířkách 10m, 13m a 15m tak, aby zajistili dostatečnou kapacitu pro dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu i veřejnou zeleň.

Obslužná komunikace nové zástavby bude řešena jako místní komunikace a může být řešena jako obousměrná komunikace provozovaná jako „Zóna 30“, variantně jako obytná zóna či sdílená zóna. Jedná se pouze o koncepční řešení dopravy, konkrétní návrh bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace s ohledem na příslušné vyhlášky, normy a stanoviska dotčených orgánů.

Konkrétní řešení komunikací musí odpovídat požadavkům na přístupnost dle příslušných vyhlášek a norem.

Zástavba v řešené lokalitě je podmíněna vyřešením dopravního připojení v širším území, zejména se jedná o kapacitní připojení na silnici I/37, resp. o úpravu stávající křižovatky silnice I/37 se silnicí III/337 65 a s místní komunikací v ul. Strádovská (situovaná na pozemku parc. č. 663 k.ú. Nasavrky; v Pasportu místních komunikací města Nasavrky vedena pod ev. č. 17c).

A.3.2.5 Koncepce technického vybavení

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

V územní studii navržena výstavba 64 RD. Jedná se o území v severní části města, zásobenou z vodojemu Nasavrky. Vodovodní síť města je zde vedena v ulicích jižně od zájmového území. Předpokládá se napojení z těchto připojovacích bodů včetně zokruhování vodovodní sítě v rámci lokality.

KONCEPCE DEŠŤOVÉ KANALIZACE

V rámci územní studie nebyl zpracován podrobný hydrogeologická průzkum, konkrétní výpočet a podrobný návrh bude předmětem další fáze projektu.

Jako nejvhodnější způsob likvidace dešťových vod z komunikací se jeví její zasakování v místě stavby, tedy v travnatých plochách podél komunikací. Případně je možné dešťové vody odvádět dešťovou kanalizací (přes retenční či vsakovací objekty) do stávající meliorace a po spádnicí na sever do rybníku Adam a dále do Chrudimky.

Jižní část lokality je možné napojit na stávající obecní dešťovou kanalizaci, pokud se prokáže, že to technické podmínky umožňují.

KONCEPCE SPLAŠKOVÉ KANALIZACE

Ve městě Nasavrky je realizována oddílná stoková soustava, ukončená centrální ČOV. Hlavní sběrač splaškové soustavy je veden jižně od zájmového území. Centrální ČOV má kapacitu 1500 EO a je plánováno napojení obcí Nasavrky (1180 EO) s místními částmi Březovec a Ochoz (176 EO). Splaškové odpadní vody z řešené lokality budou svedeny do splaškové kanalizace a dále na ČOV.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Pro lokality s provedenými STL rozvody platí, že jsou kapacitně dostačující pro navrhovaný rozvoj jednotlivých obcí a v případě potřeby mohou být doplňovány novými řady a přípojkami.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Řešenou oblastí prochází vrchní vedení VN 35kV (instalované na betonových stožárech – ochranné pásmo vrchního vedení – 7m od průmětu krajního vodiče. Toto vedení napájí trafostanice 35/0.4kV v severní části města Nasavrky.

Potřebný příkon pro novou zástavbu bude zabezpečen výstavbou nové trafostanice, instalované na veřejném pozemku přibližně ve středu severního okraje řešené lokality. Napájení bude provedeno ze stávajícího distribučního vedení VN 35kV.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V sousedství řešené lokality je osvětlení provedeno výbojkovými uličními svítidly instalovanými převážně na nízkých (do 6m) bezpaticových stožárech.

Nové osvětlení řešené lokality bude provedeno uličními svítidly instalovanými na bezpaticových stožárech. Napájení bude zabezpečeno z nového rozvaděče veřejného osvětlení, případně napojením na stávající rozvody VO.

DATOVÉ VEDENÍ

Nové objekty budou připojovány v návaznosti na stávající síť podle poptávky po telekomunikačních službách.

A.3.2.6 Začlenění řešeného území do urbanistické struktury obce

Poloha Nasavrky, morfologie terénu a struktura a charakter zástavby, tvoří jednoznačný charakter území – tato hodnota bude chráněna výškovou i tvarovou regulací nové výstavby. Cílem je vyloučit nekoncepční řešení zástavby uvedených rozvojových lokalit, které by mohlo vést k výraznému narušení stávajícího charakteru sídla – záměrem je posílit danou identitu.

A.4 NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

A.4.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Území řešené územní studií navazuje na severní okraj města Nasavrky podél místní komunikace.

A.4.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Celé řešené území vytváří ucelenou rozvojovou část.

PROSTUPNOST ÚZEMÍM

Řešené území je napojeno na stávající dopravní infrastrukturu třemi křižovatkami od jihu. Navržená komunikační síť v lokalitě je vzájemně propojená, včetně výhledového napojení východní části lokality. V rámci prostupnosti územím se počítá s propojením i do západní a severní strany.

ZÁSTAVBA

V lokalitě je navržena zástavba rodinnými domy s možností dalších aktivit daných funkční plochou bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. Domy jsou umístěny podél jednotlivých komunikačních os s možností co nejkratšího napojení na dopravní i technickou infrastrukturu.

Komunikace, plochy pro parkování, uliční zeleň, veřejné osvětlení, jednotné oplocení a objekty umístěné dle uliční čáry jsou zárukou vytvoření kvalitního a komfortního uličního prostoru.

V rámci lokality jsou navrženy různé charaktery zástavby. V severní a západní části řešeného území je to zástavba rozvolněná s volně stojícími rodinnými domy. Ve střední části je navržena řada „užších“ parcel s kompaktnější zástavbou a v jižní části potom řadová zástavba spíše městského „skupinového“ charakteru.

A.4.3 REGULACE V ÚZEMÍ

Každý urbanistický prostor, má-li být kvalitní, potřebuje stanovit základní regulační podmínky. Vzniknou tak společné jednotící prvky celé lokality, které jsou pro novou výstavbu z hlediska architektonicko-urbanistického nezbytné. Při stanovování regulativů je třeba mít na zřeteli nebezpečí přeregulování, které brání svobodné architektonické činnosti při návrhu jednotlivých domů.

PARCELY A ULIČNÍ PROSTOR

- Šířky veřejných prostor budou min. 10m / 13m / 15m dle výkresové části.
- Komunikaci možno řešit jako pěší zónu, či zónu 30, či sdílenou zónu.
- V rámci uličního profilu řešit i umístění vzrostlé zeleně, parkování návštěv, případně prostor pro chodník či povrchové vsakování dešťových vod.
- Oplocení rodinných domů lemující uliční prostor bude buďto pletivové, nebo kombinací sloupků s výplňovými poli, případně doplněno o nízkou podezdívku. Výška plotu max. 1,8m, výška podezdívky max. 0,5m. Sloupky je možné řešit jako zděné, betonové, gabionové či jiné. Výplňová pole je možné řešit jako dřevěná, kovová, z prázdných gabionů či jiná. Jednotlivá výplňová pole nesmí být zcela neprůhledná (např. betonové desky, kompozitní desky či jiné).
- Brány a branky budou řešeny obdobně (nesmí být zcela neprůhledné).

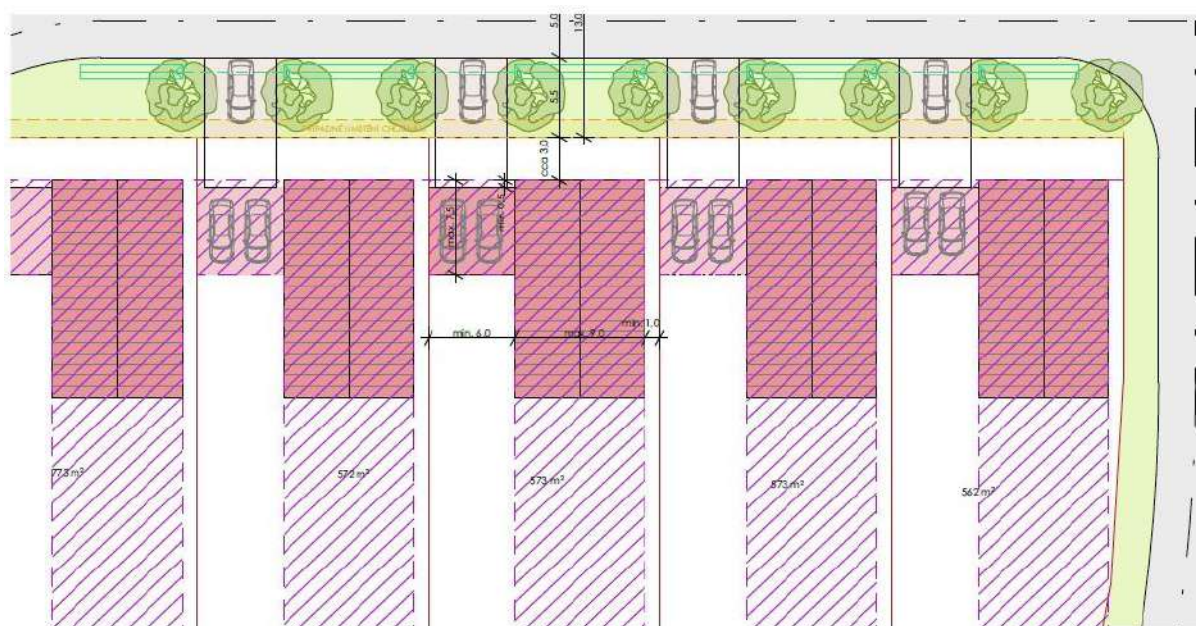
ZÁSTAVBA NA PARCELÁCH – INDIVIDUÁLNÍ VOLNÁ



NAVRŽENÉ REGULACE - INDIVIDUÁLNÍ VOLNÁ ZÁSTAVBA:

- Minimální velikost pozemku je 800m² (průměrná velikost pozemku v řešení lokalitě je cca 1000m²).
- Rodinné domy (hlavní stavba na pozemku) budou umístěny za stavební čarou nepřekročitelnou. Před stavební čarou je možné umísťovat pouze stříšky, krytá stání a doplňkové objekty typu garáž, zahradní sklad (i jako součást stavby hlavní).
- Plocha pro umístění hlavní (části) stavby je vyznačena na výkrese růžovou šrafovou.
- Není dovolena výrazná barevnost objektů (modrá, zelená, červená, žlutá apod.), doporučuje se volit tradiční tlumené barvy (bílá, šedá, béžová), v kombinaci s přírodními materiály (např. dřevo, kámen, cihla).
- U hlavních částí staveb je požadována sedlová střecha se sklonem 35-50st. U doplňkových (částí) staveb je možné navrhnout i střechu plochou či pultovou. Orientace hřebene hlavní střechy bude kolmo na uliční čáru, s povolenou odchylkou dle tvaru pozemku.
- Požadují se 2 parkovací stání pro každou bytovou jednotku na pozemku RD / před pozemkem.

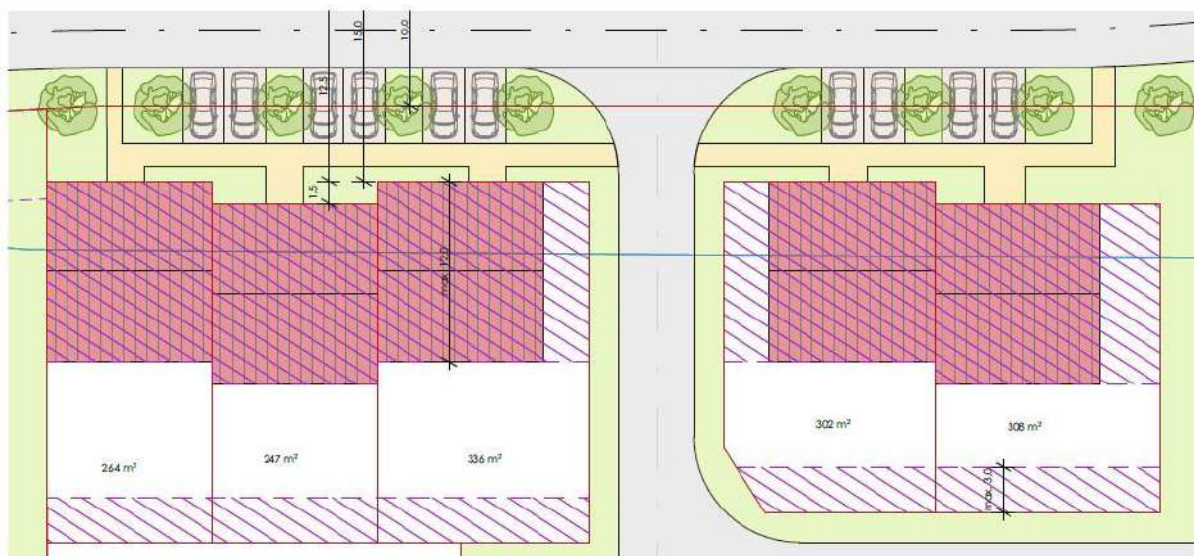
ZÁSTAVBA NA PARCELÁCH – KOMPAKTNÍ



NAVRŽENÉ REGULACE - KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA:

- Minimální velikost pozemku je 500m² (průměrná velikost pozemku v řešení lokalitě je cca 600m²).
- Hlavní stavba na pozemku bude umístěna na pevné stavební čáře 3m od hranice pozemku, s odchylkou max. ±1,0m.
- Šířka hlavní hmoty objektu je max. 9m. Odstupy od sousedních parcel vždy min. 6,0 resp. 1,0m (pro zajištění 7,0m odstupu mezi jednotlivými domy).
- Doplňkovou část hlavní stavby, jako např. garáž, zahradní sklad, kryté stání apod. je možné umístit mezi hlavní částí staveb. Hloubka zastavění je max. 7,5m od stavební čáry. Doplňková část musí být ustoupěna min. 0,5m vůči hlavní hmotě objektu. Plocha pro umístění hlavní / doplňkové (částí) stavby je vyznačena na výkrese růžovou šrafovou.
- Není dovolena výrazná barevnost objektů (modrá, zelená, červená, žlutá apod.), doporučuje se volit tradiční tlumené barvy (bílá, šedá, béžová), v kombinaci s přírodními materiály (např. dřevo, kámen, cihla).
- U hlavních částí staveb je požadována sedlová střecha se sklonem 35-50st. U doplňkových (částí) staveb je možné navrhnout i střechu plochou či pultovou. Orientace hřebene hlavní střechy bude kolmo na uliční čáru, s povolenou odchylkou dle tvaru pozemku.
- Požadují se 2 parkovací stání pro každou bytovou jednotku na pozemku RD / před pozemkem.

ZÁSTAVBA NA PARCELÁCH – ŘADOVÁ



NAVRŽENÉ REGULACE - ŘADOVÉ DOMY:

- Minimální velikost jednotlivých pozemků není navržena. V řešeném území je pro řadové domy vymezena plocha o velikosti cca 9700m² a uvažuje se s maximálním počtem 18 řadových domů.
- Parkování pro jednotlivé domy bude vyřešeno před objektem či v jeho docházkové vzdálenosti a to buďto v rámci veřejného prostranství, či na pozemku samotné stavby.
- Není dovolena výrazná barevnost objektů (modrá, zelená, červená, žlutá apod.), doporučuje se volit tradiční tlumené barvy (bílá, šedá, béžová), v kombinaci s přírodními materiály (např. dřevo, kámen, cihla).
- U hlavních částí staveb je požadována sedlová střecha se sklonem 35-50st. U doplňkových (části) staveb je možné navrhnout i střechu plochou či pultovou.
- V případě, že budou řadové domy v dalším stupni PD rozpracovány ve společném návrhu, je možné tímto návrhem územní studii zpřesnit, resp. odchýlit se od těchto regulací:
 - Šířka jednotlivého řadového domu bude dle šířky pozemku.
 - Hloubka jednotlivého řadového domu bude max. 12m.
 - Výška okapu hlavní stavby bude cca 5,0m (předpokládá se přízemí + obytné podkrovní).
 - Orientace hřebene hlavní střechy bude rovnoběžně s uliční čarou, s povolenou odchylkou dle tvaru pozemku.
 - Doplňkové drobné stavby jako např. zahradní sklad je možné umístit pouze v prostoru max. 3m podél zadního oplocení. Maximální výška doplňkových staveb je 2,5m.

Poznámky:

Tyto regulace pouze doplňují regulace dané nadřazenou Územně plánovací dokumentací (Územní plán, Zásady územního rozvoje, Politika územního rozvoje). Zároveň musí být pro další fáze výstavby respektovány všechny ostatní vyhlášky a normy, stanoviska dotčených orgánů státní správy a vyjádření správců inženýrských sítí. Tato dokumentace nenahrazuje územní ani stavební povolení a může být v dalších stupních zpřesněna.

Výjimky z těchto regulativů jsou možné s přihlédnutím na konkrétní záměr a po odsouhlasení příslušného orgánu územního plánování.

A.4.4 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

DOPRAVA SILNIČNÍ

V širším území je vymezen stabilizovaný systém silnic I., II. a III. třídy doplněný místními účelovými komunikacemi. Soustavu ploch dopravní infrastruktury doplňují polní cesty za účelem zvýšení prostupnosti a ekologické stability zemědělské krajiny.

V návrhu řešení dané lokality se počítá se systémem propojených veřejných komunikací, navazujících na stávající uliční prostor. Uliční prostory jsou vymezeny v šířkách 10m, 13m a 15m tak, aby zajistili dostatečnou kapacitu pro dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu i veřejnou zeleň.

Obslužná komunikace nové zástavby bude řešena jako místní komunikace a může být řešena jako obousměrná komunikace provozovaná jako „Zóna 30“, variantně jako obytná zóna či sdílená zóna. Jedná se pouze o koncepční řešení dopravy, konkrétní návrh bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace s ohledem na příslušné vyhlášky, normy a stanoviska dotčených orgánů. Konkrétní řešení komunikací musí odpovídat požadavkům na přístupnost dle příslušných vyhlášek a norem.

Zástavba v řešené lokalitě je podmíněna vyřešením dopravního připojení v širším území, zejména se jedná o kapacitní připojení na silnici I/37, resp. o úpravu stávající křižovatky silnice I/37 se silnicí III/337 65 a s místní komunikací v ul. Strádovská (situovaná na pozemku parc. č. 663 k.ú. Nasavrky; v Pasportu místních komunikací města Nasavrky vedena pod ev. č. 17c). Případné dílčí kroky bez nutnosti realizace širších dopravních úprav musí být odsouhlaseny OD a PČR DI.

A.4.5 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

V územní studii navržena výstavba 64 RD. Jedná se o území v severní části města, zásobenou z vodojemu Nasavrky. Vodovodní síť města je zde vedena v ulicích jižně od zájmového území. Předpokládá se napojení z těchto připojovacích bodů včetně zokruhování vodovodní sítě v rámci lokality.

Návrh technického řešení územní studie vychází z předpokladu, že se navržená vodovodní síť v lokalitě zokruhuje a napojí na napojovací body ze stávajícího řadu. Celé zájmové území se nachází v nadmořské výšce 446 ÷ 456 m n.m. Vlastní vodovodní síť bude tvořena tlakovým vodovodním potrubím, vedeným v navržených komunikacích. Na zokruhovaný vodovod budou napojeny jednotlivé domovní přípojky RD, měření spotřeby vody se předpokládá v podzemních vodoměrných šachtách na každé z přípojek. Na odbočkách vodovodní sítě budou vysazeny hydranty pro zajištění požární potřeby.

Potřeba pitné vody zájmové oblasti:

64 RD x 3 EO = 192 EO

Průměrné denní množství $Q_p = 28 \text{ m}^3/\text{d}$

Maximální denní množství $Q_d = 42 \text{ m}^3/\text{d}$

Maximální hodinové množství $Q_h = 9,3 \text{ m}^3/\text{h} = 2,58 \text{ l/s}$

A.4.6 KANALIZACE

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

V rámci územní studie nebyl zpracován podrobný hydrogeologický průzkum, konkrétní výpočet a podrobný návrh bude předmětem další fáze projektu.

Jako nejvhodnější způsob likvidace dešťových vod z komunikací se jeví její zasakování v místě stavby, tedy v travnatých plochách podél komunikací. Případně je možné dešťové vody odvádět dešťovou kanalizací (přes retenční či vsakovací objekty) do stávající meliorace a po spádnici na sever do rybníku Adam a dále do Chrudimky.

Jižní část lokality je možné napojit na stávající obecní dešťovou kanalizaci, pokud se prokáže, že to technické podmínky umožňují.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Ve městě Nasavrky je realizována oddílná stoková soustava, ukončená centrální ČOV. Hlavní sběrač splaškové soustavy je veden jižně od zájmového území. Centrální ČOV má kapacitu 1500 EO a je plánováno napojení obcí Nasavrky (1180 EO) s místními částmi Březovec a Ochoz (176 EO).

V územní studii je navržena výstavba 64 RD. Splaškové odpadní vody budou svedeny do splaškové kanalizace a dále na ČOV. Dešťové vody budou lokálně zasakovány nebo budou svedeny do vodoteče nebo stávající odlehčovací stoky.

Množství splaškových vod zájmové oblasti:

$64 \text{ RD} \times 3 \text{ EO} = 192 \text{ EO}$

Průměrné denní množství $Q_p = 28 \text{ m}^3/\text{d}$

Maximální denní množství $Q_d = 42 \text{ m}^3/\text{d}$

Maximální hodinové množství $Q_h = 9,3 \text{ m}^3/\text{h} = 2,58 \text{ l/s}$

A.4.7 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Pro lokality s provedenými STL rozvody platí, že jsou kapacitně dostačující pro navrhovaný rozvoj jednotlivých obcí a v případě potřeby mohou být doplňovány novými řady a přípojkami.

Napojení Lokality Z1-N se předpokládá v ulici Školní na pozemku parcelní číslo 495/1 na stávající STL plynovod PE d 90 mm o přetlaku 0,3 MPa. Při realizaci přírodního řadu budou současně provedeny i jednotlivé přípojky k RD. Na navrženém řadu budou vysazeny přípojky k jednotlivým parcelám, které budou na hranicích pozemků ukončeny v pilířích hlavním uzávěrem plynu. Každý RD bude mít v plynovodním pilíři samostatně měření plynoměrem a regulátor plynu.

A.4.8 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ, MÍSTNÍ ROZHLAS, TELEKOMUNIKACE

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Řešenou oblastí prochází vrchní vedení VN 35kV (instalované na betonových stožárech – ochranné pásmo vrchního vedení – 7m od průmětu krajního vodiče. Toto vedení napájí trafostanice 35/0.4kV v severní části města Nasavrky.

Řešenou lokalitou prochází vrchní distribuční vedení NN – směr „V Limbu“ (instalované na betonových stožárech) a kabelové vedení pro napájení sportovního areálu (ochranné pásmo 1m). Stávající distribuční rozvody NN v sousedství řešené lokality jsou provedeny převážně kabelovým vedením uloženým v zemi.

V řešené lokalitě se uvažuje s výstavbou rodinných domů a příslušné infrastruktury (komunikace, parkovací plochy, veřejná prostranství). Nároky na příkon elektrické energie se předpokládají pouze u rodinných domů.

Propočet potřebného elektrického příkonu:

- výstavba 64 rodinných domů
- předpokládaný příkon na 1RD – 25kW
- součinitel soudobosti $\beta_{57} = 0.27$

celkový potřebný příkon pro lokalitu – $P_p = 64 \times 25 \times 0.27 = 432 \text{ kW}$

Potřebný příkon bude zabezpečen výstavbou nové trafostanice TS35/0,4kV, instalované na veřejném pozemku přibližně ve středu severního okraje řešené lokality. Napájení bude provedeno ze stávajícího distribučního vedení VN 35kV.

Distribuční rozvod NN bude proveden kabelovým vedením (kabely AYKY) uloženým podél komunikací (převážně v zeleném pásu). Napájení jednotlivých RD bude provedeno prostřednictvím kabelových pojistkových skříní, instalovaných na hranicích pozemků RD. Kabelové vedení bude smyčkově propojovat jednotlivé pojistkové skříně a v okrajových oblastech bude propojeno se stávajícím distribučním rozvodem NN /napájeným z TS CR1110.

Stávající vrchní vedení bude ponecháno. Variantně lze provést převedení stávajících přípojek pro TS CR1100 a TS CR1069 z vrchního vedení do kabelového (část přípojky pro TS CR1100 je již do kabelového vedení převedena) – vložením svislých odpojovačů do stávající hlavní trasy vrchního vedení a přechodem do kabelového vedení. Případně je možné uvažovat o výměně nadzemního vedení a snížení velikosti ochranného pásma.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V sousedství řešené lokality je osvětlení provedeno výbojkovými uličními svítidly instalovanými převážně na nízkých (do 6m) bezpaticových stožárech.

Nové osvětlení řešené lokality bude provedeno dle platných norem uličními svítidly instalovanými na bezpaticových stožárech ve výši cca 5m. Jako světelné zdroje budou použity zdroje LED. Předpokládaný příkon pro veřejné osvětlení $P_i = P_p = 5.1 \text{ kVA}$.

Napájení bude zabezpečeno z nového rozvaděče veřejného osvětlení (instalován u nové TS35/0.4 kV), případně napojením na stávající rozvody VO. Napájení jednotlivých osvětlovacích bodů bude provedeno kabelovým vedením uloženým v zemi. Osvětlovací body budou instalovány převážně v „zelených pásích“ – bude dodržena odstupová vzdálenost od vozovky min. 750 mm.

Instalace souboru VO bude provedena podle požadavků a standardů majitele a správce souboru VO (město Nasavrky).

DATOVÉ VEDENÍ

Nové objekty budou připojovány v návaznosti na stávající síť podle poptávky po telekomunikačních službách.

A.4.9 ŘEŠENÍ ZELENĚ

VEŘEJNÁ ZELENĚ

Hlavními prvky veřejné zeleně jsou travnaté pásy v rámci uličních prostorů. Dimenze uličních koridorů jsou navrženy v nadstandardní šířce, aby byl zajištěn dostatečný prostor pro výsadbu vzrostlé uliční zeleně (stromy).

V severovýchodní části řešeného území se počítá s veřejným prostranstvím s veřejným „parkem“. Při jižní hranici řešeného území je ponechán stávající „zelený pás“, oddělující navrženou lokalitu od stávající zástavby. V západním cípu řešeného území je opět ponechána stávající zeleně.

ULIČNÍ ZELENĚ

V uličním prostoru jsou navrženy travnaté plochy mezi komunikací a oplocením. Toto řešení přispívá k vytvoření příznivějšího klimatu v prostoru a v neposlední řadě má pozitivní přínos z hlediska architektonicko-urbanistického vnímání.

SOUKROMÁ ZELENĚ

Na jednotlivých parcelách určených pro zástavbu se kromě samotného objektu nachází plochy soukromé zeleně. Tyto plochy jsou zpravidla navrženy pro relaxační a rekreační účely. Tato studie neřeší koncepci jednotlivých ploch, jedná se o individuální návrh na každé parcele dle požadavků vlastníků.

A.4.10 VLIV NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND, OCHRANU PŘÍRODY

Lokalita je projednána a schválena ÚP. K odnětí ze ZPF je navržena plocha odpovídající rozsahu ploch, které jsou součástí nadřazené územně plánovací dokumentace. Návrh na trvalé odnětí ze ZPF bude předmětem dalšího stupně PD.

V části řešeného území se nacházejí vlhkomilné louky. Předpokládá se jejich maximální zachování v rámci veřejné i soukromé zeleně.

A.4.11 VYHODNOCENÍ REALIZOVATELNOSTI NÁVRHU

Etapizace výstavby v řešené lokalitě je navržena s ohledem na již probíhající rozvoj v území. V první etapě je vymezena západní a střední část území. Ve výhledové druhé etapě je vymezena východní část území, viz výkresová část.

Vzhledem k velikosti řešeného území a vzhledem k většímu počtu různých vlastníků pozemků se očekává možná realizace po dílčích etapách. Tyto předpokládané (nikoli nutné či preferované) dílčí etapy budou vycházet z požadavků vlastníků pozemků.

Pro případnou etapizaci realizace je vždy nutné dodržet základní podmínky:

- Realizovaná část území musí být samostatný, provozuschopný celek, který zajistí plnohodnotnou dopravní a technickou infrastrukturu pro parcely v daném území.
- Realizovaná část území musí obsahovat dopravní a technickou infrastrukturu, včetně řešení likvidace dešťových vod tak, aby umožňovala budoucí rozšíření a napojení zbývajících částí území, bez nutnosti větších zásahů do již zrealizovaných veřejných prostorů a sítí.
- Realizovaná část území musí být provozuschopná, udržitelná, servisovatelná, bezpečná a musí mít parametry konečného řešení.
- Realizovaná část musí zachovat prostupnost územím i do dalších částí lokality.

A.4.12 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

V jižní části řešeného území je vymezená plocha, na které je možné realizovat v případě zájmu obce veřejnou vybavenost či služeb, typu obchod, školka, hřiště apod. Pokud nebude zájem a poptávka ze strany obce, je možné tuto plochu využít pro individuální bydlení.

A.4.13 BILANCE VÝMĚR

ROZVOJOVÁ LOKALITA Z1-N

Počet stavebních parcel	64
Plocha stavebních parcel	50.220 m ²
Veřejná zeleň	17.780 m ²
Komunikace	9.300 m ²
Etapa B – výhled (bez specifikace)	22.700 m ²
Řešené území celkem	cca 10ha

09/2024, revize 03/2025
Ing. arch. Petr Vavřina



ŠIRŠÍ VZTAHY

ÚZEMNÍ STUDIE Z1-N NASAVRKY

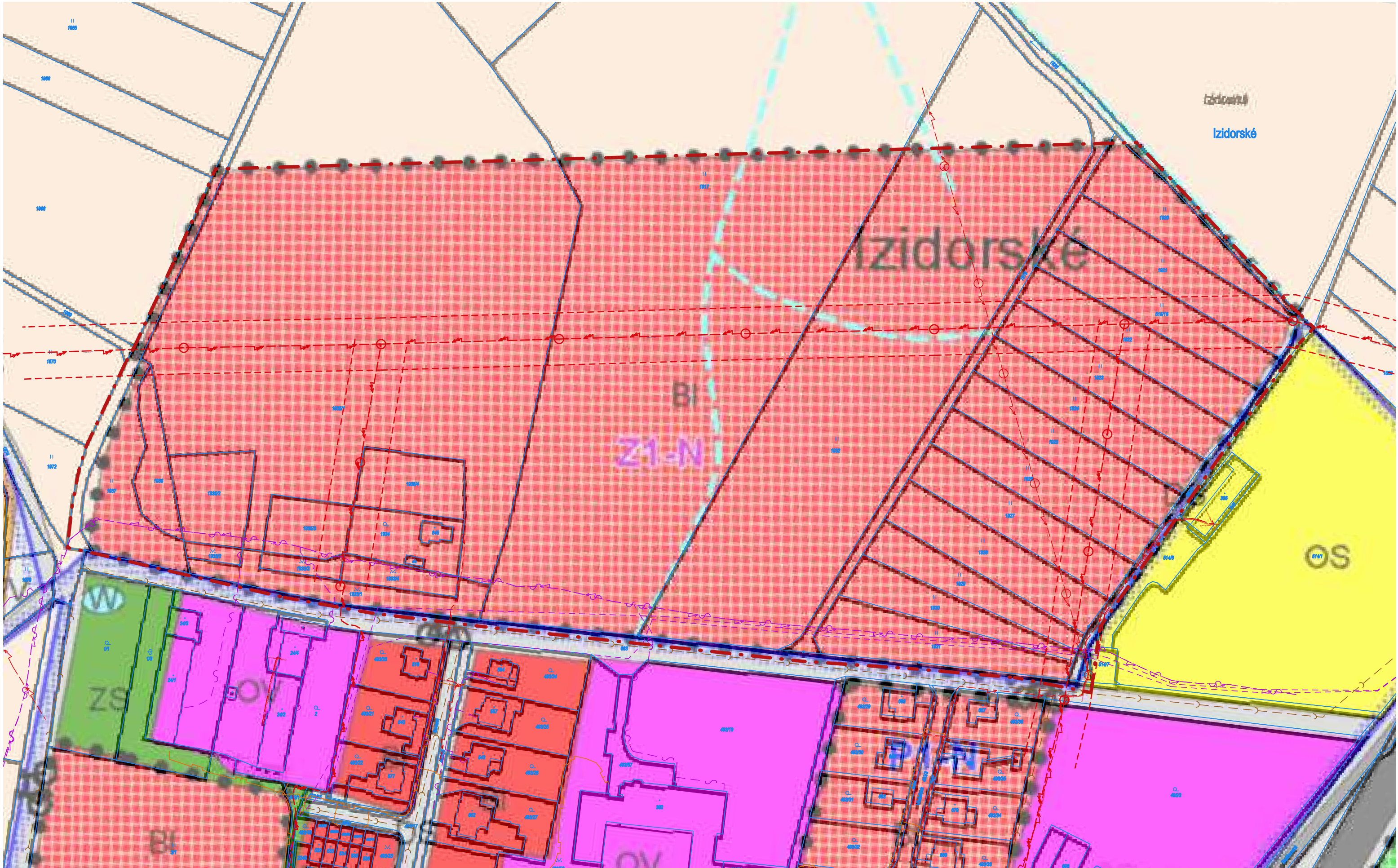
STU.01 M 1:5000

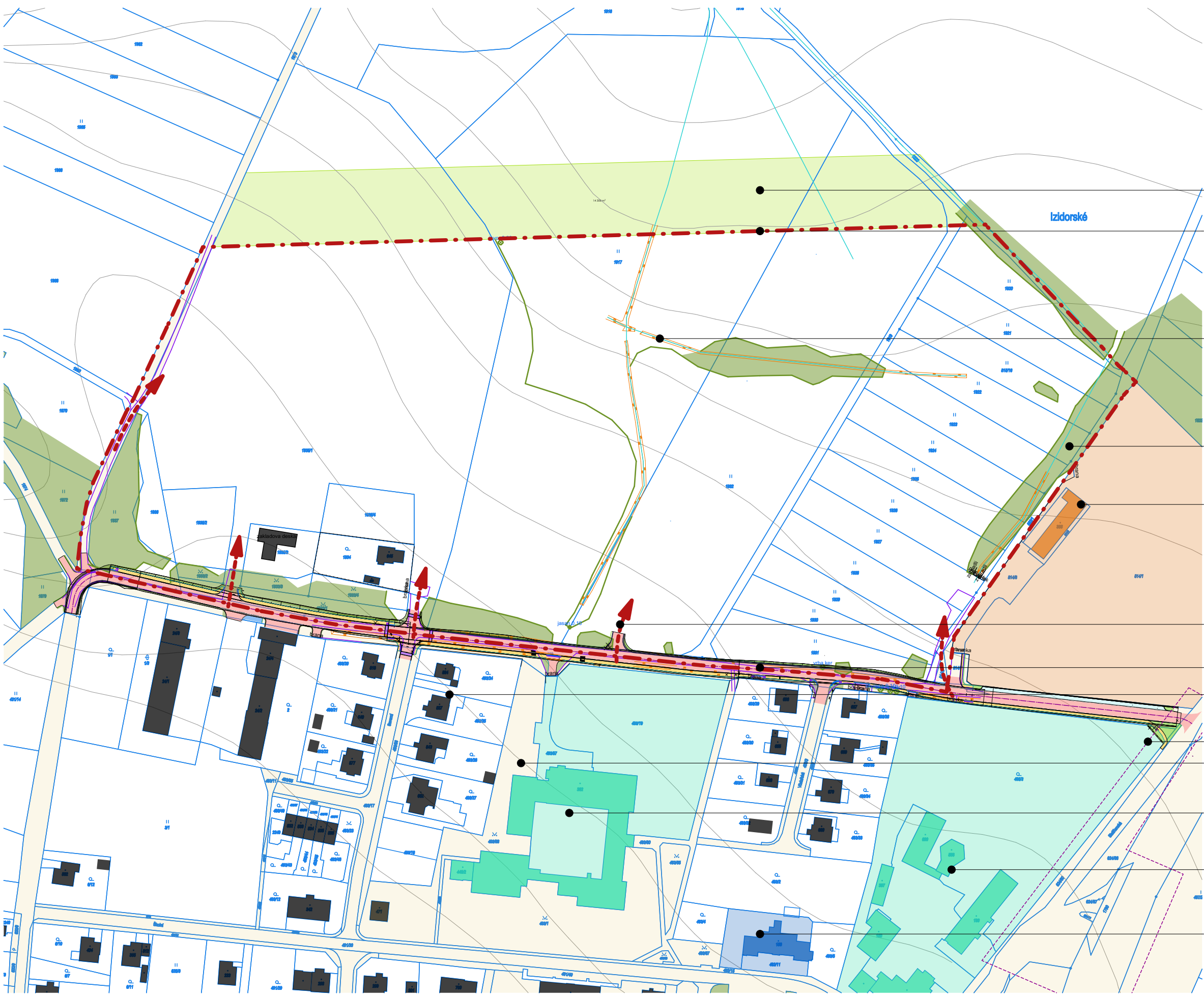
Lokalita Z1-N k.ú. Nasavrky

ÚS

Investor: JUDr. Ing. Karel Stejskal

09/2024





- VEŘEJNÁ ZELEŇ VYMEZENÁ V NÁVRHU ÚP
- VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ MELIORACE ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ VZROSTLÁ ZELEŇ
- VEŘEJNÁ VYBAVENOST - SPORTOVNÍ AREÁL
- MOŽNÉ VJEZDY DO ÚZEMÍ
- NAVRŽENÁ KOMUNIKACE (JINÝ ZÁMĚR)
- NAVAZUJÍCÍ OBYTNÁ ZÁSTAVBA
- DOPRAVNÍ UZEL K ŘEŠENÍ
- NAVAZUJÍCÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- VEŘEJNÁ VYBAVENOST - ZÁKLADNÍ ŠKOLA
- VEŘEJNÁ VYBAVENOST - SOUV NASAVRKY
- VEŘEJNÁ VYBAVENOST - ZDRAVOTNÍ STŘEDISKO

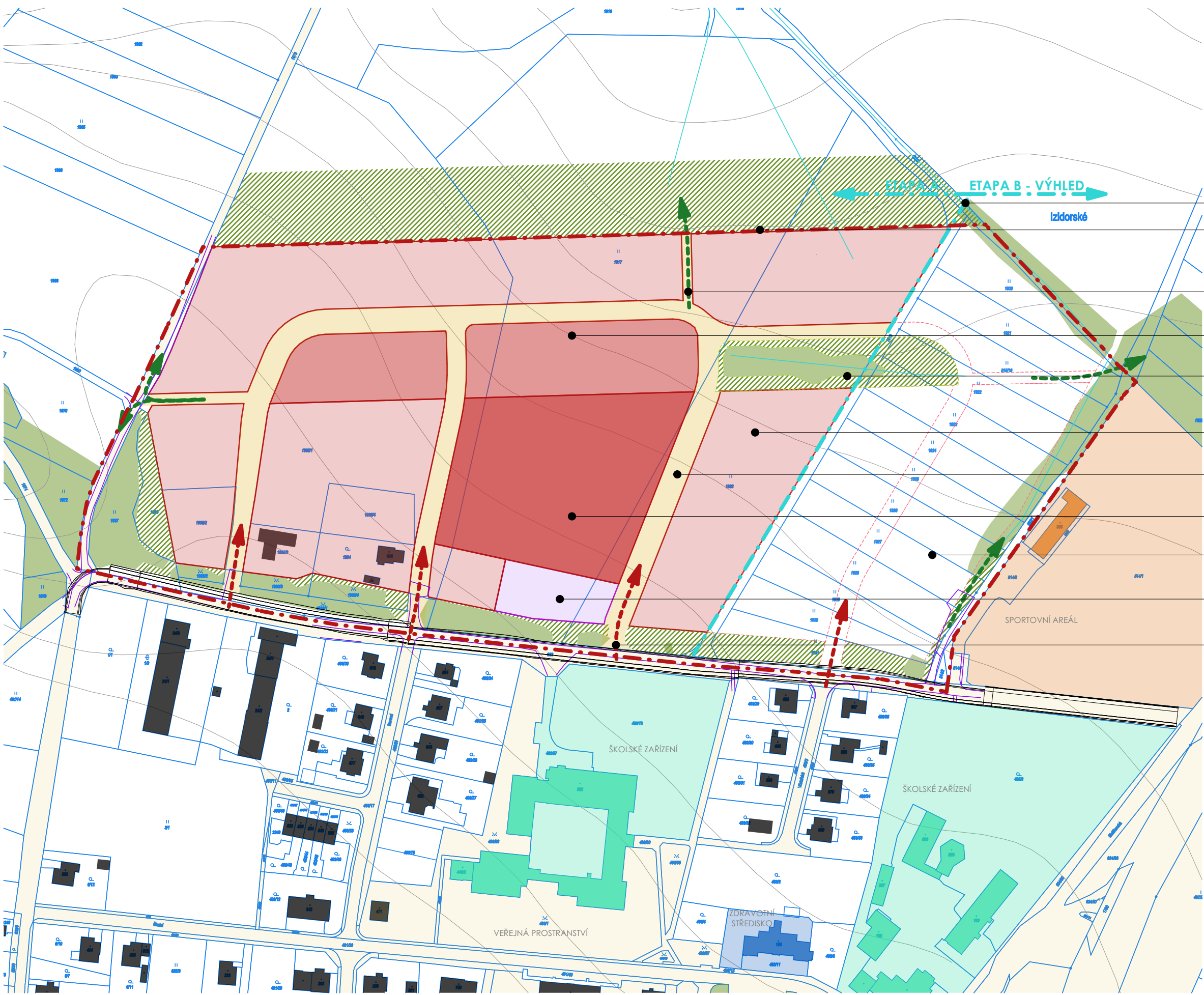
ANALÝZA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
ÚZEMNÍ STUDIE Z1-N NASAVRKY

STU.03 M 1:2000
Lokalita Z1-N k.ú. Nasavrky

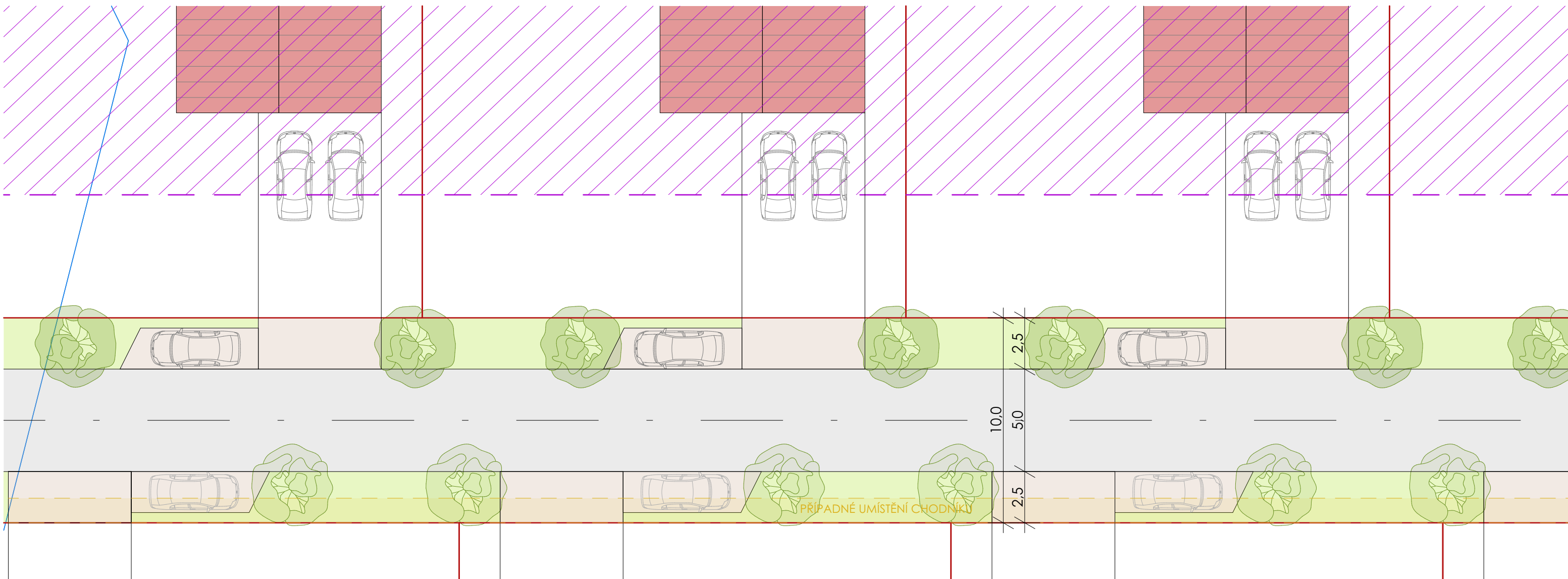
ÚS
Investor: JUDr. Ing. Karel Stejskal

09/2024





- NAVRŽENÁ ETAPIZACE DLE ÚP
- VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- NAVRŽENÉ PRŮCHODY ÚZEMÍM
- POZEMKY VYMEZENÉ PRO OBYTNOU VÝSTAVBU - RODINNÉ DOMY V KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBĚ
- NAVRŽENÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- POZEMKY VYMEZENÉ PRO OBYTNOU VÝSTAVBU - RODINNÉ DOMY INDIVIDUÁLNÍ
- NAVRŽENÁ ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ
- POZEMKY VYMEZENÉ PRO OBYTNOU VÝSTAVBU - ŘADOVÁ ZÁSTAVBA
- PLOCHA ÚZEMNÍ REZERVY
- PLOCHA VYMEZENÁ PRO OBČANSKOU VYBAVENOST (ŠKOLKA, OBCHOD), PŘÍPADNĚ VEŘEJNÝ PROSTOR
- NAPOJENÍ NA PŘIPRAVOVANÉ KŘIŽOVATKY



ULIČNÍ PROSTOR ZÁKLADNÍ:

- Šířka veřejného prostranství cca 10,0m.
 - Komunikaci možno řešit jako pěší zónu, či zónu 30, či sdílenou zónu.
 - V rámci uličního profilu řešit i umístění vzrostlé zeleně, parkování návštěv, případně prostor pro chodník či povrchové vsakování dešťových vod.
 - Oplocení rodinných domů lemuující uliční prostor bude buďto pletivové, nebo kombinací sloupků s výplňovými poli, případně doplněno o nízkou podezdívku. Výška plotu max. 1,8m, výška podezdívky max. 0,5m. Sloupky je možné řešit jako zděné, betonové, gabionové či jiné. Výplňová pole je možné řešit jako dřevěná, kovová, z prázdných gabionů či jiná. Jednotlivá výplňová pole nesmí být zcela neprůhledná (např. betonové desky, kompozitní desky či jiné).
 - Brány a branky budou řešeny obdobně (nesmí být zcela neprůhledné).
- Jedná se o ilustrační návrh možného (nikoli jediného) řešení. Konkrétní návrh uličního profilu a dopravní řešení včetně parkování v klidu, zajištění rozhledových poměrů apod. bude zpracován v další fázi projektu.



ILUSTRAČNÍ ULIČNÍ PROSTORY

ÚZEMNÍ STUDIE Z1-N NASAVRKY

STU.06

M

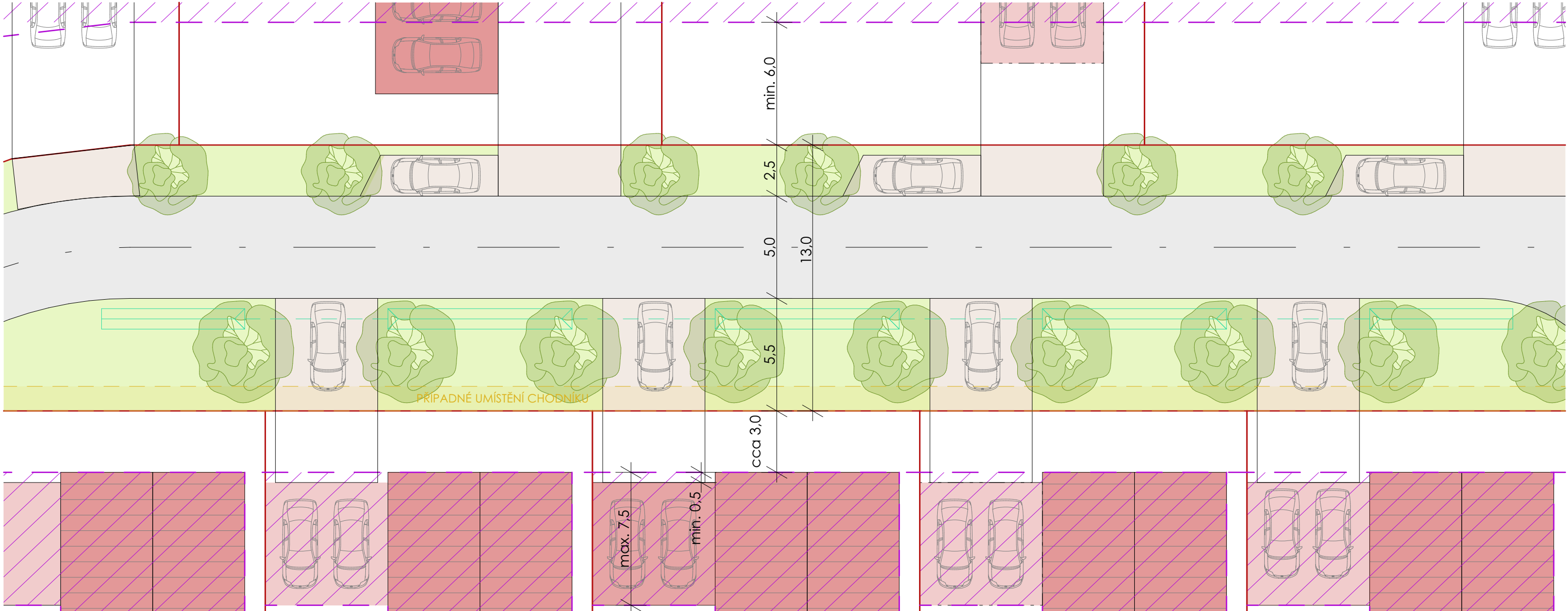
ÚS

09/2024

Lokalita Z1-N k.ú. Nasavrky

Investor: JUDr. Ing. Karel Stejskal

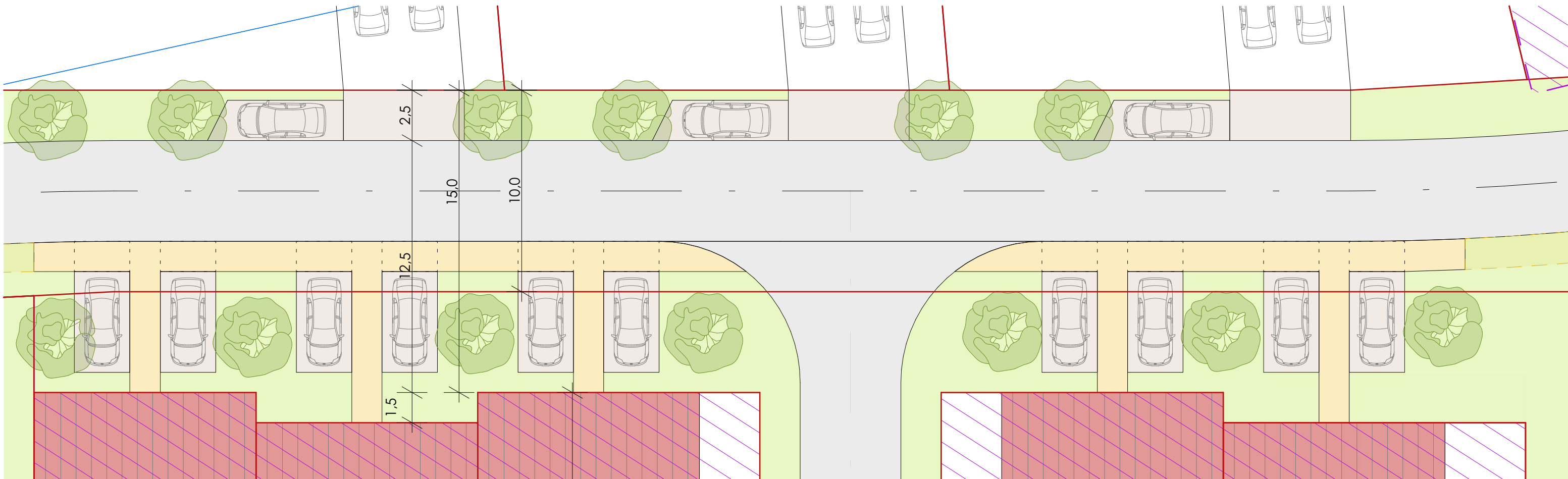
ARCHITEKT
AVŘINA



ULIČNÍ PROSTOR S VYŠŠÍM PODÍLEM ZELENĚ:

- Šířka veřejného prostranství cca 13,0m.
 - Komunikaci možno řešit jako pěší zónu, či zónu 30, či sdílenou zónu.
 - V rámci uličního profilu řešit i umístění vzrostlé zeleně, parkování návštěv, případně prostor pro chodník.
 - V rámci širšího profilu uliční zeleně možno řešit i kapacitnější povrchové vsakování dešťových vod.
 - Oplocení rodinných domů lemuující uliční prostor bude buďto pletivové, nebo kombinací sloupků s výplňovými poli, případně doplněno o nízkou podezdívku. Výška plotu max. 1,8m, výška podezdívky max. 0,5m. Sloupky je možné řešit jako zděné, betonové, gabionové či jiné. Výplňová pole je možné řešit jako dřevěná, kovová, z prázdných gabionů či jiná. Jednotlivá výplňová pole nesmí být zcela neprůhledná (např. betonové desky, kompozitní desky či jiné).
 - Brány a branky budou řešeny obdobně (nesmí být zcela neprůhledné).
- Jedná se o ilustrační návrh možného (nikoli jediného) řešení. Konkrétní návrh uličního profilu a dopravní řešení včetně parkování v klidu, zajištění rozhledových poměrů apod. bude zpracován v další fázi projektu.





ULIČNÍ PROSTOR - VARIANTA S ROZŠÍŘENÍM U ŘADOVÝCH DOMŮ:

- Základní šířka veřejného prostranství rozšířena na cca 15,0m (včetně prostoru pro parkování před domy).
 - Komunikaci možno řešit jako pěší zónu, či zónu 30, či sdílenou zónu.
 - V rámci uličního profilu řešit krom parkování pro řadové domy a vstupy do domů i umístění vzrostlé zeleně, parkování návštěv, případně povrchové vsakování dešťových vod apod.
 - Oplocení rodinných domů lemující uliční prostor bude buďto pletivové, nebo kombinací sloupků s výplňovými poli, případně doplněno o nízkou podezdívku. Výška plotu max. 1,8m, výška podezdívky max. 0,5m. Sloupky je možné řešit jako zděné, betonové, gabionové či jiné. Výplňová pole je možné řešit jako dřevěná, kovová, z prázdných gabionů či jiná. Jednotlivá výplňová pole nesmí být zcela neprůhledná (např. betonové desky, kompozitní desky či jiné).
 - Brány a branky budou řešeny obdobně (nesmí být zcela neprůhledné).
- Jedná se o ilustrační návrh možného (nikoli jediného) řešení. Konkrétní návrh uličního profilu a dopravní řešení včetně parkování v klidu, zajištění rozhledových poměrů apod. bude zpracován v další fázi projektu.



ILUSTRAČNÍ ULIČNÍ PROSTORY

ÚZEMNÍ STUDIE Z1-N NASAVRKY

STU.08

M

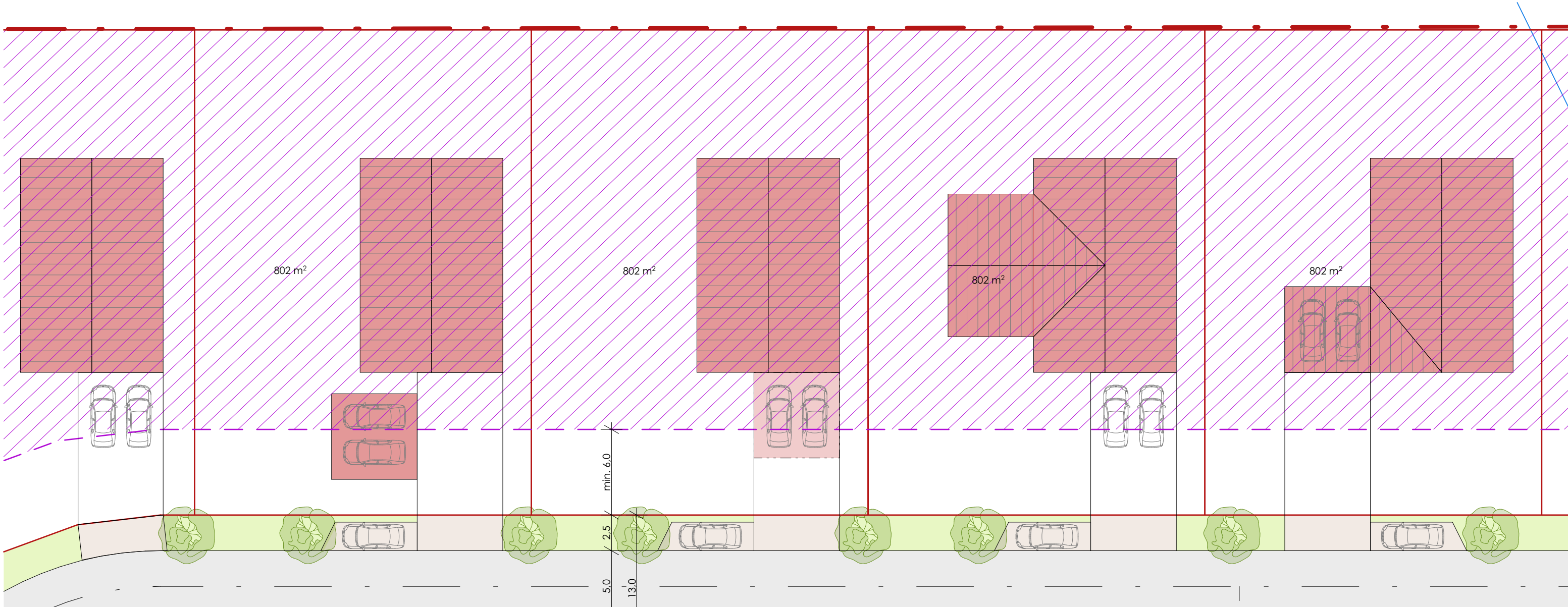
ÚS

09/2024

Lokalita Z1-N k.ú. Nasavrky

Investor: JUDr. Ing. Karel Stejskal

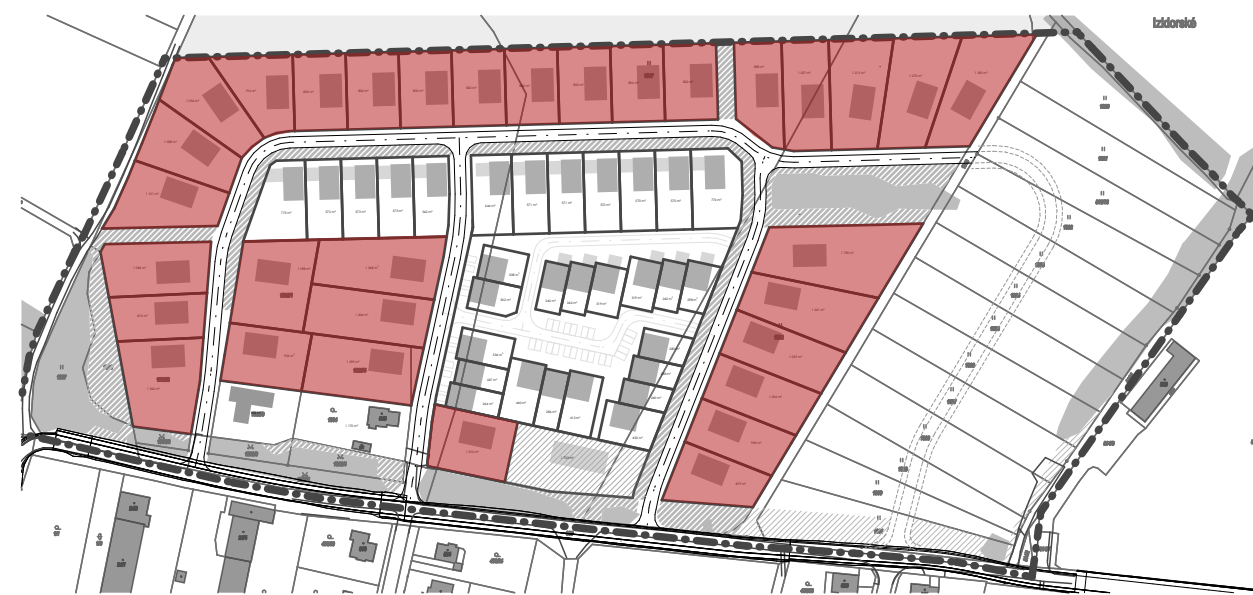
ARCHITEKT
AVŘINA



NAVRŽENÉ REGULACE - INDIVIDUÁLNÍ VOLNÁ ZÁSTAVBA:

- Minimální velikost pozemku je 800m² (průměrná velikost pozemku v řešení lokality je cca 1000m²).
- Rodinné domy (hlavní stavba na pozemku) budou umístěny za stavební čarou nepřekročitelnou, tj. minimálně 6,0m od čelní uliční čáry. Před stavební čarou je možné umísťovat pouze stříšky, krytá stání a doplňkové objekty typu garáž, zahradní sklad (i jako součást stavby hlavní).
- Plocha pro umístění hlavní (části) stavby je vyznačena na výkrese růžovou šrafou.
- Není dovolena výrazná barevnost objektů (modrá, zelená, červená, žlutá apod.), doporučuje se volit tradiční tlumené barvy (bílá, šedá, béžová), v kombinaci s přírodními materiály (např. dřevo, kámen, cihla).
- U hlavních částí staveb je požadována sedová střecha se sklonem 35-50st. U doplňkových (částí) staveb je možné navrhnout i střechu plochou či pultovou. Orientace hřebene hlavní střechy bude kolmo na uliční čáru, s povolenou odchylkou dle tvaru pozemku.
- Požadují se 2 parkovací stání pro každou bytovou jednotku na pozemku RD / před pozemkem.

- Rozměry a proporce domu, jeho vzhled, barevné a materiálové řešení, sklon střechy apod. musí být v souladu s regulacemi dle územního plánu a CHKO Železné hory.
- V případě budov s jiným druhem využití (občanská vybavenost, výroba, služby...) budou regulace použity přiměřeně k charakteru objektu.



REGULACE - INDIVIDUÁLNÍ RD

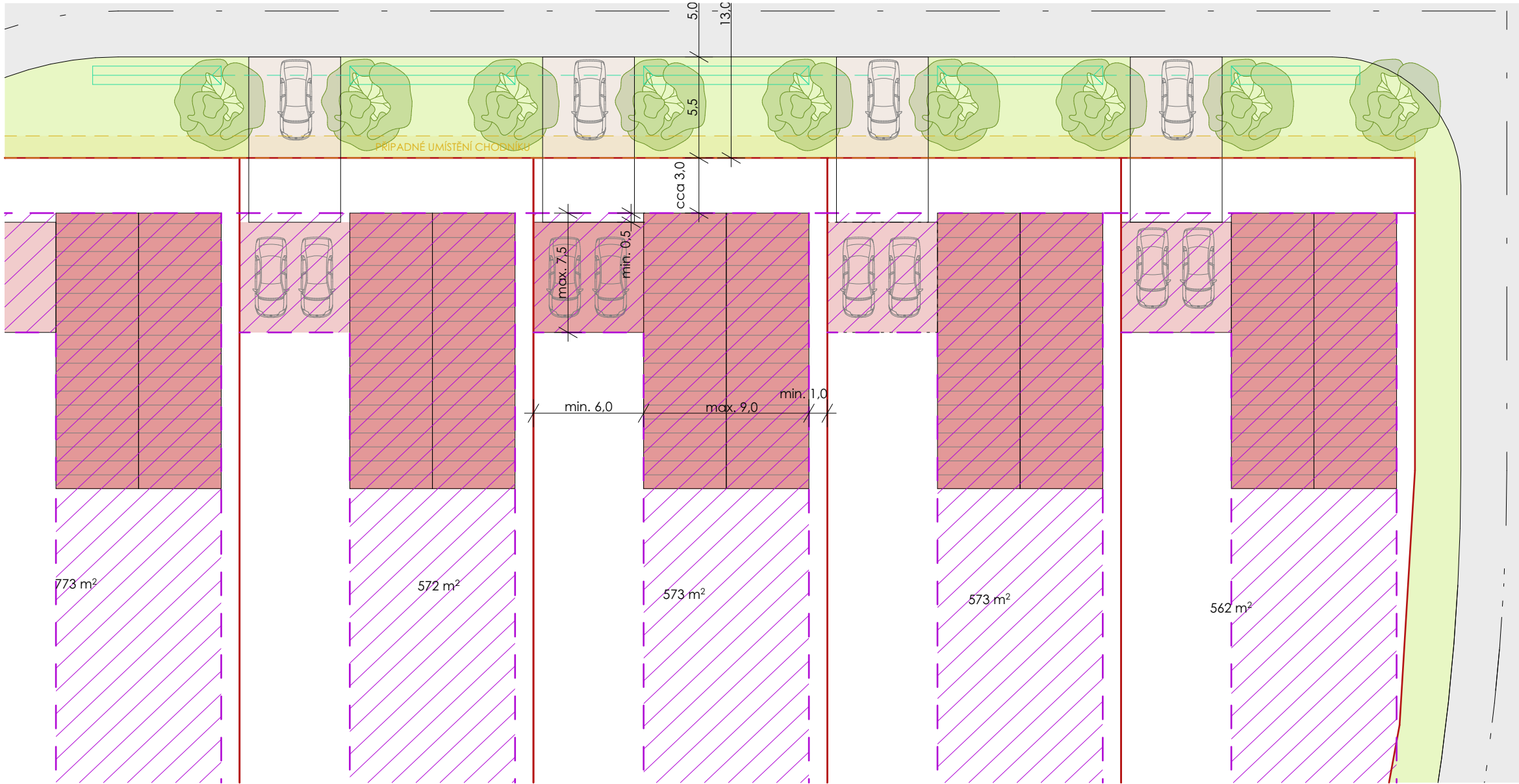
ÚZEMNÍ STUDIE Z1-N NASAVRKY

STU.09 M
Lokalita Z1-N k.ú. Nasavrky

ÚS
Investor: JUDr. Ing. Karel Stejskal

09/2024

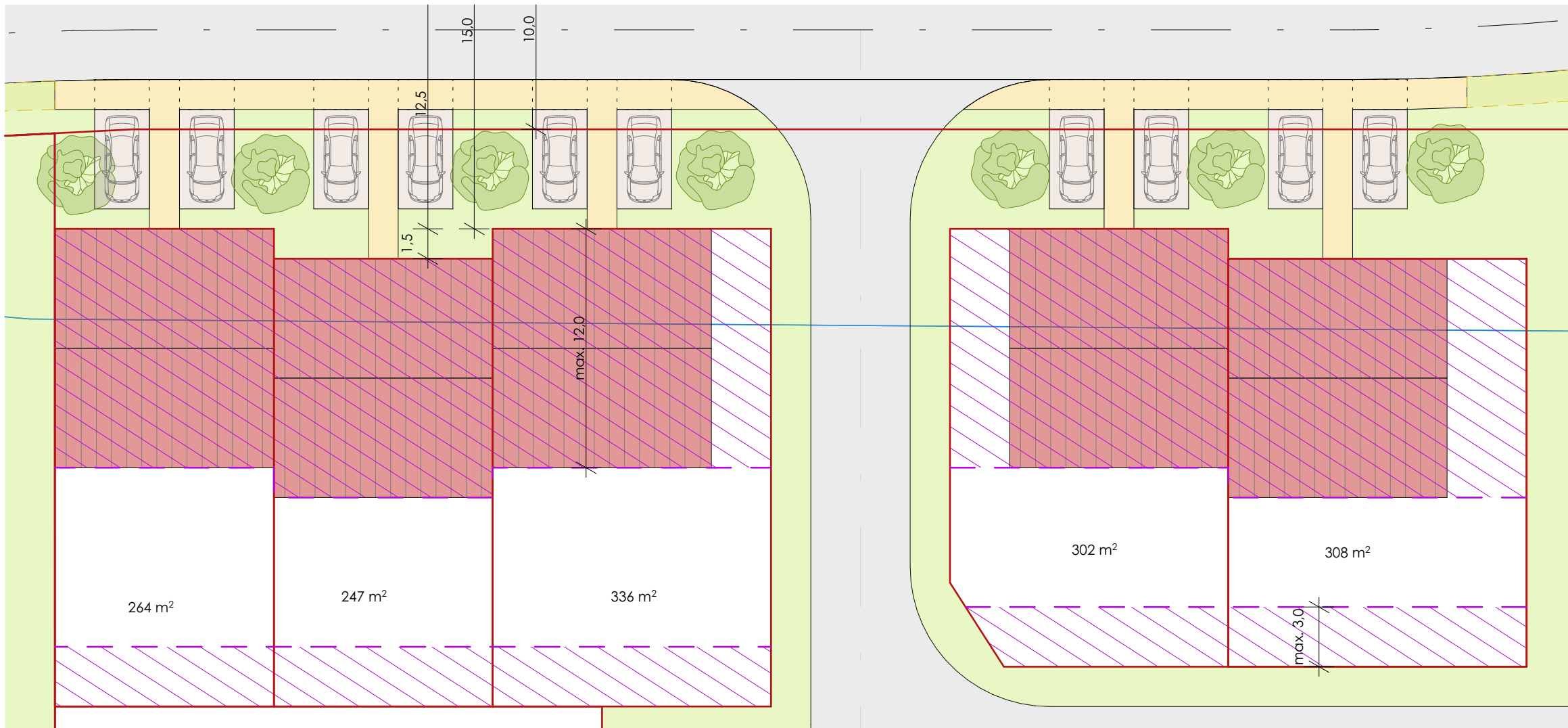
ARCHITEKT
AVŘINA



NAVRŽENÉ REGULACE - KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA:

- Minimální velikost pozemku je 500m2 (průměrná velikost pozemku v řešení lokality je cca 600m2).
- Hlavní stavba na pozemku bude umístěna na pevné stavební čáře 3m od čelní uliční čáry, s odchylkou max. ±1,0m.
- Šířka hlavní hmoty objektu je max. 9m. Odstupy od sousedních parcel vždy min. 6,0 resp. 1,0m (pro zajištění 7,0m odstupu mezi jednotlivými domy).
- Doplnkovou část hlavní stavby, jako např. garáž, zahradní sklad, kryté stání apod. je možné umístit mezi hlavní části staveb. Hloubka zastavění je max. 7,5m od stavební čáry. Doplnková část musí být ustoupěna min. 0,5m vůči hlavní hmotě objektu. Plocha pro umístění hlavní / doplňkové (části) stavby je vyznačena na výkrese růžovou šrafovou.
- Není dovolena výrazná barevnost objektů (modrá, zelená, červená, žlutá apod.), doporučuje se volit tradiční tlumené barvy (bílá, šedá, béžová), v kombinaci s přírodními materiály (např. dřevo, kámen, cihla).
- U hlavních částí staveb je požadována sedová střecha se sklonem 35-50st. U doplňkových (částí) staveb je možné navrhnout i střechu plochou či pultovou. Orientace hřebene hlavní střechy bude kolmo na uliční čáru, s povolenou odchylkou dle tvaru pozemku.
- Požadují se 2 parkovací stání pro každou bytovou jednotku na pozemku RD / před pozemkem.
- Rozměry a proporce domu, jeho vzhled, barevné a materiálové řešení, sklon střechy apod. musí být v souladu s regulacemi dle územního plánu a CHKO Železné hory.
- V případě budov s jiným druhem využití (občanská vybavenost, výroba, služby...) budou regulace použity přiměřeně k charakteru objektu.





NAVŘZENÉ REGULACE - ŘADOVÉ DOMY:

- Minimální velikost jednotlivých pozemků není navržena. V řešeném území je pro řadové domy vymezena plocha o velikosti cca 9700m² a uvažuje se s maximálním počtem 18 řadových domů.
- Parkování pro jednotlivé domy bude vyřešeno před objektem či v jeho docházkové vzdálenosti a to buďto v rámci veřejného prostranství, či na pozemku samotné stavby.
- Není dovolena výrazná barevnost objektů (modrá, zelená, červená, žlutá apod.), doporučuje se volit tradiční tlumené barvy (bílá, šedá, béžová), v kombinaci s přírodními materiály (např. dřevo, kámen, cihla).
- U hlavních částí staveb je požadována sedová střecha se sklonem 35-50st. U doplňkových (částí) staveb je možné navrhnout i střechu plochou či pultovou.
- V případě, že budou řadové domy v dalším stupni PD rozpracovány ve společném návrhu, je možné tímto návrhem územní studii zpřesnit, resp. odchýlit se od těchto regulací:
 - Šířka jednotlivého řadového domu bude dle šířky pozemku.
 - Hloubka jednotlivého řadového domu bude max. 12m.
 - Výška okapu hlavní stavby bude cca 5,0m (předpokládá se přízemí + obytné podkroví).
 - Orientace hřebene hlavní střechy bude rovnoběžně s uliční čarou, s povolenou odchylkou dle tvaru pozemku.
 - Doplňkové drobné stavby jako např. zahradní sklad je možné umístit pouze v prostoru max. 3m podél zadního oplocení. Maximální výška doplňkových staveb je 2,5m.
- Rozměry a proporce domu, jeho vzhled, barevné a materiálové řešení, sklon střechy apod. musí být v souladu s regulacemi dle územního plánu a CHKO Železné hory.
- V případě budov s jiným druhem využití (občanská vybavenost, výroba, služby...) budou regulace použity přiměřeně k charakteru objektu.



REGULACE - ŘADOVÉ DOMY

ÚZEMNÍ STUDIE Z1-N NASAVRKY

STU.11 M
Lokalita Z1-N k.ú. Nasavrky

ÚS
Investor: JUDr. Ing. Karel Stejskal

09/2024

ARCHITEKT
AVŘINA

DOPORUČENÉ ŘEŠENÍ



SEDLOVÁ STŘECHA



HŘEBEN STŘECHY PODÉLNĚ S ULIČNÍ ČÁROU



STŘÍDMÁ BAREVNOST, PŘÍRODNÍ MATERIÁLY



KOMPAKTNÍ DOMY S DOPLŇKOVOU ČÁSTÍ

DOPORUČENÉ ŘEŠENÍ - ZÁSTAVBA

ÚZEMNÍ STUDIE Z1-N NASAVRKY

STU.12 M

Lokalita Z1-N k.ú. Nasavrky

ÚS

Investor: JUDr. Ing. Karel Stejskal

09/2024

ARCHITEKT
AVŘINA

NEPŘÍPUSTNÉ ŘEŠENÍ



NÍZKÝ SKLON STŘECHY, VALBA



VÝRAZNÁ BAREVNOST



SRUBOVÉ STAVBY



HŘEBEN STŘECHY PODÉLNĚ S ULIČNÍ ČAROU

NEPŘÍPUSTNÉ ŘEŠENÍ - ZÁSTAVBA

ÚZEMNÍ STUDIE Z1-N NASAVRKY

STU.13 M
Lokalita Z1-N k.ú. Nasavrky

ÚS
Investor: JUDr. Ing. Karel Stejskal

09/2024

ARCHITEKT
AVŘINA

DOPORUČENÉ ŘEŠENÍ



KOMBINACE SLOUPKY + PRŮHLEDNÁ VÝPLŇ (PŘÍPADNĚ NÍZKÁ PODEZDÍVKA, ZELEŇ)



KOMBINACE SLOUPKY + PRŮHLEDNÁ VÝPLŇ (PŘÍPADNĚ NÍZKÁ PODEZDÍVKA, ZELEŇ)



KOMBINACE SLOUPKY + PRŮHLEDNÁ VÝPLŇ (PŘÍPADNĚ NÍZKÁ PODEZDÍVKA, ZELEŇ)



KOMBINACE SLOUPKY + PRŮHLEDNÁ VÝPLŇ (PŘÍPADNĚ NÍZKÁ PODEZDÍVKA, ZELEŇ)



PLNÝ PLOT, NEPRŮHLEDNÝ



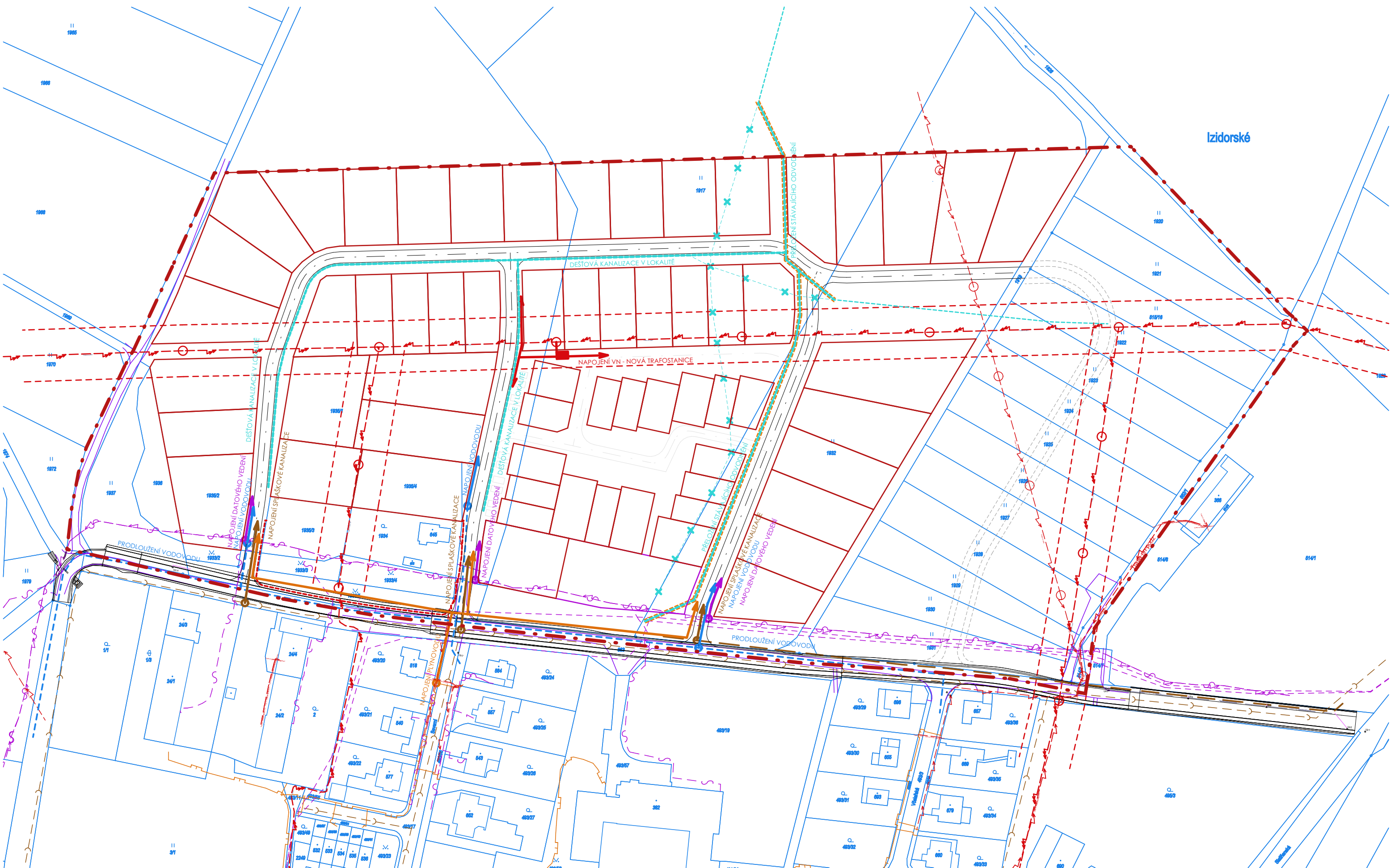
PLNÝ PLOT, NEPRŮHLEDNÝ

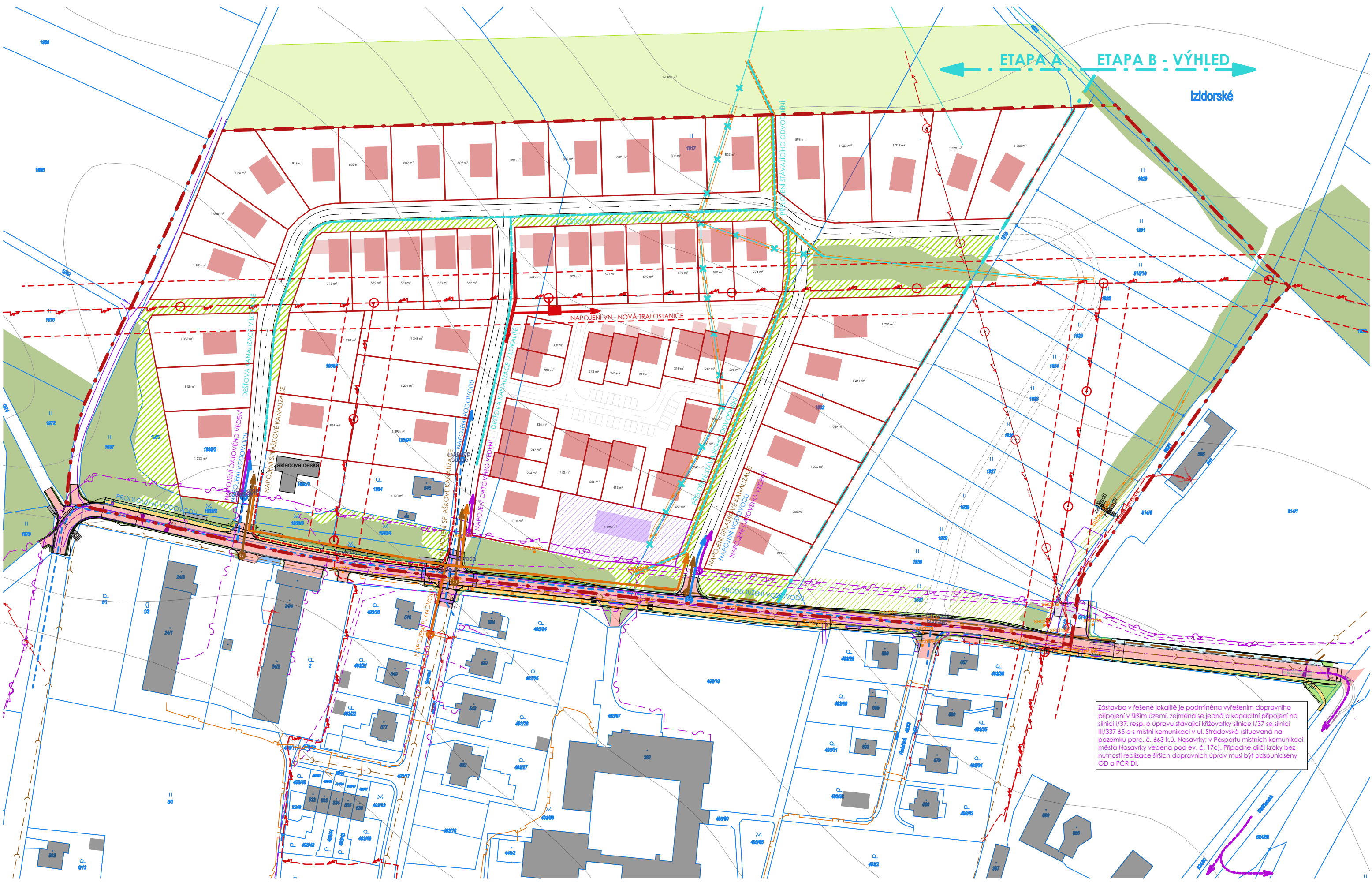


PLNÝ PLOT, NEPRŮHLEDNÝ



PLNÝ PLOT, NEPRŮHLEDNÝ





Zástavba v řešené lokalitě je podmíněna vyřešením dopravního připojení v širším území, zejména se jedná o kapacitní připojení na silnici I/37, resp. o úpravu stávající křižovatky silnice I/37 se silnicí III/337 65 a s místní komunikací v ul. Strádovské (situovaná na pozemku parc. č. 663 k.ú. Nasavrký; v Pasportu místních komunikací města Nasavrký vedena pod ev. č. 17c). Případné dílčí kroky bez nutnosti realizace širších dopravních úprav musí být odsouhlaseny OD a PCR DI.



VIZUALIZACE NÁVRHU
ÚZEMNÍ STUDIE Z1-N NASAVRKY

STU.19 M
Lokalita Z1-N k.ú. Nasavrky

ÚS
Investor: JUDr. Ing. Karel Stejskal

09/2024



VIZUALIZACE NÁVRHU
ÚZEMNÍ STUDIE Z1-N NASAVRKY

STU.20 M
Lokalita Z1-N k.ú. Nasavrky

ÚS
Investor: JUDr. Ing. Karel Stejskal

09/2024



VIZUALIZACE NÁVRHU
ÚZEMNÍ STUDIE Z1-N NASAVRKY

STU.21 M
Lokalita Z1-N k.ú. Nasavrky

ÚS
Investor: JUDr. Ing. Karel Stejskal

09/2024

ARCHITEKT
VAVŘINA



VIZUALIZACE NÁVRHU
ÚZEMNÍ STUDIE Z1-N NASAVRKY

STU.22 M
Lokalita Z1-N k.ú. Nasavrky

ÚS
Investor: JUDr. Ing. Karel Stejskal

09/2024

ARCHITEKT
VAVŘINA



VIZUALIZACE NÁVRHU
ÚZEMNÍ STUDIE Z1-N NASAVRKY

STU.23 M
Lokalita Z1-N k.ú. Nasavrky

ÚS
Investor: JUDr. Ing. Karel Stejskal

09/2024

ARCHITEKT
VAVŘINA



VIZUALIZACE NÁVRHU
ÚZEMNÍ STUDIE Z1-N NASAVRKY

STU.24 M
Lokalita Z1-N k.ú. Nasavrky

ÚS
Investor: JUDr. Ing. Karel Stejskal

09/2024



VIZUALIZACE NÁVRHU
ÚZEMNÍ STUDIE Z1-N NASAVRKY

STU.25 M
Lokalita Z1-N k.ú. Nasavrky

ÚS
Investor: JUDr. Ing. Karel Stejskal

09/2024



VIZUALIZACE NÁVRHU
ÚZEMNÍ STUDIE Z1-N NASAVRKY

STU.26 M
Lokalita Z1-N k.ú. Nasavrky

ÚS
Investor: JUDr. Ing. Karel Stejskal

09/2024



