

PROJEKT	ÚZEMNÍ STUDIE X4 NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM k.ú. Nové Město pod Smrkem
OBJEDNATEL	Město Nové město pod Smrkem Palackého 280, 463 65 Nové Město pod Smrkem
POŘIZOVATEL	Městský úřad Nového Města pod Smrkem Palackého 280 463 65 Nové Město pod Smrkem
ZHOTOVITEL	ŽALUDA, projektová kancelář Ing. Eduard Žaluda tel. +420 737 149 299, e-mail: eduard.zaluda@gmail.com
STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
NÁZEV PŘÍLOHY	

## TEXTOVÁ ČÁST

VYPRACOVAL	KONTROLA		
Ing.arch. Rostislav Aubrecht	Ing. Eduard Žaluda		
DATUM	ČÍSLO ZAKÁZKY	POČET FORMÁTŮ	MĚŘITKO
07/2020	-	10xA4	-
ČÍSLO PŘÍLOHY			ČÍSLO KOPIE

## TEXTOVÁ ČÁST

### **A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

#### **A.00 Identifikační údaje**

**Název:**

Územní studie X4 Nové Město pod Smrkem

**Obec:**

Nové Město pod Smrkem

**Dotčené pozemky:**

k.ú. Nové Město pod Smrkem

p.p.č. 2090/1, 2090/2, 2090/3, 2090/6, 2090/7, 2090/8, 2090/9, 2090/10, 2090/11, 2090/12, 2090/13, 2090/14, 2090/15, 2090/17, 2091/1, 2091/2, 2091/3, 2091/4, 2092/1, 2092/3, 2093/1, 2094/1, 2094/2, 2189/1, 2190/1, 2190/4, 2203, 2204/1, 2205, 2206, 2214/1, 2214/2, 2215

**Pořizovatel:**

Městský úřad Nového Města pod Smrkem

Palackého 280

463 65 Nové Město pod Smrkem

**Objednatel:**

Město Nové Město pod Smrkem

Palackého 280

463 65 Nové město pod Smrkem

**Zhotovitel:**

ŽALUDA, projektová kancelář

Ing. Eduard Žaluda

Železná 493/20, Praha 1, 110 00

IČ: 735 80 872

Tel. 737 149 299

e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

**Projektant:**

Ing. Eduard Žaluda, ČKA 4077

**Autorský kolektiv:**

Ing. Eduard Žaluda, Ing. arch. Michaela Dejdarová, Ing. arch. Rostislav Aubrecht

**Datum:**

07/2020

**Stupeň:**

Územní studie

## A.01 Hlavní cíle řešení

Cílem územní studie je navrhnout efektivní řešení území vhodně začleněného do stávající struktury města. Studie stanoví podmínky pro rozvoj lokality v souladu s koncepcí rozvoje území a urbanistickou koncepcí s ohledem na limity a ochranu hodnot území.

Ustanovení č. 111 obsažené v kapitole 12 Územního plánu Nového Města pod Smrkem vymezuje plochu X4, ve které je podmínkou rozhodování o změnách jejího využití zpracování územní studie. Ve smyslu ustanovení § 43 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) dále stanoví následující podmínky pro pořízení předmětné územní studie:

- prověřit architektonické a urbanistické působení staveb ve vztahu k okolní zástavbě a ve vztahu k navazující volné krajině
- prověřit a vymezit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury
- vymezit dostatečné plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.
- navrhnout rozmístění parcel a jejich dopravní obsluhu ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy
- zajistit prostupnost území pro chodce a cyklisty
- upřesnit možnost umístování rodinných a případně bytových domů, prověřit maximální hmoty staveb a jejich orientaci a vztah vůči veřejným prostranstvím, prověřit maximální výšku staveb v dálkových pohledech
- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou

## A.02 Podmínky vyplývající z ÚPD

V Územním plánu Nové Město pod Smrkem, o jehož vydání rozhodlo zastupitelstvo města dne 26.6.2019 a který nabyl účinnosti dne 2.8.2019, je v kapitole 12 „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“ vymezena i plocha X4

Lhůta pro pořízení studie se stanovuje na 6 let od účinnosti opatření obecné povahy, jimž se územní plán vydává. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění povinností stanovených stavebním zákonem – schválení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Tuto lhůtu lze prodloužit změnou územního plánu.

V rámci plochy X4 je vymezena zastavitelná plocha ZN25, která je vymezena jako **plocha Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)** a stanovuje tyto podmínky využití:

### hlavní využití:

- a bydlení v rodinných domech a přímo související stavby, zařízení a činnosti

### přípustné využití:

- b občanské vybavení a služby lokálního významu
- c stavby a zařízení pro individuální rekreaci
- d sport a rekreace lokálního významu
- e veřejná prostranství
- f zeleň, zejména veřejná, soukromá, ochranná a izolační
- g dopravní a technická infrastruktura
- h vodní plochy a toky

### podmíněně přípustné využití:

- i výroba a služby (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby), za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nenaruší pohodu bydlení (viz výklad pojmů)
- j další stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení (viz výklad pojmů) ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- k bytové domy za podmínky, že se jedná o stávající objekty, nebo za podmínky, že jejich kapacita nepřesáhne 6 bytových jednotek Územní plán Nové Město pod Smrkem textová část
- l stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- m stavby a opatření nestavební povahy ke snížování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce

nepřípustné využití:

n jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

o charakter a struktura zástavby: volně rozmístěná zástavba v prostoru, umístěná a orientovaná převážně směrem do ulice (k vymezenému veřejnému prostranství)

p maximální výška zástavby: 12 m v území mimo CHKO JH, 9 m na území CHKO JH

q koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,4

r koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,4

s rozmezí výměry stavebního pozemku: max. 2000 m<sup>2</sup>

t stavby či změny staveb na území CHKO JH budou respektovat stávající charakter a urbanistickou strukturu okolní zástavby, a to zejména umístěním na pozemku a hmotovým řešením (viz kapitola 6.2)

### **A.03 Vyhodnocení splnění zadání a souladu s ÚPD**

Zadání územní studie bylo zpracováno pořizovatelem (Městský úřad Nového Města pod Smrkem). Požadavky stanovené územním plánem jsou studii respektovány, jejich výčet je součástí předchozí kapitoly. Územní studie je zpracována pro území v rozsahu vymezeném výkresem základního členění území jako plocha X4. V souladu s koncepcí rozvoje území, urbanistickou koncepcí, koncepcí krajiny i koncepcí veřejné infrastruktury vytváří územní studie podmínky pro rozvoj obce, které budou respektovat charakter sídla a hodnoty v území.

Požadavky na obsah řešení územní studie, tedy požadavky na funkční regulaci, parcelaci a řešení dopravní obsluhy území, řešení veřejných prostranství, prostorovou regulaci i požadavky na její uspořádání jsou respektovány. Územní studie v maximální možné míře zachovává stávající parcelaci a majetkoprávní vztahy, jak je stanoveno zadáním územní studie.

## **B. ŘEŠENÍ STUDIE**

### **B.01 Vymezení řešeného území**

Řešené území je vymezeno ve výkresu základního členění území Územního plánu Nové Město pod Smrkem jako plocha X4, která svým rozsahem odpovídá zastavitelné ploše ZN25. Západní hranice lokality navazuje na plochy bydlení v rodinných domech. Severní a severovýchodní hranici plochy tvoří řeka Lomnice a její doprovodná zeleň. Z východu na řešené území navazují plochy orné půdy. Jižní hranice je tvořena silnicí II. třídy – ul. Celní a řadou zástavby na tuto komunikaci navazující.

### **B.02 Charakteristika a vazby řešeného území**

Plocha X4 se nachází mimo zastavěné území na východním okraji města. Navazuje na stávající komunikace Ludvíkovská, V lukách a Celní. Okolní zástavba je tvořena výhradně individuálními rodinnými domy a dále na východ plocha postupně přechází do volné krajiny. Řeka Lomnice odděluje řešené území od rekreačních a přírodních ploch v okolí koupaliště. Stávající komunikace stejně jako plochy určené k vymezení navazujících rozvíjejí šachovnicový systém ulic. Území se svažuje mírně k severozápadu, celková výměra řešeného území je 2,1818 ha. Územím prochází trasa nadzemního vedení VN.

Předmětné území je vymezeno jako plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI) a navazuje na stabilizované plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI), plochy smíšené nezastavěného území (NS), plochy dopravní infrastruktury (DS) a plochy veřejných prostranství (PV).

### **B.03 Návrh urbanistické koncepce**

Cílem urbanistické koncepce je efektivní využití území a návrh plošného a prostorového uspořádání nové zástavby a veřejných prostorů, které budou vhodně doplňovat současnou urbanistickou strukturu v území a napomůžou vytvoření atraktivního a fungujícího prostředí v obci.

Lokalita nacházející se na východním okraji města svou strukturou a charakterem zástavby navazuje na okolní zástavbu. Studie navrhuje 13 hlavních objektů orientovaných podél nově navržených komunikací, resp. prodloužením stávajících komunikací. Pozemky SP-01 – SP-03 jsou dopravně obsluhovány prodloužením ulice Ludvíkovská. Na jejím konci je vymezeno veřejné prostranství, které může sloužit pro umístění obřadního. V návaznosti na ulici Ludvíkovská je navrženo pěší propojení vedoucí podél rybníka k ulici Plovárenská a sportovně-rekreačnímu areálu.

Pozemky SP-04 – SP-09 a SP-12 – SP-13 jsou dopravně obsluhovány z nově navržené komunikace vedené ve směru západ-východ. Podél ní je umístěno veřejné prostranství, ve kterém je možné umístit obřadní. Zbylé pozemky (SP-10 a SP-11) jsou obsluhovány z nové komunikace vedené ve směru sever-jih propojující ulice Ludvíkovská a Celní.

Stanovené stavební čáry vycházejí ze současné zástavby. Vymezení nezastavitelných částí pozemků pomáhá zabránit umístění hlavních staveb v zadních částech pozemků a tím lépe začlenit sídlo do krajiny. Výměry stavebních pozemků se pohybují v rozmezí 796 m<sup>2</sup> – 1.476 m<sup>2</sup>. Menší plochy jsou přičleněny ke stávajícím pozemkům.

### **B.04 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání**

Regulační prvky vycházejí z podmínek plošného a prostorového uspořádání stanovených v územním plánu. Územní studie plochy dále člení a stanovuje podrobné podmínky využití.

#### podmínky plošného a prostorového uspořádání stanovené ÚP

- charakter a struktura zástavby: volně rozmístěná zástavba v prostoru, umístěná a orientovaná převážně směrem do ulice (k vymezenému veřejnému prostranství)
- maximální výška zástavby: 12 m v území mimo CHKO JH, 9 m na území CHKO JH
- koeficient maximálního zastavění pozemku: 0,4
- koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,4
- rozmezí výměry stavebního pozemku: max. 2000 m<sup>2</sup>

#### Doplňující podmínky plošného a prostorového uspořádání stanovené ÚS

- jsou vymezeny nezastavitelné části pozemku, ve kterých nelze umisťovat stavby hlavní
- jsou stanoveny stavební čáry (v rozsahu zakresleném v grafické příloze 02 Výkres urbanistického řešení) – odstup stavby od hranice uličního veřejného prostranství, stavba hlavní na ní musí ležet alespoň v jednom bodě zastavěné plochy
- stavby hlavní budou mít sedlové nebo valbové (polovalbové, čtvrtvalbové) střechy
- stavby doplňkové nepřekročí měřítkem stavby hlavní
- max. podlažnost: 1.NP + podkroví (všechny pozemky mimo SP-11), 2NP + podkroví pro pozemek SP-11
- oplocení realizovat jako lehké transparentní konstrukce, plně zděné konstrukce realizovat pro umístění technických zařízení a vybavení
- min. šířka veřejného prostranství pro umístění komunikace je 10 m
- parkovací stání rezidentů budou umístěna na vlastních stavebních pozemcích, v uličních prostranstvích budou umístěna pouze hostinská parkovací stání

## **B.05 Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení**

### **Doprava**

#### Dopravní řešení

Lokalita se dopravně napojuje na západním okraji na stávající komunikace Ludvíkovská a V Lukách. Dojde k prodloužení těchto komunikací, které budou propojeny nově navrženou komunikací ve směru sever-jih napojující se na silnici II. třídy (ulice Celní), vedenou na pozemku p.č. 2190/1. Pro dopravní obsluhu pozemků SP-04 – SP-09, SP-12 a SP-13 je navržena nová komunikace vedená na pozemcích p.č. 2093/2, 2091/4, 2090/14, 2090/12 a 2090/13. Tuto komunikaci je možné, stejně jako prodloužení ulice Ludvíkovská, zakončit obratištěm ve vymezených veřejných prostranstvích.

Studii je navrženo základní prostorové uspořádání. Délky rozhledů, směrové oblouky, příčné a podélné sklony atd., budou navrženy v dalších stupních projektové dokumentace. Při navrhování místních komunikací a křižovatek je doporučeno respektovat požadavky ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, ČSN 73 6102 Projektování křižovatek a místních komunikací a ČSN 73 6056 odstavné a parkovací plochy.

#### Doprava v klidu

Parkování a odstavení vozidel rezidentů bude řešeno na vlastních pozemcích v rámci konkrétních záměrů. Hostinská stání je možné realizovat v rámci uliční veřejného prostranství v místech zúžení pruhů zeleně.

#### Hromadná doprava

Nejbližší autobusová zastávka na Mírovém náměstí je vzdálená přibližně 800m od hranice řešeného území. Vlaková stanice Nové Město pod Smrkem je vzdálená přibližně 1,3 km od hranice řešeného území.

#### Pěší a cyklistická doprava

Průchodnost území, pohyb pěších a cyklistů bude zajištěn v rámci veřejných prostranství. V blízkosti řešeného území je veden cyklokoridor č. 3006 souběžně s ulicí Jindřichovická. V rámci řešeného území nejsou vedeny žádné cyklistické ani turistické stezky.

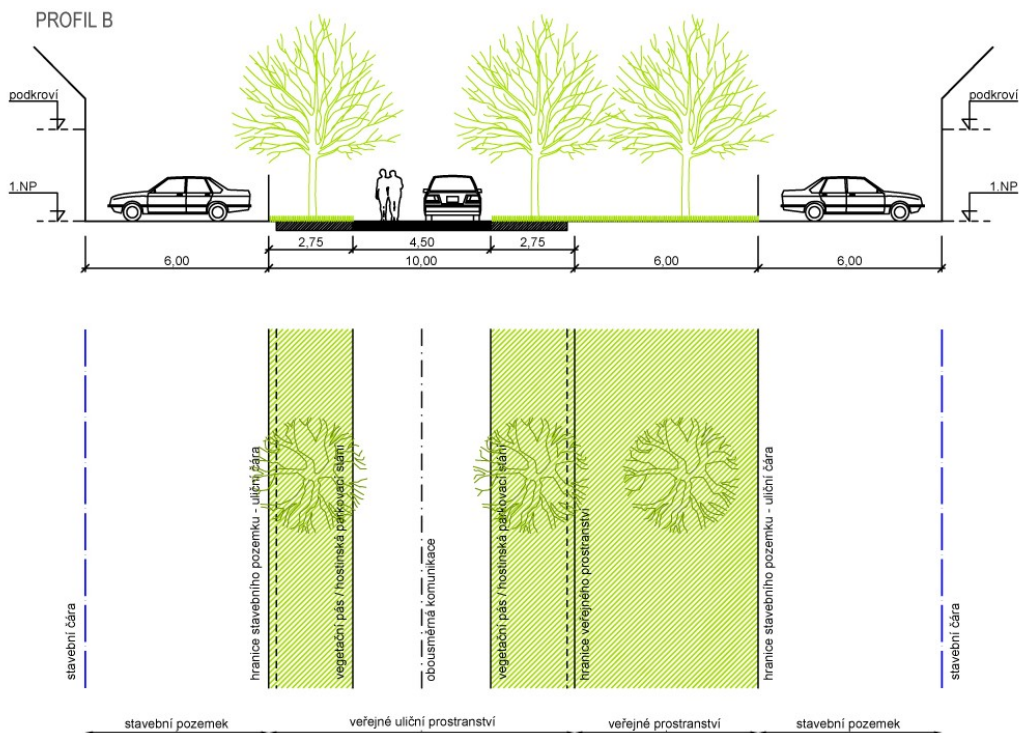
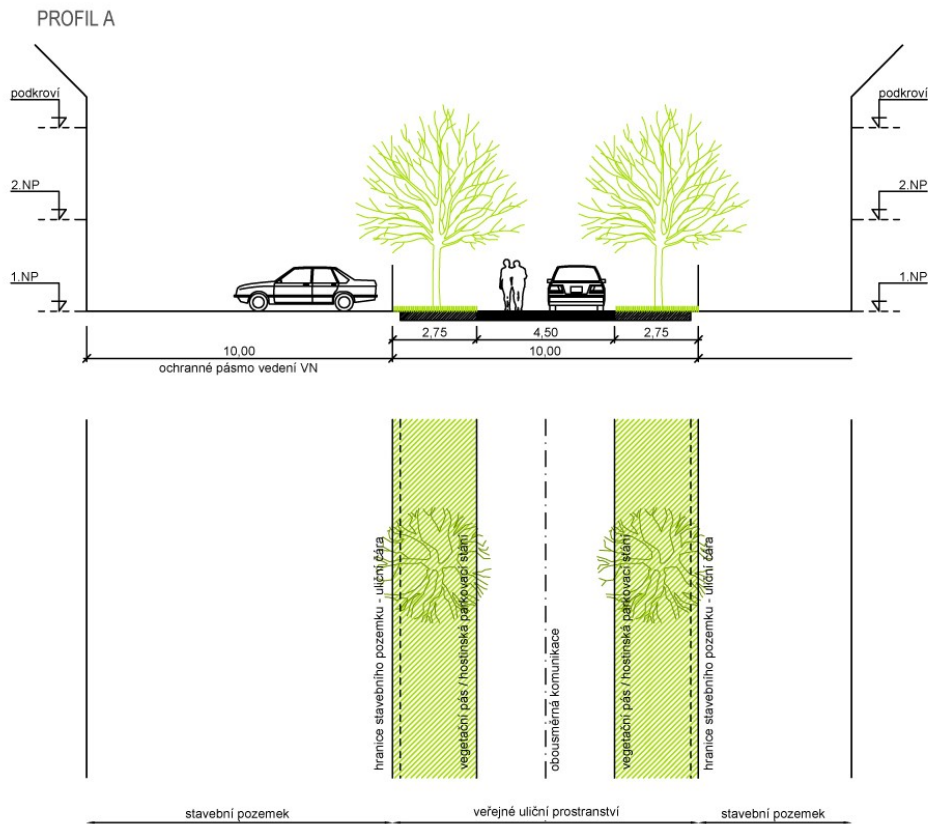
### **Veřejná prostranství**

Návrh uličních veřejných prostranství zajišťuje přístupnost území. V lokalitě jsou umístěna dvě koncentrovaná VP mimo uliční VP. VP-01 se nachází v severním okraji lokality. Umožňuje realizaci pěšího propojení k ulici Plynárenská podél rybníka a případnou realizaci obratiště. VP-02 je umístěno podél nově navržené komunikace, která v budoucnu může zajistit propojení s blízkým rekreačním areálem.

#### Zeleň

Vzrostlá zeleň bude umisťována v rámci veřejných prostranství. K výsadbám ve veřejném prostoru je vhodné využít druhově původních dřevin. Pro další výsadby je vhodné využít listnatých, příp. ovocných dřevin.

Schéma uličních profilů – příklady možného řešení



## Občanské vybavení

Územní studií nejsou navrženy žádné objekty občanské vybavenosti. Obec je vybavena základní občanskou vybaveností, pro širší nabídku služeb lze využít města Frýdlant nebo Liberec.

## Technická infrastruktura

### Zásobování pitnou vodou

Vodovodní řady budou vedeny ve veřejných prostranstvích v koordinaci s ostatními sítěmi technické infrastruktury. Souběžně s územní studií je zpracovávána projektová dokumentace pro projekt vodovodu a splaškové kanalizace mezi ulicemi Celní a Ludvíkovská. Územní studie je navržena tak, aby byla s touto dokumentací v souladu. Upřesnění polohy vodovodních řadů bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky.

Bilance:

Počet RD	13
Počet obyvatel	39

Průměrná denní potřeba vody

$$Q_{\text{den}} = 39 \text{ obyv} \times 150 \text{ l/os.den} = 5,85 \text{ m}^3/\text{den} = 0,07 \text{ l/s}$$

Maximální denní potřeba vody

$$Q_{\text{dmax}} = 6,3 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,5 = 8,78 \text{ m}^3/\text{den} = 0,10 \text{ l/s}$$

Maximální hodinová potřeba vody

$$Q_{\text{hmax}} = 0,10 \times 2,7 = 0,27 \text{ l/s}$$

Roční potřeba vody

$$Q_r = 2 \text{ 135 m}^3/\text{rok}$$

### Ochranná pásma

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vodovodech a kanalizacích):

(§ 23 odst. 3)

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m,
- u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího

líce zvyšují o 1,0 m.

### Kanalizace

#### Kanalizace splašková

Kanalizační řady budou vedeny ve veřejných prostranstvích v koordinaci s ostatními sítěmi technické infrastruktury. Souběžně s územní studií je zpracovávána projektová dokumentace pro projekt vodovodu a splaškové kanalizace mezi ulicemi Celní a Ludvíkovská. Územní studie je navržena tak, aby byla s touto dokumentací v souladu. Upřesnění polohy kanalizačních řadů bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky.

Bilance:

Celkové množství odpadních vod odpovídá bilanci pitné vody.

#### Kanalizace dešťová

Srážkové vody budou v maximální možné míře zadržovány v území. Dešťové vody ze stavebních pozemků budou vsakovány na vlastních pozemcích, především ve vymezených nezastavitelných částech stavebních pozemků. Voda z komunikací a zpevněných ploch bude vsakována ve veřejných prostranstvích, případně v páscech doprovodné zeleně. Případné posouzení schopnosti území absorbovat potřebné množství srážkových vod bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace.



### Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií řešeného území bude zajištěno rozvody NN vedenými ve veřejných prostranstvích v koordinaci s ostatními sítěmi technické infrastruktury. Upřesnění polohy rozvodů NN bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky.

Řešeným územím prochází nadzemní vedení VN.

Bilance:

Lokalita bude plynofikována, vytápění a ohřev TUV bude zajištěn rozvody plynu

Počet RD 13

$P = 13 \cdot (1,6 + 4/13^{1/2}) = 35 \text{ kW}$

### Ochranná pásma

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(§ 46 odst. 3)

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany.

a) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně

1. pro vodiče bez izolace 7 m,
2. pro vodiče s izolací základní 2 m,
3. pro závěsná kabelová vedení 1 m,

b) u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně

1. pro vodiče bez izolace 12 m,
2. pro vodiče s izolací základní 5 m,

c) u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně 15 m,

d) u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně 20 m,

e) u napětí nad 400 kV 30 m,

f) u závěsného kabelového vedení 110 kV 2 m,

g) u zařízení vlastní telekomunikační sítě držitele licence 1 m.

(§ 46 odst. 5)

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV a vedení řídicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu; u podzemního vedení o napětí nad 110 kV činí 3 m po obou stranách krajního kabelu.

(§ 46 odst. 6)

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti

a) u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva,

b) u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech,

c) u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech,

d) u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavění

### Veřejné osvětlení

V území bude realizováno veřejné osvětlení v souladu s platnými právními předpisy. Rozvody a stožáry veřejného osvětlení budou realizovány v plochách veřejných prostranství.

#### Zásobování teplem a plynem

Lokalitu lze napojit na stávající plynovodní řad v ulici Celní. Nově navržené plynovodní řady budou vedeny ve veřejných prostranstvích v koordinaci s ostatními sítěmi technické infrastruktury. Upřesnění polohy plynovodních řadů bude navrženo v dalších stupních projektové dokumentace stejně jako přípojky.

Bilance potřeby plynu navrhované zástavby (13 RD):

Specifická potřeba plynu	1.600 m <sup>3</sup> /RD/rok
Roční potřeba zemního plynu	1.600 x 13 = 20.800 m <sup>3</sup> /rok

#### Odpady

Plochy pro eventuální umístění sběrných nádob na separovaný odpad budou umístěny ve veřejných prostranstvích v souladu se zákonem č. 185/2011 Sb. na veřejných prostranstvích s ohledem na snadný přístup vozů zajišťujících jejich obsluhu. Prostor pro umístění nádob na komunální odpad bude vymezen na vlastních pozemcích pro výstavbu RD.