



ÚZEMNÍ STUDIE KŘIŽANOV- NA ZAHRÁDKÁCH (Lokalita Z1, Z2, Z5, Z30)

A1 - TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel:	Městský úřad Velké Meziříčí, odbor výstavby a regionálního rozvoje, Radnická 29/1, 594 13 Velké Meziříčí
Zhotovitel:	Ing. arch. Jan Psota, Studio P, Nádražní 52, 591 01 Žďár nad Sázavou, číslo autorizace ČKA 01 042
Datum:	březen 2020 Zakázkové číslo: 2020/02

Záznam o schválení možnosti využití	
Název dokumentace: Územní studie Křižanov - Na Zahrádkách (lokalita Z1, Z2, Z5, Z30)	
Datum schválení možnosti využití:	
Pořizovatel: Městský úřad Velké Meziříčí, odbor výstavby a regionálního rozvoje Radnická 29/1, 594 13 Velké Meziříčí oprávněná úřední osoba pořizovatele: Bc. Petra Švihálková podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele:
Správní orgán, který podal podnět k pořízení: Městys Křižanov Benešovo náměstí 12, 594 51 Křižanov	

A1 - TEXTOVÁ ČÁST obsah:

TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků
 - 3.1. stávající využití území, charakteristika území
 - 3.2. Poloha a vazba na širší okolí
 - 3.3. Rozbor limitů využití území
 - 3.4. Průzkumy a měření se závěry
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii
 - 4.1. Urbanistická koncepce
 - 4.2. Funkční uspořádání území
 - 4.3. Prostorové uspořádání území
 - 4.4. Zásady pro umístění staveb občanské vybavenosti městyse
 - 4.5. Zásady pro umístění staveb občanského vybavení komerční zařízení malá a střední a staveb smíšených obytných komerčních
 - 4.6. Regulační prvky
 - 4.7. Provozně dispoziční a stavebně technické řešení hmot
5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu
6. Podmínky pro technickou infrastrukturu
7. Nakládání s odpady
8. Podmínky pro veřejná prostranství
9. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
10. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví
 - 10.1. Zvláštní zájmy MO ČR, zabezpečení z hlediska civilní ochrany
 - 10.2. Soulad s vyhláškou č. 398/2009 Sb.
 - 10.3. Příznivé životní prostředí
11. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření
12. Druh a účel umísťovaných staveb
13. Podmínky pro vymezená ochranná pásma
14. Stanovení pořadí změn v území
15. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

1. Údaje o pořízení územní studie
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD
 - 2.1. Územně plánovací dokumentace kraje
 - 2.2. Územní plán Křižanov
3. Údaje o splnění zadání územní studie
 - 3.1. Cíle a účel pořízení územní studie
 - 3.2. Rozsah řešeného území
 - 3.3. Výchozí podklady a požadavky ÚP
 - 3.4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie
 - 3.5. Proces projednání územní studie
4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
5. Vyhodnocení souladu s předpokládaným zábořem půdního fondu vymezeným v územním plánu
6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území
7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů
8. Základní údaje o území řešeném ÚS

TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní údaje

Název akce:	Územní studie Křižanov – Na Zahrádkách (lokalita Z1, Z2, Z5, Z30)
Místo:	k.ú. Křižanov
Zadavatel:	Městys Křižanov, Benešovo náměstí 12, 594 51 Křižanov
Pořizovatel:	Městský úřad Velké Meziříčí, odbor výstavby a regionálního rozvoje, Radnická 29/1, 594 13 Velké Meziříčí
Zhotovitel:	Ing. arch. Jan Psota, STUDIO P, Nádražní 52, 591 01 Žďár nad Sázavou
Zpracovatelský kolektiv :	Ing. Arch. Jan Psota, Pavel Ondráček, Ing. Arch. Tomáš Bezchleba, Ing. Jan Vábek, Ing. Alois Matýsek, Ing. Milan Cífr
Datum:	březen 2020

2. Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno zastavitelnou plochou Z1 plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI), zastavitelnou plochou Z2 plocha občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM), zastavitelnou plochou Z5 plocha bydlení v rodinných domech – venkovských (BV) a zastavitelnou plochou Z30 plocha smíšená obytná – komerční (SK) platného územního plánu Křižanov.

3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

3.1. Stávající využití území, charakteristika území

Prověřovaná plocha leží na rovinatém území, které je využíváno pro zemědělskou pěstební činnost. Zemědělská půda je zde tvořena převážně druhem pozemku orná půda, při Podhorském potoce a v jihovýchodní části lokality v návaznosti na zastavěné území se často jedná o druh pozemku trvale travní porost. Menší část území mající charakter proluky v severovýchodním okraji lokality (při ulici Na Zahrádkách) je již využívána v souladu s rozhodnutím o umístění stavby – řadové rodinné domy „Na Zahrádkách“ viz rozhodnutí MěÚ Velké Meziříčí, odbor výstavby a regionálního rozvoje, č.j. VÝST/29470/2014/4632/2014 – mu ze dne 29. října 2014. Na ulici Luční jsou dokončeny čtyři domy, jejichž výstavba započala před vydáním územního plánu. Zemědělské půdy na sledované lokalitě jsou zařazeny do bonitované půdně ekologické jednotky BPEJ 7-4700, se základní následujícím charakterem půd: Oglejené půdy na svahových hlínách, středně těžké až středně skeletovité nebo slabě kamenité, náchylné k dočasnému zamokření.

Na řešeném území ani v jeho bezprostřední blízkosti se nenachází žádné maloplošné chráněné území ani žádná evropsky významná lokalita, ani významný nebo registrovaný krajinný prvek či památný strom. Dále se zde nenachází žádné kulturní památky vedené v Ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu. Přesto v případě realizace staveb pro stavebníky vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle §22 odst. 2 a § 23 zákona 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění a související povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Zástavba v lokalitě je navržena jako nízkopodlažní a nebude konkurovat kulturním dominantám městyse – věži kostela sv. Václava, ani obytnému křídlu zámku.

3.2. Poloha a vazba na širší okolí

Řešené území je územním plánem vymezeno v prostoru mezi silnicí II/360, Podhorským potokem a ulicí Na Zahrádkách. Území je dobře dopravně přístupné ze zmíněné silnice II. třídy, z místní komunikace v ulici U Školy a z místní komunikace v ulici Luční. Území tvořené zastavitelnou plochou Z5 je dopravně obsluhováno stávající místní komunikací v ulici Na Zahrádkách.

Řešená lokalita leží ve vynikající dostupnosti mateřské a základní školy. Docházková vzdálenost další důležité základní občanské vybavenosti (nacházející se v zásadě na spojnici Benešova a Masarykova náměstí) je cca 15 minut, nejbližší autobusové zastávky cca 8 minut, železniční stanice Křižanov pak cca 30 minut.

Městys Křižanov je aktivním členem mikroregionu Velkomezeříčko – Bítešsko.

3.3. Rozbor limitů využití území

- Ochranné pásmo silnice II/360 – nemá dopad na koncepci využití lokality
- Vodovodní přívaděč TLT DN300 protínající lokalitu – vodovodní přívaděč nadmístního významu je řešením územní studie (ÚS) respektován
- Venkovní el. vedení VN 22kV – je navrženo novým kabelovým vedením vysokého napětí v nové trase, variantně novou trafostanicí TS 22/0,4 kV
- Veřejné vnitrostátní letiště Křižanov (vymezená šikmá rovina vzletového a přiblížovacího prostoru) – navržená výška zástavby nad terénem nezasahuje do tohoto vymezeného prostoru
- Veřejné vnitrostátní letiště Křižanov (ochranné pásmo s výškovým omezením staveb) – navržená výška zástavby nad terénem nezasahuje do vymezeného ochranného pásma
- Zájmy Ministerstva obrany ČR (ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku) – navržená výška zástavby nad terénem nepřekročí stávající hladinu zastavění městyse ani vymezenou výšku 15m nad terénem

3.4. Průzkumy a měření se závěry

Na řešeném území nebyly kromě urbanisticko architektonického šetření prováděny žádné řádné průzkumy. Při následných projektových pracích je třeba provést hydrologický průzkum k posouzení vsakovacích poměrů podloží pro zasakování dešťových vod ze střech rodinných domů, komunikací a dalších zpevněných ploch. Zároveň bude provedeno posouzení IG poměrů pro zakládání nadzemních staveb, komunikací s posouzením těžitelnosti hornin. Dále se doporučuje provést průzkum pro zajištění množství půdního radonu a stanovení stupně radonového rizika. Tento průzkum je možno provádět i individuálně pro jednotlivé budoucí stavební parcely. Územní studie (ÚS) je vypracována na účelovém mapovém podkladu, vyhotoveném firmou Geodezie Vysočina s.r.o. Třebíčská 1540, Velké Meziříčí v roce 2018.

4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii

4.1. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází především z přírodních podmínek řešeného území při respektování hodnot území a limitů území, které pro dané území stanovuje územní plán. Zvolená koncepce využití území nabízí optimální využití rozvojových ploch pro účely rodinného bydlení v různorodých druzích domů se zahrnutím potřebných staveb a zařízení občanského vybavení. Základní strukturu obytného souboru tvoří uliční síť s místními komunikacemi dopravně obsluhující přílehlou zástavbu. Uliční síť zároveň tvoří kompoziční osy urbanizovaného prostoru. Hlavní kompoziční osou je pak ulice v úseku silnice II/360 – ulice U Školy. Na středu podélných os území s příčným propojením vedlejších os území vzniká přirozené těžiště zástavby charakterizované kompaktnějšími formami zástavby. Význam hlavní kompoziční osy území je zdůrazněn

proměnlivou šířkou uličního prostoru. Veřejný prostor ať již v ulicích nebo na samostatně vymezených plochách v územní studii patří mezi velmi důležité atributy kvality obytného prostředí. Pro lokalitu je vymezen dostatek souvisejících veřejných prostranství s možností vytvoření zajímavých a hodnotných míst společného setkávání obyvatel.

Hustší parcelace v těžišti zástavby tvořená řadovými rodinnými domy (RD) a dvojdomy se postupně směrem do volné krajiny i k zastavěnému území rozvolňuje. Toto uspořádání je ohleduplné k navazující stávající zástavbě, na straně druhé pak zabezpečuje příznivý přechod nové zástavby do volné krajiny. Výšková hladina zástavby tvořené rodinnými domy je 1-2 nadzemní podlaží. Střešní hladina je tvořena střechami klasických krovových konstrukcí, v jádru lokality i střechami plochými, které mohou být s vegetační vrstvou anebo pouze jen s vrstvou hydroizolací. V rámci přípustného využití plochy bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu je v souladu s požadavkem zadavatele územní studie vymezen pozemek pro umístění stavby (staveb) veřejné občanské vybavenosti. Stavba občanské vybavenosti výšky do 2 nadzemních podlaží běžné konstrukční výšky (stavby pro výchovu, zdravotnictví) je ukončena plochou střechou.

Zastavitelná plocha Z5 (pozemek č.p. 1658 v k.ú Křižanov) se nachází v odsunuté poloze obklopená zahradami přilehlých rodinných domů různého stáří s problematickým napojením na dopravní a technickou vybavenost městyse.

Umístění a orientace rodinných domů vychází především z požadavku na optimální rozsah zemních prací při osazování rodinných domů do terénu a optimální vazbu rodinného domu na niveletu místních komunikací. Nezanedbatelným faktorem situování rodinných domů byla i správná orientace domu ke světovým stranám.

Na pozemcích zastavitelné plochy Z2 (plocha občanského vybavení-komerční zařízení malá a střední), které jsou v soukromém vlastnictví a na zastavitelné ploše Z30 (plocha smíšená obytná-komerční) jsou umísťovány stavby naplňující záměry platného územního plánu.

Koncepce využití území počítá se zrušením venkovního el. vedení VN 22kV. ÚS nabízí dvě na sobě nezávislá řešení. Vymezuje při místních komunikacích místo pro položení kabelového podzemního vedení VN 22kV, případně je možno na pozemku městyse na budoucím veřejném prostranství u rodinného domu umístit novou kioskovou trafostanici. Vodovodní řad protínající řešené území je respektován ve stávající trase.

4.2. Funkční uspořádání území

Územní studie zastavitelné plochy vymezené územním plánem podrobněji člení na budoucí:

- stavební pozemky pro umístění staveb rodinných domů různých typů
- stavební pozemek pro umístění stavby (staveb) veřejné občanské vybavenosti městyse
- stavební pozemky pro umístění staveb občanské vybavenosti komerční zařízení malá a střední
- stavební pozemky pro umístění staveb smíšených obytných komerčních
- pozemky veřejných prostranství

4.3. Prostorové uspořádání území

Pro zachování urbanistické koncepce řešeného území, které územní plán charakterizuje různorodými typy zástavby je řešené území územní studií členěno na skupiny (části) území se shodnou anebo blízkou strukturou plánovaného zastavění a charakterem staveb.

• Skupina 1 - bungalovy

- Jedná se o jednopodlažní samostatně stojící rodinné domy typu bungalov s valbovou střechou bez možnosti zřízení obytného podkroví.

- Bungalov je možno řešit na obdélníkovém půdorysu případně pak na půdorysu ve tvaru písmene velké L. Hlavní hmota s valbovou střechou může být kombinována s vedlejší (doplňkovou) hmotou s plochým zastřešením, při zachování linky okapní římsy přecházející do linky oplechování ploché střechy. Sklon šikmé střechy bude 22° - 25°.
- Hlavní hmota domu je osazena na stavební čáře. Před tuto hranici mohou vystupovat v přiměřeném rozsahu a tvaru konstrukce římsy, arkýřů a pod.
- Část pozemku mezi uliční a stavební čarou vytváří nezastavitelný prostor předzahrádek i místo pro příležitostné odstavení osobního automobilu před garáží či před garážovým stáním, které jsou součástí hmoty rodinného domu.
- Podíl doplňkové hmoty může být až 40% hmoty hlavní.
- Materiálově lze zástavbu řešit v omítce v bílých, světle šedých nebo světle béžových odstínech, obložení dřevem či klinkerem. Šikmá střecha bude z krytiny skládané nebo plechové v barvě červené cihlové či jejich odstínech. Ploché střechy možno řešit jako střechy zelené s extenzivní zelení.
- Oplocení směrem do veřejného prostranství je tvořeno pevnými částmi z litého betonu s částmi s výplní svislými subtilními ocelovými pásnicemi. Na styčných hranicích sousedních pozemků jsou umístěny na obě strany 2 m široké betonové pilíře se skříněmi elektro a dalších přípojek požadované technické infrastruktury. V průběžných částech jsou střídány části pevné o šířce 1 m s ocelovými poli o šířce 2 - 3 m dle délky plotu. V pevné části oplocení bude ve vhodném místě situováno místo pro popelnici i místo pro dopisní schránku. Výška oplocení nepřesáhne výšku 1350 mm.
- Oplocení mezi pozemky rodinných domů bude propustné nebo polopropustné např. drátěným pletivem, dřevěné, přípustné jsou živé ploty. Výška plotu do 1800 mm. Nepřípustné jsou ploty z betonových prefabrikátů průmyslového výrazu.
- Skupina 2A - solitérní rodinné domy
 - Jedná se o zástavbu jednopodlažními solitérními (samostatně stojícími) rodinnými domy s obytným podkrovím.
 - Hlavní hmota domu je zastřešena sedlovou střechou se sklonem 40° ±2°. Hlavní hmotu domu lze doplnit vedlejší navazující jednopodlažní hmotou s plochou střechou. Tato hmota výškově nepřekročí výšku okapní římsy hlavní hmoty domu. Orientace hřebene sedlové střechy je rovnoběžně s uliční čarou se vstupem na pozemek.
 - Dům je osazen na stavební čáře. Před tuto hranici mohou vystupovat v přiměřeném rozsahu a tvaru konstrukce římsy, arkýřů a pod.
 - Část pozemku mezi uliční a stavební čarou vytváří nezastavitelný prostor předzahrádek i místa pro příležitostné odstavení osobního automobilu před garáží či před garážovým stáním, které jsou součástí hmoty rodinného domu.
 - Podíl doplňkové (vedlejší) hmoty může být až 80% hmoty hlavní.
 - Materiálově lze zástavbu řešit v omítce v bílých, světle šedých nebo světle béžových odstínech, obložení dřevem či klinkerem. Šikmá střecha bude z krytiny skládané nebo plechové v barvě červené cihlové či jejich odstínech. Ploché střechy možno řešit jako střechy zelené s extenzivní zelení.
 - Oplocení směrem do veřejného prostranství je tvořeno pevnými částmi z litého betonu s částmi s výplní svislými subtilními ocelovými pásnicemi. Na styčných hranicích sousedních

pozemků jsou umístěny na obě strany 2 m široké betonové pilíře se skříněmi elektro a dalších přípojek požadované technické infrastruktury. V průběžných částech jsou střídány části pevné o šířce 1 m s ocelovými poli o šířce 2 - 3 m dle délky plotu. V pevné části oplocení bude ve vhodném místě situováno místo pro popelnici i místo pro dopisní schránku. Výška oplocení nepřesáhne výšku 1350 mm.

- Oplocení mezi pozemky rodinných domů bude propustné nebo polopropustné např. drátěným pletivem, dřevěné, přípustné jsou živé ploty. Výška plotu do 1800 mm. Nepřípustné jsou ploty z betonových prefabrikátů průmyslového výrazu.
- Skupina 2B - solitérní rodinné domy
 - Jedná se o zástavbu jednopodlažními solitérními rodinnými domy s obytným podkrovím.
 - Hlavní hmota domu je zastřešena sedlovou střechou se sklonem $40^\circ \pm 2^\circ$. Hlavní hmotu domu lze doplnit navazující jednopodlažní hmotou s plochou střechou. Tato hmota výškově nepřekročí výšku okapní římsy hlavní hmoty domu. Orientace hřebene sedlové střechy je kolmo na uliční čáru s vstupem na pozemek. Samostatně stojící jednopodlažní hmota s plochou střechou (uvazuje se garáž, krytý vstup apod.) je osazena na uliční čáře. Míra zastavění v uliční čáře touto hmotou může být 1/3 - 1/2 šířky stavebního pozemku s hloubkou zastavění do 7 m. Výška této jednopodlažní samostatně stojící hmoty nepřesáhne výšku okapní římsy hlavní hmoty domu.
 - Součet ploch jednopodlažních hmot nepřekročí 80% plošné výměry hlavní hmoty. Hlavní hmota zástavby je osazena na hranici zástavby, která je u pozemků pro RD č. 15 - 17 vzdálena od uliční čáry 15 m. Vzniklý otevřený nebo polootevřený prostor mezi hmotou na uliční čáře a hmotou na stavební hranici koncipovat pro klidovou funkci bydlení zvyšující jeho komfort (obytná zahrada). Na pozemku pro RD č. 14 vzhledem k jeho tvaru bude návrh uspořádání hmot zástavby atypický avšak akceptuje koncepci zástavby pozemcích č. 15 - 17.
 - Materiálově lze zástavbu řešit v omítce v bílých, světle šedých nebo světle béžových odstínech, obložení dřevem či klinkerem. Šikmá střecha bude z krytiny skládané nebo plechové v barvě červené cihlové či jejich odstínech. Ploché střechy možno řešit jako střechy zelené s extenzivní zelení.
 - Oplocení směrem do veřejného prostranství je tvořeno pevnými částmi z litého betonu s částmi s výplní svislými subtilními ocelovými pásnicemi. Na styčných hranicích sousedních pozemků jsou umístěny na obě strany 2 m široké betonové pilíře se skříněmi elektro a dalších přípojek požadované technické infrastruktury. V průběžných částech jsou střídány části pevné o šířce 1 m s ocelovými poli o šířce 2 - 3 m dle délky plotu. Nevylučuje se umístit potřebné skříně elektro a dalších přípojek inženýrských sítí včetně místa pro popelnici a poštovní schránku na vnější přístupné stěně tvořící část oplocení (garáž, vstupní objekt domu). Výška oplocení nepřesáhne výšku 1350 mm.
 - Oplocení mezi pozemky rodinných domů bude propustné nebo polopropustné např. drátěným pletivem, dřevěné, přípustné jsou živé ploty. Výška plotu do 1800 mm. Nepřípustné jsou ploty z betonových prefabrikátů průmyslového výrazu.
- Skupina 2C - solitérní rodinné domy
 - Jedná se o zástavbu jednopodlažními solitérními rodinnými domy s obytným podkrovím.
 - Hlavní hmota domu je zastřešena sedlovou střechou se sklonem $40^\circ \pm 2^\circ$. Hlavní hmotu domu lze doplnit navazující jednopodlažní hmotou s plochou střechou. Tato hmota výško-

vě nepřekročí výšku okapní římsy hlavní hmoty domu. Orientace hřebene sedlové střechy je kolmo na uliční čáru se vstupem na pozemek.

- Dům je osazen na stavební čáře Před tuto hranici mohou vystupovat v přiměřeném rozsahu a tvaru konstrukce říms, arkýřů a pod.
- Část pozemku mezi uliční a stavební čarou vytváří nezastavitelný prostor předzahrádek i místa pro příležitostné odstavení osobního automobilu před garáží či před garážovým stáním, které jsou součástí hmoty rodinného domu.
- Podíl doplňkové (vedlejší) hmoty může být až 80% hmoty hlavní.
- Materiálově lze zástavbu řešit v omítce v bílých, světle šedých nebo světle béžových odstínech, obložení dřevem či klinkerem. Šikmá střecha bude z krytiny skládané nebo plechové v barvě červené cihlové či jejich odstínech. Ploché střechy možno řešit jako střechy zelené s extenzivní zelení.
- Oplocení směrem do veřejného prostranství je tvořeno pevnými částmi z litého betonu s částmi s výplní svislými subtilními ocelovými pásnicemi. Na styčných hranicích sousedních pozemků jsou umístěny na obě strany 2 m široké betonové pilíře se skříněmi elektro a dalších přípojek požadované technické infrastruktury. V průběžných částech jsou střídány části pevné o šířce 1 m s ocelovými poli o šířce 2 - 3 m dle délky plotu. V pevné části oplocení bude ve vhodném místě situováno místo pro popelnici i místo pro dopisní schránku. Výška oplocení nepřesáhne výšku 1350 mm.
- Oplocení mezi pozemky rodinných domů bude propustné nebo polopropustné např. drátěným pletivem, dřevěné, přípustné jsou živé ploty. Výška plotu do 1800 mm. Nepřípustné jsou ploty z betonových prefabrikátů průmyslového výrazu.
- Skupina 3 - rodinné domy atriového typu
 - Jedná se o jednopodlažní rodinné domy. Skupinu domů je vhodné řešit jako celek, optimálně jedním architektem - projektantem.
 - Hlavní hmota domu je zastřešena plochou střechou ideálně řešenou jako extenzivní zelená střecha.
 - Šest domů je v rámci skupiny propojeno ploty a vytváří tak opticky uzavřené a zklidněné nádvoří ve tvaru písmene velké U, resp. zástavba vymezuje veřejný prostor určený veřejnou místní komunikací a „poloveřejný“ prostor na části soukromých pozemků. Domy s ploty jsou založeny na sloučené (společné) uliční a stavební čáře, která je směrem k místní komunikaci nepřekročitelná, avšak v přiměřené části hlavní hmoty domu i plotu nemusí tuto sloučenou uliční a stavební čáru dosáhnout. Ploty v nádvoří nelze navrhnout jako plně zdi, ale formou rastru nebo jiným postupem, tak aby byla vytvořena pestrost a rytmus v rámci linie zástavby. Parkování osobních vozidel je žádoucí řešit jako zasunutý prostor do hlavní hmoty domu.
 - Materiálově lze zástavbu řešit v omítce v bílých, světle šedých nebo světle béžových odstínech, obložení dřevem či klinkerem.
 - Oplocení mezi domy osazenými na sloučené uliční a stavební čáře - viz. předchozí zásady. Měření energií je situováno v oplocení na styčných hranicích pozemků. Nevylučuje se umístění potřebné skříně elektro a dalších přípojek inženýrských sítí včetně místa pro popelnici a poštovní schránku na vnější přístupné stěně (parkovací stání, vstup do domu). Oplocení určující uliční čáru je dáno pevnými částmi z litého betonu šíře 1 m s částmi

s výplní svislými subtilními ocelovými pásnicemi o šířce 2 - 3 m. Výška oplocení nepřesáhne výšku 1350 mm.

- Oplocení mezi pozemky rodinných domů bude propustné nebo polopropustné např. drátěným pletivem, dřevěné, přípustné jsou živé ploty. Výška plotu do 1800 mm. Nepřípustné jsou ploty z betonových prefabrikátů průmyslového výrazu.

- Skupina 4 - dvojdomy, rodinný dům

- Jedná se o rodinné dvojdomy. Hlavní hmota s obytným podkrovím je zastřešena sedlovou střechou se sklonem $40^\circ \pm 2^\circ$. Dvojdomy jsou vizuálně propojeny jednopodlažní hmotou s plochou střechou ideálně řešenou jako extenzivní zelená střecha. Orientace hřebene sedlové střechy je rovnoběžně s určující uliční čarou.
- Dům je osazen na stavební čáře. Před touto hranicí mohou vystupovat v přiměřeném rozsahu a tvaru konstrukce římsy, arkýře a pod.
- Část pozemku mezi uliční a stavební čarou vytváří nezastavitelný prostor předzahrádek i místa pro příležitostné odstavení osobního automobilu před garáží či před garážovým stáním, které jsou součástí hmoty rodinného domu.
- Podíl doplňkové hmoty může být až 80% hmoty hlavní.
- Materiálově lze zástavbu řešit v omítce v bílých, světle šedých nebo světle béžových odstínech, obložení dřevem či klinkerem. Šikmá střecha bude z krytiny skládané nebo plechové v barvě červené cihlové či jejich odstínech. Ploché střechy možno řešit jako střechy zelené s extenzivní zelení.
- Oplocení směrem do veřejného prostranství je tvořeno pevnými částmi z litého betonu s částmi s výplní svislými subtilními ocelovými pásnicemi. Na styčných hranicích sousedních pozemků jsou umístěny na obě strany 2 m široké betonové pilíře se skříněmi elektro a dalších přípojek požadované technické infrastruktury. V průběžných částech jsou střídány části pevné o šířce 1 m s ocelovými poli o šířce 2 - 3 m dle délky plotu. V pevné části oplocení bude ve vhodném místě situováno místo pro popelnici i místo pro dopisní schránku. Výška oplocení nepřesáhne výšku 1350 mm.
- Oplocení mezi pozemky rodinných domů bude propustné nebo polopropustné např. drátěným pletivem, dřevěné, přípustné jsou živé ploty. Výška plotu do 1800 mm. Nepřípustné jsou ploty z betonových prefabrikátů průmyslového výrazu.
- Při návrhu ve skupině samostatně stojícího (solitérního) rodinného domu je třeba příhodným způsobem uplatnit pravidla a zásady stanovené pro dvojdomy.

- Skupina 5 - řadové rodinné domy

- Jedná se o dvoupodlažní řadové domy s plochou střechou ideálně řešenou jako extenzivní zelená střecha.
- Jednotlivé řady domů ve skupině je nezbytné navrhovat jako celek, nejlépe jedním architektem - projektantem. Hmotové uspořádání v rámci jednoho domu řešit formou hlavní a vedlejší hmoty pro vytvoření rytmu v rámci řady domů.
- Domy jsou založeny na sloučené (společné) uliční a stavební čáře, která je směrem k obslužné komunikaci nepřekročitelná. Před touto hranicí mohou v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce římsy, arkýře apod. Na soukromých neoplocených pozemcích, které spoluvytváří veřejný prostor lze v rozsahu jednoho stání pro osobní automobil situovat kryté stání předstupující před hmotu domu.

- Materiálově lze zástavbu řešit v omítce v bílých, světle šedých nebo světle béžových odstínech, obložení dřevem či klinkerem.
- Plot mezi řadami domů bude zděný výšky do 1500 mm, sloučenou uliční a stavební čáru směrem k veřejnému prostranství nesmí překročit, avšak nemusí jí dosáhnout. Oplocení jihozápadní strany skupiny č. 5 bude tvořeno pevnými částmi z litého betonu šíře 1 m a polí šířky 2 - 3 m dle délky plotu s výplní tvořenou subtilními ocelovými pásnicemi. Oplocení severovýchodní strany skupiny je dáno ploty stávajících rodinných domů. Vymezení vlastnických hranic mezi řadovými domy bude propustné či polopropustné např. drátěné pletivo, dřevěný plot, přípustný je živý plot. Výška plotu do 1500 mm. Nepřípustné jsou ploty z betonových prefabrikátů průmyslového výrazu.
- Umístění skříně elektro s dalšími přípojkami inženýrských sítí je v samostatných pilířích na styčných hranicích pozemků u hlavní hmoty domu. Nevylučuje se umístění těchto zařízení v jiných částech a konstrukci domu, při zachování technických požadavků kladených na tato zařízení a nenarušení architektonického výrazu domů.
- Skupina 6 - solitérní rodinný dům
 - Jedná se o rodinný dům situovaný dle územního plánu na zastavitelné ploše Z5, která se nachází v odsunuté poloze od zastavitelných ploch Z1, Z2 a Z30.
 - Zastavitelnou plochu Z5 tvoří pozemek p.č. 1658 v k.ú. Křižanov, který je obklopen stavbami rodinných domů z druhé poloviny minulého století se zahradami. Intenzivnějšímu využití pozemku brání jeho velmi problematická dopravní obslužnost i obslužnost technickou infrastrukturou.
 - Vlastník pozemku je zároveň investorem stavby rodinného domu pro který se stanovují tyto zásady: Zástavba bude soudobého výrazu a bude akceptovat prostředí místa, nelze překročit hladinu zástavby tvořenou okolními rodinnými domy.
 - V rámci zpracování územní studie nebyla prokázána žádná vazba požadované zástavby na zastavitelnou plochu Z1 - plocha bydlení v rodinných domech - městské a příměstské.

4.4. Zásady pro umístění staveb občanské vybavenosti městyse

- Plocha A
 - Nové zařízení občanské vybavenosti pro potřeby městyse (stavba pro výchovu či zdravotnictví apod.) je situováno v příznivé poloze při hlavním vstupu do obytného souboru rodinných domů od základní a mateřské školy.
 - Zařízení dle konečného účelu bude možno řešit v jednom objektu jako monoblok či v pavilónovém systému nebo v systému kombinovaném. Vzhledem k nejasným vývojovým tendencím je při návrhu stavby třeba uplatnit princip flexibility umožňující reagovat na možné vnitřní i vnější změny prostředí
 - Stavba do dvou nadzemních podlaží běžné konstrukční výšky občanských staveb pro výchovu či zdravotnictví bude ukončena plochou střechou nejlépe navrženou jako extenzivní zelená střecha.
 - Materiálově lze zástavbu řešit v omítce v bílých, světle šedých nebo světle béžových odstínech, obložení dřevem nebo klinkerem.
 - Nepředpokládá se, že by toto zařízení občanské vybavenosti bylo oploceno.

4.5. Zásady pro umístění staveb občanského vybavení komerční zařízení malá a střední a staveb smíšených obytných komerčních

- Plocha B a C

- Nové stavby pro výše uvedená zařízení jsou situována v důležité poloze při vstupu do městyse Křižanov od Velkého Meziříčí resp. od železniční stanice Křižanov. Na rozdíl od související zastavitelné plochy Z1 platného ÚP nejsou pro využití pozemků na těchto plochách známy bližší záměry ani požadavky.
- Zástavba bude o 1 a 2 nadzemních podlažích konstrukční výšky pro běžné stavby občanské vybavenosti. Stavby v areálu možno ukončit šikmými i plochými střechami. Šikmé střechy především u silnice II/360 budou sklonu blízkém sklonu střech navazující zástavby. Nárožní polohu stavby směrem k hlavnímu vjezdu do obytného souboru ze silnice II/360 je žádoucí zdůraznit vhodnými architektonickými prvky.
- Uliční čára na severovýchodě je tvořena hranicí mezi pozemkem p.č. 1703/12 a pozemky p.č. 1713, 1703/13 v k.ú. Křižanov. Stavební čára od uliční čáry je směrem do areálu odsunuta 6 m. Stavení čára směrem k silnici II/360 je shodná s hranicí ochranného pásma silnice II. třídy a současně tvoří uliční čáru.
- Materiálově lze zástavbu řešit v omítce v bílých, světle šedých nebo světle béžových odstínech, obložení dřevem či klinkerem. Šikmá střecha bude z krytiny skládané nebo plechové v barvě červené cihlové či jejich odstínech. Ploché střechy možno řešit jako střechy zelené s extenzivní zelení.
- Respektovat koridor stávajícího vodovodního řádu nadmístního významu protínající obě plochy.

4.6. Regulační prvky

Závazná ustanovení o urbanistickém a architektonickém uspořádání.

- Uliční čára tvoří hranici mezi budoucími stavebními pozemky a veřejným prostranstvím. Často je dána oplocením oddělující stavební pozemky od veřejných prostranství.
- Stavební čára vymezuje hranici pozemku určeného k zastavění hlavní stavbou a polohu hlavní stavby.
- Sloučená uliční a stavební čára je tvořena hranicí, kdy je uliční čára totožná s čárou stavební.
- Hranice zástavby vymezuje zastavění hlavní stavbou a polohu hlavní stavby. Hranici nelze překročit, v odůvodněných případech je možno ji nedokročit (ustoupit dovnitř).
- Nezastavitelná část stavebního pozemku je část budoucího stavebního pozemku, kterou nelze zastavět stavbou hlavní ani stavbou doplňující účel užívání stavby hlavní. Nezahrnuje stavby podzemní ani oplocení.
- Odstupy staveb se řídí ustanovením § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.
- Intenzita využití pozemků zastoupená koeficientem zeleně (tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k celkové výměře pozemku) u rodinného domu je min. 0,5 u pozemků s plánovanými stavbami jiného charakteru – na plochách A,B,C je min 0,3.
- Výška zástavby výška zástavby rodinných domů je do 8,5 m od úrovně podlahy 1. nadzemního podlaží, kdy úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží je do 0,5 m od nivelety při-

lehlé obslužné místní komunikace. Výška staveb na budoucích stavebních pozemcích plochy A je do 10 m od nivelety přilehlé obslužné místní komunikace, na plochách B, C je do 7,5 m od úrovně výšky osy silnice II/360. Tyto limitní výšky nemohou být překročeny ani v případě podsklepení staveb.

- Vstupy do rodinných domů budou přímo do úrovně 1. nadzemního podlaží. Není přípustné budování sjezdů do případně podsklepených prostor.
- Orientace hřebene šikmých střech bude vždy rovnoběžně s delší stranou stavby.

4.7. Provozně dispoziční a stavebně technické řešení hmot

Provozně dispoziční řešení staveb není územní studií předepsáno. Je však třeba naplnit požadavek, že každý byt na budoucím stavebním pozemku musí mít min. jedno stání pro osobní automobil na vlastním pozemku. Stání možno řešit odděleně od hlavní stavby, stejně tak jako její součást.

Na řešeném území nelze umísťovat stavby neobvyklých proporcí a bizarních tvarů. Nebudou zde realizovány srubové domy ani roubenky. Na pozemcích rodinných domů nelze umísťovat ani mobilní domy upravené k bydlení.

5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Viz část C – Dopravní infrastruktura

Řešení dopravní infrastruktury v daném území bude upřesněno v navazujících stupních projektové dokumentace.

6. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace, plynovod, rozvody veřejného osvětlení, rozvody datové sítě, rozvody NN, přeložení VN, rekonstrukce vodovodního přivaděče – viz část D – technická infrastruktura.

Pro vedení technické infrastruktury v řešeném území jsou navržena dostatečně široká veřejná prostranství. Plocha vyhrazená pro údržbu vodovodního přivaděče je vymezena v šířce 5m na pozemcích mezi rodinnými domy č. 46 a č.47 a silnicí II/360.

Koncepce územní studie umožňuje kromě položení podzemního kabelového vedení VN 22kV i řešení jiné spočívající ve vybudování nové kioskové trafostanice v místech veřejného prostranství v min. vzdálenosti 2m od severovýchodní hranice pozemku plánovaného rodinného domu č.1. Možné situování trafostanice je zřejmé z koordinačního výkresu - část A územní studie.

Řešení technické infrastruktury v daném území bude upřesněno v navazujících stupních projektové dokumentace.

7. Nakládání s odpady

V řešeném území se bude nacházet pouze odpad komunální. Nádoby pro sběr komunálního odpadu budou o objemu 110 - 120 l a budou uloženy v nice, která bude součástí oplocení každého rodinného domu či jiném vhodném místě domu. Interval odvozu bude shodný s četností odvozu pro městys. Při vstupu do obytné zóny od základní školy je situováno místo pro umístění nádob pro tříděný odpad.

8. Podmínky pro veřejná prostranství

Územní studie vymezuje tři typy prostranství.

- Veřejné prostranství s převažující funkcí technické a dopravní infrastruktury – jedná se o veřejná prostranství, jejichž součástí jsou pozemní komunikace přímo dopravně zpřístupňující přilehlou zástavbu a zajišťující průchod inženýrských sítí. Nezbytnou součástí veřejného prostranství je zeleň. Výsadba stromů, keřů se navrhuje s přihlédnutím nejen k bezpečnosti dopravy a prostorovému uspořádání inženýrských sítí, ale i jejímu estetickému významu. Na vzhledu ulice se významně podílí sloupy veřejného osvětlení s osvětlovacími tělesy.
- Veřejné prostranství s převažující klidovou funkcí a výsadbou vzrůstné zeleně – tvoří důležitý kompoziční prvek této nové části městyse. Současně plní účel estetický, ekologický, hygienický, společenský a rekreační. Jedná se o upravené plochy s komponovanou výsadbou vegetačních prvků reprezentované kvalitními travnatými plochami, vzrůstnými dřevinami a nízkou doprovodnou zelení. Na plochách veřejných prostranství lze umísťovat pěší stezky, drobná hřiště, mobiliář městyse, opatření pro retenci vod apod. Největší a nejdůležitější z těchto veřejných prostranství se nachází při vstupu do obytného území od základní školy. Další tři menší veřejná prostranství jsou příhodně rozvržena po celém řešeném území. Součet výměry ploch zmíněných čtyř veřejných prostranství naplňuje požadavek §7, odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb. v platném znění.
- Veřejné prostranství na soukromých pozemcích dotvářejících uliční prostor – jedná se v zásadě o neoplocené předzahrádky v soukromém vlastnictví se vstupy a vjezdy do rodinných domů. Nedílnou součástí tohoto území je vyhrazená zeleň, která bude se zelení veřejnou a dalšími architektonickými prvky dotvářet veřejný prostor. Před skupinu řadových rodinných domů (skupina 5) mohou do takto vytvořeného prostoru vystupovat krytá stání pro osobní automobily lehkých konstrukcí. Minimálně 50% plochy tímto způsobem vymezené předzahrádky musí zůstat nezpevněno.

Charakteristickým znakem veřejných prostranství je jejich propojenost a potřebná provázanost s ostatními prvky řešeného území i vlastním sídlem. Skladba zeleně bude upřesněna v rámci dalších stupňů projektové dokumentace projektem sadových úprav.

9. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

V řešeném území se nenachází žádné kulturní památky uvedené v Ústředním seznamu kulturních památek ČR, ani památky místního významu. V případě realizace staveb pro stavebníky vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle § 22 odst. 2 a § 23 zák.č. 20/1987 Sb, v platném znění, umožnit provedení archeologického výzkumu.

Výška a uspořádání zástavby maximálně respektuje terén. Zástavbou nedochází k narušení hladiny zástavby sídla Křižanov ani obrazu sídla. Zástavbou nebude potlačen účín pozitivních stávajících kulturních dominant území – věže kostela sv. Václava, ani obytného křídla zámku. Udržen je „měkký“ přechod urbanizovaného území do volné krajiny, řešením územní studie nedochází k dotčení Podhorského potoka.

10. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

10.1. Zvláštní zájmy MO ČR, zabezpečení z hlediska civilní ochrany

Výška zástavby v řešeném území nepřekročí hladinu stávajícího zastavění. Návrhem ÚS ani její důsledky nebudou dotčeny nemovitostí ve vlastnictví MO ČR. ÚS respektuje parametry příslušné kategorie komunikací (silnic) a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému.

Z části řešeného území budou nové dešťové kanalizační řady napojeny do plánované požární nádrže o objemu min. 22 m³ (blíže viz část D této ÚS), která je situována při vstupu do řešeného

území ze silnice II/360. V blízkosti pozemku rodinného domu č.1 bude na veřejném prostranství umístěn nadzemní hydrant DN 100 napojený na veřejné vodovodní potrubí PE d. 110. Příjezd požárních vozidel je zabezpečen po dostatečně dimenzované místní komunikaci.

10.2. Soulad s vyhláškou č. 398/2009 Sb.

Řešení přístupu a užívání stavby osobami s omezenou schopností pohybu a orientace na veřejných prostranstvích a komunikacích jsou v potřebném rozsahu řešeny v části C této ÚS.

Požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb v platném znění týkající se staveb občanského vybavení, staveb na plochách smíšených obytných komerčních i staveb pro bydlení budou řešeny v rámci projektové dokumentace konkrétních staveb.

10.3. Příznivé životní prostředí

Koncepce ÚS nepřipouští na řešeném území činnosti, které by rušily pohodu bydlení ať již přímo anebo druhotně.

Část C této ÚS obsahuje hlukovou studii, která prokázala, že do hlukových zón od průjezdního úseku silnice II/360 nejsou umísťovány žádné stavby pro bydlení. Stavby vymezené na pozemcích plochy B (stavby občanského vybavení-komerční zařízení malá a střední) a stavby na pozemcích plochy C (stavby charakteru smíšeného obytného-komerčního) nejsou blíže řešeny, neboť není dosud známo jejich provozní, technologické ani dispoziční řešení. Dostatečně velké plochy B a C umožňují podmíněně přípustné a přípustné bydlení umísťovat mimo dosah vypočtených hlukových zón.

Izofony hluku od průjezdního úseku silnice II/360 směrem k řešenému území činí pro denní dobu d60...16m, pro noční dobu d50...25m. Izofony hluku jsou též graficky vyznačeny v koordinačním výkrese.

Dostatek sídelní zeleně, která je reprezentována zelení soukromou (zahrady) a veřejnou, bude vytvářet zdravé životní prostředí s funkcí každodenní rekreace. Veřejná zeď může sloužit nejen obyvatelům řešeného území.

11. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Koncepce ÚS nevyžaduje vymezovat veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření. Vymezování těchto staveb a opatření přísluší územně plánovací dokumentaci.

12. Druh a účel umísťovaných staveb

Na řešeném území nadále platí podmínky pro využití území stanovené platným Územním plánem Křižanov a to pro plochy bydlení v rodinných domech–městské a příměstské (BI), plochy občanského vybavení–komerční zařízení malá a střední (OM) a plochy smíšené obytné–komerční (SK)

13. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Řešení územní studie nevyvolává potřebu vymezení limitů využití území, které by byly podkladem pro rozhodnutí o ochranném pásmu.

V kapitole 3.3. Rozbor limitů využití území je provedeno posouzení limitů využití území, které vstupují do řešeného území z ÚAP ORP Velké Meziříčí a z ÚP Křižanov.

Navržená vedení sítí technické infrastruktury respektují platné normové požadavky kladené na prostorové uspořádání inženýrských sítí.

14. Stanovení pořadí změn v území

Koncepce ÚS vyžaduje stanovení pořadí změn v území. Ve výkrese Pořadí změn v území jsou vymezeny budoucí pozemky rodinných domů, které možno využít až ve II. etapě výstavby. Využití těchto pozemků je podmíněno změnou územního plánu. Konkrétně se jedná o pozemky pro rodinné domy č.12-17.

15. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Územní studie se skládá z pěti částí, viz níže. Každá část má uveden svůj obsah dokumentace. Zde uvedené počty listů a počty výkresů se vztahují pouze k části A - urbanistická část. Textová část A-1 mimo části odůvodnění se včetně titulního listu, obsahu a záznamu o možnosti využití sestává z 10 listů. Grafická část pak obsahuje 6 výkresů (A2, A3.1., A3.2, A6, A7 a A8). Další výkresy části A - urbanistická část, jsou součástí samostatných částí jak je uvedeno níže v rozpisu.

Rozpis obsahu územní studie:

A - URBANISTICKÁ ČÁST

- A-1 Textová část
- A-2 Výkres širších vztahů
- A-3.1 Hlavní výkres - urbanistický návrh
- A-3.2 Hlavní výkres - prostorové uspořádání
- A-4 Výkres dopravního řešení - viz. část C
- A-5 Výkres technické infrastruktury - viz. část D
- A-6 Koordinační výkres
- A-7 Výkres vlastnických vztahů
- A-8 Výkres pořadí změn v území
- A-9 Perspektivy, vizualizace - viz. část B

B - ARCHITEKTONICKÁ ČÁST

C - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

D - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

E - DOKLADOVÁ ČÁST

TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

1. Údaje o pořízení územní studie

Zadavatelem zpracování Územní studie Křižanov - Na Zahrádkách (lokalita Z1, Z2, Z5 a Z30) je Městys Křižanov. Pořízení ÚS bylo uloženo Územním plánem Křižanov, který nabyl účinnosti 5.7.2017.

Pořizovatelem územní studie je Městský úřad Velké Meziříčí odbor výstavby a územního rozvoje, který naplňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. Ve smyslu § 30 stavebního zákona pořizovatel vyhotovil zadání územní studie.

Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování o území. ÚS může být použita i jako podklad pro změnu územního plánu.

Zadání ÚP bylo projektantu ÚS (Ing. Arch. Jan Psota - Studio P, Žďár nad Sázavou) předáno v květnu 2018. Po geodetickém zaměření vymezeného území (polohopis, výškopis) bylo hledáno optimální využití území pro účely stanovené územním plánem. Vyhotoveno bylo pět variant využití území na mapovém podkladu v měř. 1:2000. Na jednání 24.4.2019 v kanceláři starosty městyse byla vybrána varianta určená k dalšímu rozpracování. Další jednání mezi zástupci zadavatele, pořizovatelem a projektantem probíhala dle potřeby. Z důležitějších jednání byly pořizovány zápisy - viz dokladová část ÚS. Závěrečné jednání proběhlo na Úřadě Městyse Křižanov 3.3.2020.

2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

2.1. Územně plánovací dokumentace kraje

ÚS Křižanov - Na Zahrádkách je vyhotovena v souladu se zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina v aktualizovaných znění. Regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu na území Kraje Vysočina nebyl dosud pořízen.

2.2. Územní plán Křižanov

ÚS Křižanov - Na Zahrádkách řeší území, které je dáno zastavitelnými plochami Z1, Z2, Z5 a Z30 platného územního plánu. Stanovené principy koncepce ÚP jsou územní studií zachovány. K drobné odchylce v uspořádání ploch dochází u zastavitelné plochy Z2, kdy její severozápadní část navazující na zastavitelnou plochu Z1 o výměře cca 0,54 ha využívá ÚS pro situování zástavby rodinných domů. K tomuto řešení bylo přistoupeno po pečlivých úvahách podpořenými variantami využití vymezeného území - celé řešené lokality Na Zahrádkách.

Předmětné odchýlení od ÚP je nevýznamné, nemá rušivý vliv na koncepci územního plánu ani další složky území. Zvolené řešení je naopak čitelné, srozumitelné, jasného, logického uspořádání. Předložené řešení nejlépe reflektuje požadavek na vznik kvalitního prostředí při hlavním vstupu do nové zástavby ze silnice II/360. Současně bylo prokázáno, že vlastník pozemků, kterých se odchylka týká (městys Křižanov), nemá potřebu ani zájem v této části území na těchto pozemcích řešit činnosti komerčního charakteru. Pro občanskou vybavenost městyse (zdravotnictví, výchova) ÚP v souladu s přípustným využitím ploch bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu vymezuje dostatečně velký pozemek při vstupu do nového obytného souboru ve směru od základní školy.

Aby nebyla narušena kontinuita ve využívání řešeného území, jsou pozemky s rodinnými domy č. 12-17 (domy, kterých se odchýlný návrh týká) zahrnuty do druhé etapy výstavby, která

je podmíněna změnou ÚP. Etapizace výstavby nemá žádný dopad na realizaci potřebných staveb dopravní a technické infrastruktury.

3. Údaje o splnění zadání územní studie

3.1. Cíle a účel pořízení územní studie

ÚS Křižanov - Na Zahrádkách efektivně využívá území vymezené k požadovanému prověření. Navržené řešení zcela respektuje požadavky a potřeby městyse. Proveden je návrh parcelace s prostorovým uspořádáním, návrh obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou, vymezena jsou veřejná prostranství různého charakteru. Zástavba směřuje k ucelování tvaru zastavěného území.

3.2. Rozsah řešeného území

ÚS Křižanov - Na Zahrádkách řeší zastavitelné plochy Z1, Z2, Z5, Z30 určené platným Územním plánem Křižanov.

3.3. Výchozí podklady a požadavky ÚP

Hlavním podkladem pro zpracování ÚS byl ÚP Křižanov. Jak byly dodrženy zásady ÚP je uvedeno v kap. č. 2 tohoto odůvodnění. Řešení ÚS Křižanov bylo doplněno o aktuální údaje z ÚAP SO ORP Velké Meziříčí - IV. úplná aktualizace. Vzhledem k požadavkům zadavatele ÚS na formu zpracování, nebylo užito jen katastrálních map, ale i mapy účelově vyhotovené Geodezií Vysočina s.r.o, Třebíčská 1540, Velké Meziříčí. Mapový podklad je vyhotoven v souřadném systému JTSK a výškovém systému Bpv. Mapový podklad vykazuje stav ke dni 13.03.2018 a projektantovi ÚS byl předán v systému MicroStation PowerDraft.

3.4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

- Variantní řešení. Při hledání optimálního a efektivního využití vymezené plochy pro územní studii bylo v měřítku 1:2000 vyhotoveno pět variant dalšího využívání území. Po podrobném posouzení předložených variant bylo rozhodnuto dále pokračovat na variantě E (fialové). Zároveň bylo dohodnuto do varianty E uplatnit některé prvky z variant jiných (např. z var. A). Blížší údaje o variantních řešeních jsou uvedeny v dokladové části ÚS v zápise z jednání konaného dne 24.4.2019. Další práce pak pokračovaly na mapách v měř. 1:1000 a podrobnějších.)
- Textová část je zpracována v souladu s požadavky zadání ÚS a je členěna dle požadovaných kapitol.
- Grafická část. Z důvodu podrobnosti zpracování a vedení nadmístní technické vybavenosti přes řešené území je vyhotovena na účelovém mapovém podkladu - viz. předchozí kapitola. ÚS Křižanov - Na Zahrádkách obsahuje všechny povinné výkresy a velký počet volitelných výkresů. Volitelné výkresy jsou vyhotoveny především pro osvětlení zásad koncepce využití území, principů využití území a architektonického řešení pro utváření kultury prostředí.
- Počet vyhotovení. ÚS je vyhotovena v počtu tří kompletních tištěných paré, z důvodu, že Krajský úřad Kraje Vysočina OVÚP požaduje pouze digitální verzi. Současně budou předány tři CD ve formátech umožňující digitální prezentaci.

3.5. Proces projednání územní studie

ÚS Křižanov - Na Zahrádkách byla průběžně konzultována s pořizovatelem a zadavatelem ÚS. Požadavky vzešlé z konzultací byly zaneseny do koncepce ÚS. Zápisy z důležitých jednání spolu s vyjádřeními správců sítí i orgánů státní správy jsou uvedeny v dokladové části ÚS.

4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Územní studie Křižanov - Na Zahrádkách vytváří podrobnější podmínky pro komplexní a vyvážený rozvoj vymezeného území na plochách rozdílného způsobu využití určených Územním plánem Křižanov. Navrženo je plošné a prostorové uspořádání lokality, kterou z velké části tvoří zástavba rodinnými domy, v míře daleko menší pak zástavba na ploše občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední a zástavba na ploše smíšené obytné komerční.

Bydlení v rodinných domech je v lokalitě dominantní a je navrženo tak, aby vyhovovalo různým požadavkům, potřebám i možnostem jednotlivých skupin obyvatel. Koncepce ÚS pracuje s pěti základními typy rodinných domů. Největší podíl zástavby rodinnými domy tvoří samostatně stojící (solitérní) rodinné domy. Další skupiny rodinných domů tvoří řadové rodinné domy (různých šířek) dvojdomy, domy obecně nazývané bungalovy a rodinné domy, které ÚS poněkud nepřesně nazývá domy atriového typu.

V koncepci řešené lokality mají mimořádnou důležitost veřejná prostranství vymezená v souvislosti s požadavkem § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění anebo vzniklá řešením určených zastavitelných ploch. U těchto veřejných prostranství převažuje účel rekreační a relaxační. Veřejná prostranství tohoto významu jsou u obou hlavních vstupů do lokality doplněna vodními plochami, které plní důležitou funkci v oblasti hospodaření s dešťovými vodami v území.

Veřejná prostranství, ze kterých jsou dopravně i inž. sítěmi obsluhovány rodinné domy i další zástavba v lokalitě tvoří hlavní i vedlejší kompoziční osy, kde uliční prostor bude tvořit bohatý a rozmanitý celek s harmonickým vztahem zeleně veřejné i soukromé. Hlavní kompoziční osa (sjezd ze silnice II/360 - ulice U Školy) je navíc obohacena vloženým středovým ostrůvkem s výsadbou zeleně.

Významným znakem nové zástavby je barevnost šikmých střech s krytinami v odstínech červené barvy, která koresponduje s tradiční barvou střech městyse.

Napojení vymezeného území na stávající dopravní síť je logické. Na severovýchodě je přístup na stávající místní komunikaci - ulici U Školy směřující na průjezdní úsek sil. I/37. Jihozápadní napojení je sjezdem ze silnice II/360. Celé území řešené ÚS náleží do oblasti s provedeným dopravně technickým opatřením zřízení zóny s omezenou rychlostí vozidel na 30 km/h s prvky pro zklidnění dopravy.

Řešené území má předpoklady pro vybavení potřebnými zařízeními technické infrastruktury. Pro umístění inženýrských sítí jsou vymezena dostatečně široká veřejná prostranství. ÚS respektuje trasu nadmístního vodovodního přivaděče, který protíná řešené území a ÚS vytváří podmínky pro jeho rekonstrukci. Vzdušné el. vedení VN 22 kV vedoucí po severovýchodním okraji řešeného území bude strženo a nahrazeno novou trasou podzemního kabelového vedení anebo lépe vystavěním nové trafostanice TS 22/0,4 kV v místech veřejného prostranství u pozemku rodinného domu č.1.

Koncepce ÚS na řešeném území nepřipouští žádné činnosti, které by rušily pohodu bydlení ať již přímo anebo druhotně. Zajištěno je zásobení území pitnou vodou z veřejného vodovodu. Splaškové vody jsou napojeny do kanalizační sítě městyse ukončené ČOV. Jediným zdrojem hluku, který zasahuje do řešeného území mohl být provoz na silnici II/360. Do ploch určených pro bydlení zmíněné limitní izofony nezasahují.

Na pozitivní atmosféře nové části městyse se bude podílet dostatek zeleně na veřejných prostranstvích a soukromých zahradách i zeleň na plochých střechách. ÚS nabízí dostatek možností, aby následně zpracovaný sadovnický plán přinesl do území patřičný estetický účinek, příjemné a zdravé prostředí nejen pro obyvatele této části městyse. ÚS preferuje užití vhodných místně příslušných dřevin a keřů.

5. Vyhodnocení souladu s předpokládaným zábořem půdního fondu vymezeným v územním plánu

Návrh ÚS Křižanov - Na Zahrádkách nepřesahuje hranici zastavitelných ploch, které vymezuje platný Územní plán Křižanov. Pozemky určené pro plnění funkce lesa (PUPFL) se na řešeném území nenachází.

6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

ÚS Křižanov - Na Zahrádkách je pořízena a vyhotovena v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a jeho prováděcích předpisů v platném znění zejména vyhlášky č. 500/2006 Sb. a vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platných zněních.

7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Viz kap. 3. Odůvodnění ÚS odst. - Proces projednávání územní studie.

8. Základní údaje o území řešeném ÚS

sledovaný jev	hodnota
výměra řešeného území	101692 m ² tj. 10,17 ha
výměra budoucích stavebních pozemků pro rodinné domy	60098 m ²
výměra budoucích stavebních pozemků pro veřejnou občanskou vybavenost městyse	2362 m ²
výměra budoucích stavebních pozemků pro zástavbu občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední	3546 m ²
výměra budoucích stavebních pozemků pro zástavbu smíšenou obytnou komerční	1644 m ²
výměra pozemků s výstavbou probíhající dle samostatných stavebních řízení	7650 m ²
výměra pozemků určených pro funkci zahrad k realizovaným rodinným domům	1059 m ²
plocha vyhrazená pro údržbu vodovodního přivaděče	511 m ²
pozemky řešeného území ponechané původnímu zemědělskému využití	1058 m ²
celková výměra ploch veřejných prostranství	23763 m ²
z toho veřejné prostranství s převažující funkcí technické a dopravní infrastruktury	17483 m ²
z toho veřejné prostranství s převažující klidovou funkcí a výsadbou vzrůstné zeleně	6280 m ²
z toho veřejné prostranství na soukromých pozemcích dotvářející obytný soubor	2191 m ²
počet obyvatel v rodinných domech	70 RD x 3 obyvatel/byt = 210 obyvatel
občanská vybavenost městyse	20 osob + 10 zaměstnanců
obchody a služby	10 osob čistého provozu + 3 osoby špinavého provozu