

TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH DOKUMENTACE

ÚVOD

Cíl územní studie

Použité podklady

Základní identifikace řešeného území

Vymezení rozvojových lokalit

Umístění a prostorové umístění staveb

Limity využití území

ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Urbanistická koncepce

Etapy výstavby

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Hromadná doprava

Cyklistická doprava

Pěší doprava

Doprava v klidu

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování vodou

Odkanalizování

Zásobování elektrickou energií

Zásobování plynem

ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

PŘÍLOHY

Grafická část:

01 - Koordinační situace 1:1000

02 - Návrh - komplexní urbanistické řešení 1:500

03 - Vizualizace, pohledy, řez 1:150

04 - Dopravní řešení 1:1000

05 - Technická infrastruktura 1:1000

06 - Majetkoprávní vztahy 1:500

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

název stavby: Územní studie Pozořice S1

lokalita: Pozořice, okr. Brno-Venkov
k.ú. Pozořice (726907)

investor: Městys Pozořice

zpracovatel: romangale s.r.o.
Křídlovická 25
603 00 Brno

urbanistická koncepce: Ing. arch. Roman Gale
Bc. Nela Vicanová
Bc. Martina Laslová

stupeň dokumentace: územní studie

datum: listopad 2020

ÚVOD

CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie navrhuje uspořádání zástavby na základě podmínek pro využití plochy S1 dle územního plánu Pozořice.

Dokument bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

POUŽITÉ PODKLADY

Územní plán městyse Pozořice (2014)

Změna č. 1 Územní plánu (2016, LAND studio Ing. arch. Ivo Kabeláč)

Zadání pořizovatelů územní studie (Městský úřad Šlapanice, Odbor výstavby)

Konzultace s objednatelem územní studie (Městys Pozořice)

Prohlídka řešeného území

Katastrální mapa

Aktuální snímek ortofotomapy

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKACE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Pozořice jsou městys v okrese Brno-venkov. Nachází se 15 km východně od Brna pod jižními vrcholky Dražanské vrchoviny a západním směrem od Rousínova. Pozořice se rozkládají podél Pozoříčského potoka a na úpatí vrcholku Baba (420 m.n.m.), jež se zvedá severozápadně nad Městečkem. Od severního okraje městečka se rozprostírají rozlehlé lesy a v okrajové části těchto lesů a nedaleko městečka je roztroušeno několik chat. Východním směrem od městečka jsou v oblasti lesa nevelké terénní pozůstatky po malém hrádku Hradištěk z druhé poloviny 13. století. Severovýchodním směrem od Pozořice se nachází zřícenina hradu Vildenberk, jež byl vybudován na počátku 14. století a v roce 1371 se uvádí jako pustý. Z původního hradu se dochovaly části reliéfů a dva zbytky zdí. Do Pozořic vede část Naučné stezky Bitva u Slavkova a křížuje se tu několik značených cyklistických tras. Pozořicemi vede Naučná stezka Františka Neužila a NS Poustka přes stejnojmenný vrch. Pozořice jsou členem mikroregionu Roketnice. K 1. 1. 2012 zde žilo 2213 obyvatel.

První písemná zmínka o obci z roku 1297, pocházející z takzvaného Bočkova falza je historicky nevěrohodná. První písemně doložená zmínka o Pozořicích z roku 1318 je na papežské listině, kde se objevuje jméno majitele panství Půty z Pozořic, pána na hradu Vildenberk. Roku 1371 Půta z Vildenberka své panství prodal moravskému markraběti Janovi. Až do roku 1637, kdy panství zdědil Maxmilián z Lichtenštejna, se na panství střídali majitelé. V majetku Lichtenštejnů zůstaly parcely až do parcelace po 1. světové válce, lesy až do roku 1945, kdy byly Lichtenštejnům znárodněny. Nedaleko Pozořic se v roce 1805 odehrála známá bitva u Slavkova. V roce 1942 byly Pozořice administrativně sloučeny s obcí Jezera (původně samostatná obec, založená r. 1710).

V roce 1998 přijalo zastupitelstvo návrh na znak a prapor, který byl obci po schválení Parlamentem ČR dne 4. června 1998 předán předsedou poslanecké sněmovny Ing. Milošem Zemanem. Od 10. října 2006 byl obci vrácen status městyse.

Nejvýznamnější památky v obci jsou barokní kostel Nanebevzetí panny Marie postavený v letech 1704 až 1724. V areálu bývalého hospodářského dvora stojí bývalý zámek, jež byl vybudovaný v 17. století přestavbou tvrze a patrová budova Staré pošty. Před kostelem najdeme sousoší Ukřižování. V ulici V zámku jsou barokní sochy svatého Floriána, svatého Jana Nepomuckého z roku 1731 a klasicistní socha svatého Kajetána z roku 1823.

VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH LOKALIT

Územní plán pro tuto plochu stanovil podmínky pro pořízení územní studie:

S1 – areál s významným rozvojovým potenciálem, stavební rozvoj je nezbytné koordinovat s prostorem Poustky např. Záměrem umístění kaple, rozhledny, (na které by se časem vypsala architektonická soutěž), areálem U Školy a navrženou přestavbovou plochou S2. Nezbytné je respektovat sousedství s obytnou zónou a provozně – technicky řešit interakce funkcí (respektování klidového režimu zóny bydlení v kontaktních polohách).

UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

- návrh na umístění dopravní a technické obslužnosti staveb; komunikace budou situovány vždy tak, aby umožňovaly příjezd zásahových jednotek a byla zajištěna dopravní obslužnost obyvatel
- návrh zastavění jednotlivých pozemků s určením stavebních hranic či stavebních čar (s přesnou specifikací těchto prvků prostorové regulace) – omezením zastavitelné plochy, na kterou lze umístit hlavní stavbu
- dostatek veřejných prostranství dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- prověří umístění, hmotové uspořádání, podlažnost objektů, odtokové poměry, napojení na technickou infrastrukturu a vytvoření ploch zeleně

Prověřuje a posuzuje následující:

- stanovení výškové regulace zástavby, resp. stanovení podlažnosti při respektování podmínek
- dostatek parkovacích stání umístěných na veřejných prostranstvích dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- odkanalizování lokality řešené touto územní studií provést v souladu s koncepcí navrženou v ÚP
- zásobování elektrickou energií v souladu s koncepcí navrženou v ÚP
- zásobování plynem v souladu s koncepcí navrženou v ÚP
- prověřit zásobování lokality vodou v souladu s koncepcí navrženou v ÚP

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Technické limity využití území

Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace (dle zák. 274/2001 §23 odst. 3):

- potrubí do DN 500 včetně – 1,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí,
- potrubí nad DN 500 – 2,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí.

Přírodní limity využití území

V zájmovém katastru se nenachází úředně vyhlášené záplavové území. Dle informací poskytnutých Úřadem městyse Pozořice nedochází k zaplavování pozemků vodou z vodních toků. Území sídla není ohrožováno záplavami z vodních toků při záplavách nebo silných deštích.

Do území S1 zasahuje ochranné pásmo návrší Poustky v perimetru 80m. viz. výkres 01 – Koordinační situace.

ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Územní studie rozvíjí funkci rekreace v obci a dotváří urbanistickou strukturu propojením stávajícího rekreačního areálu s územím pod Poustkou a plánovanou cyklostezkou. Územní studie prověřuje možnosti území ve stávajících lokalitách z hlediska širších vztahů a dlouhodobého časového vývoje, s ohledem na přírodní a technické limity území a na možnosti dopravního a technického napojení.

Územní studie vymezuje jednotlivé stavební pozemky tak, aby svou velikostí a polohou umožňovaly umístění staveb veřejné infrastruktury, staveb pro sport a rekreaci a napojení na kapacitně vyhovující a veřejně přístupnou komunikaci a inženýrské sítě. Navržené řešení splňuje požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky. Studie navrhne a prověří možná řešení zastavění lokality, která budou splňovat podmínky dané zákonem č.183/2006 Sb. v platném znění, vyhláškou č. 500/2006 Sb., vyhláškou č. 501/2006 Sb., vyhláškou č.398/2009 Sb. a vyhláškou č. 268/2009 Sb., v platném znění.

- profil komunikace – zahrnuje vozovky a chodníky, pásy zeleně podél komunikace, případně parkovací stání; viz. Výkres 03 – řez A-A'
- stavební hranice – definuje rozhraní mezi zastavěnou a nezastavěnou částí parcely, tj. vzdálenost hrany budovy od veřejného prostranství (hrany vozovky, resp. chodníku či pásu zeleně), kterou zástavba nesmí překročit (= hloubka zástavby) – v tomto případě se jedná o hloubku zástavby směrem dovnitř bloku; viz. Výkres 01, 02, 04.
- maximální výška zástavby – definuje nepřekročitelnou výšku zástavby nadzemní části budovy, počítá se v místě stavby otočené k sousedícímu veřejnému prostranství v místě původního terénu (je určena dvěma hodnotami, z nichž první je maximální výška římsy a druhá maximální výška hřebene střechy, respektive ustupujícího podlaží pod úhlem 45°). Výšky navrhovaných objektů v rámci řešeného území jsou naznačeny ve výkrese 03.

Územní studie respektuje historickou strukturu sídla a přírodní charakter okolní krajiny, v maximální míře zachovává prostupnost sídla a krajiny a definuje charakter nově vzniklých veřejných prostranství tak, aby byly vytvořeny podmínky pro výsadbu zeleně a terénní úpravy na území S1.

Územní studie zachovává koncepci stanovenou platným územním plánem a to tak, aby nová výstavba byla určena pro rekreačně-sportovní a kulturně-společenské aktivity. Nové objekty je nezbytné hmotově přizpůsobit venkovské zástavbě, tzn. jednopodlažní se sedlovými střechami.

Celková koncepce je podrobněji zpracována v lokalitě S1.

- Lokalita S1 je určena pro rozvoj aktivit rekreačně-sportovních a společensko-kulturních. Prioritu má využití ploch pro místní rekreaci a sport. Územní studie plynule navazuje na stávající rekreační a sportovní plochy (fotbalové a multifunkční hřiště) přímého okolí viz. Výkres 01 – Koordinační situace. Navržená zástavba je situována na úpatí návrší Poustka. Jednotlivé stavby budou umístěny na navržené ploše pro objekty sloužící k rekreaci a zázemí sportovišť. Výraz staveb bude venkovského charakteru – budou realizovány formou samostatně stojících jednopodlažních objektů do výšky 1NP + podkroví. Stavební hranice objektů viz. Výkresy 01, 02, 04.

Kapacitní údaje jednotlivých lokalit (tab. 1) – parcely viz. Výkres 06 – Majetkoprávní vztahy.

označení lokality	dotčené parcely (vše v k.ú. Pozořice)	celková výměra lokality (m ²)
S1	1688/2, 1689/1, 1689/5, 1689/6, 1689/10, 1689/11, 1689/12, 1689/13, 1689/14, 1689/15, 1700/1, 1700/3, 1700/4, 1700/5, 1700/6, 1700/7	24 900

ETAPY VÝSTAVBY

Navržené etapy lokality v rámci územní studie jsou patrné z výkresové dokumentace.

Etapy:

1. Pumptrack včetně parkovacích míst (18)

2. Cyklo a pěší stezky

3. Volná plocha pro akce včetně parkovacích míst u ulice U Školy (48)

4. Navržené objekty rekreace včetně parkování (4), plochy sportovišť

viz. Výkres 01, 02.

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

HROMADNÁ DOPRAVA

V rámci územní studie není samostatně řešená hromadná doprava. Navržené řešení nevyžaduje rozšíření stávajícího systému hromadné dopravy.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA

V územní studii navazujeme na návrh cyklostezky na trase P1 , úsek P22 – Pozořice škola. Tuto trasu prodlužujeme směrem na východ po úpatí návrší Poustka až po ulici Kovalovická a směrem na sever skrz území S1 vedle fotbalového, multifunkčního a pumptrackového hřiště po ulici U školy. (viz. výkres 04 – Dopravní řešení)

Vzhledem k nízké intenzitě motorové dopravy v návazných silnicích prostoru S1, je v řešeném území možno vést cyklotrasy společně s dopravou po silnicích tak, jak jsou zaznačeny ve výkrese 04. Pod Poustkou doporučujeme vést pouze cyklotrasy bez možnosti vjezdu motorových vozidel, aby nedošlo k devastaci vegetací a rušení významné přírodní plochy.

PĚŠÍ DOPRAVA

Pěší stezky jsou navrženy v rámci pohybu mezi jednotlivými objekty a sportovišti, dále jsou navrženy stezky paralelně s cyklostezkami viz. Výkresy 01, 02 a také je navržena pěší trasa směrem ke stávajícímu hřišti u školy a pumptracku v rámci kontinuity mezi všemi sportovními prvky.

Dimenze stezek viz. Výkres 03 – Vizualizace, pohledy, řez.

DOPRAVA V KLIDU

Nově navrhované kapacity pro dopravu v klidu a principy jejího řešení při nové výstavbě a rekonstrukcích:

- nové parkoviště U Školy – 48 stání
- nové parkoviště u pumptracku – 18 stání

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Městys Pozořice má vodovod pro veřejnou potřebu, který je majetkem Svazku Šlapanicko a přilehlých obcí, a provozovaný společností VAS a.s., divize Brno-venkov, provozní středisko Pozořice. Městys je zásoben pitnou vodou ze skup. vodovodu Pozořice (vodovod pro obce Říčky - Mokrá-Horákov, Tvarožná - Sívce - Pozořice - Viničné Šumice - Kovalovice).

Místními komunikacemi prochází vodovodní řad v dimenzi DN 100-125, odbočky jsou vedeny v bočních ulicích. Nová zástavba v lokalitě S1 bude napojena na prodloužený vodovodní řad vedený v ulici Pod Poustkou (DN 125).

Bude respektováno ochranné pásmo vodovodu dle zákona č. 274/2001 Sb., v platném znění, které je do DN 500 stanoveno 1,5 m od kraje potrubí na obě strany.

Nápojný bod kanalizace je naznačen ve výkrese 05- Technická infrastruktura.

ODKANALIZOVÁNÍ

V Pozořicích se nachází stávající uliční síť stok v rozsahu téměř celé zástavby. V naprosté většině se jedná o betonové potrubí, nejnovější části kanalizace jsou z kameniny. Stoková síť je ve vlastnictví městyse Pozořice.

Nová zástavba v lokalitě S1 bude napojena na prodlouženou trasu kanalizace vedenou v ulici Pod Poustkou (DN 250).

Bude respektováno ochranné pásmo kanalizace dle zákona č. 274/2001 Sb., v platném znění, které je do DN 500 a hloubky 2,5 m stanoveno 1,5 m od kraje potrubí na obě strany.

Nápojný bod kanalizace je naznačen ve výkrese 05- Technická infrastruktura.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Správcem a provozovatelem distribuční soustavy, ze které je sídlo zásobováno je E.ON Česká Republika, a.s., RSS VN, NN Prostějov. Její řešení a požadavky na zajištění potřebného příkonu jsou ovlivněny situací, že městys je z energetického hlediska zásobován dvojcestně, a to elektrinou a zemním plynem.

Nová zástavba v lokalitě S1 bude napojena na vedení nízkého napětí v ulici U školy.

Bude respektováno ochranné pásmo podzemního kabelového vedení do 110 kV, které je stanoveno 1,0 m od krajního kabelu na obě strany.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Pozořice jsou v celém rozsahu plynofikovány. Připojeny jsou VTL přípojkou z vysokotlakého řadu Brno - Vyškov procházejícího v jižní části k.ú. - souběžně se stáv. silnicí Brno - Vyškov. Tato VTL přípojka o DN 100, PN 3,9 MPa je trasována souběžně se silnicí II/383 do Pozořic. Ukončena je na hlavní regulační stanici, která je umístěna při této silnici JV od městyse - proti areálu býv. ZD. Stáv. RS má kapacitu 3000 m³ /hod. - RS 3000 - převod VTL/STL a je společná pro městys Pozořice a obec Sívce. Z této hlavní RS je proveden STL vývod DN 150, který zásobuje odběratele v areálu ZD, v sídle Pozořice a Sívce a to prostřednictvím stávajících vedlejších RS s převodem STL/NTL, případně přes regulační soustavy regulátorů tlaku plynu typu ALZ, které jsou podle požadovaného odběru umístěny i přímo u odběratelů.

Nová zástavba v lokalitě S1 bude napojena na trasu STL vedenou v ulici Pod Poustkou.

Bude respektováno ochranné pásmo plynovodu dle zákona 485/2000 Sb., v platném znění, které je u STL a NTL plynovodů v zástavbě stanoveno 1,0 m od okraje potrubí na obě strany. Nápojný bod plynu je naznačen ve výkrese 05- Technická infrastruktura.

ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

Tato územní studie je řešena koncepčně v rámci městysu Pozoříce, dotváří urbanistickou strukturu městyse v rámci stanovení vymezené plochy pro změnu využití území dle platného územního plánu. Tato územní studie navrhuje žádoucí strukturu pro rekreační funkci včetně etapizace výstavby lokality. Zástavba je navržena výhradně pro rekreační služby a obsluhu sportovišť. Je situována tak, aby nerušila krajinný výraz kopce Poustka a zároveň sloužila jako rekreační prvek oživující lokalitu.