

ÚZEMNÍ STUDIE POZOŘICE

LOKALITA P3 – ZA MYSLIVCEM



Handwritten signature in blue ink.

Zpracování Územní studie bylo zadáno smlouvou o dílo
Ing. arch. Aleně Košťálové, architektonicko–urbanistické kanceláři, Zavřená 32, 634 00 Brno.
Pořizovatelem je Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, oddělení územního plánování a
památkové péče, úřad územního plánování.

květen 2011

Obsah

Územní studie.....	3
(1) Vymezení řešené plochy.....	3
(2) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
(3) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území.....	4
(4) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	4
(5) Podmínky pro vymezená ochranná pásma.....	5
(6) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a pro ochranu veřejného zdraví.....	5
(7) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	5
Odůvodnění územní studie	6
(1) Údaje o způsobu pořízení územní studie	6
(2) Údaje o splnění zadání.....	6
(3) Posouzení vlivu navržené obytné zástavby na okolí.....	6
(4) Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF	6

Územní studie

(1) Vymezení řešené plochy

Řešená plocha je vymezena lokalitou P3 Za Myslivcem z řešení územního plánu (ÚP) Pozořice. Tvořena je parcelami č. 1122, 1124/1, 1124/2, 1918, 1920/1, 1920/2, 1920/3, 1921, 1922/1, 1922/2, 1922/3, 1922/4. Nachází se na severovýchodním okraji městyse na mírném jihovýchodním svahu. Na severozápadě přímo navazuje na stávající rodinné domy v ulici Za Myslivcem. Obklopena je dalšími návrhovými plochami bydlení – P1, P2 a P4.

(2) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Pozemky jsou územním plánem vymezeny jako plochy pro bydlení – index Ba. Jsou určené pro bydlení v rodinných domech s příslušenstvím. Přípustná je kombinace s obchodní činností a službami, případně integrovanou drobnou výrobou nebo chovem zvířat v nekomerčním rozsahu, které hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžují sousední pozemky. Pásmo hygienické ochrany (PHO) z této činnosti nesmí zasáhnout sousední pozemky, rozsah bydlení musí být min. 50 % zastavěné plochy.

Pozemek pro rodinný dům č. 1 tvoří parcela č. 1124/1.

Pozemek pro rodinný dům č. 2 tvoří parcela č. 1922/2.

Pozemek pro rodinný dům č. 3 tvoří část parcely č. 1922/3.

Pozemek pro rodinný dům č. 4 tvoří část parcely č. 1124/2 a větší části parcel č. 1920/1, 1920/2, 1921 a 1922/1.

Z plochy je oddělena menší část parcel č. 1920/2, 1921 a 1922/1 a parcela č. 1918 pro výstavbu RD č. 5 a 6.

Vzhledem k velikosti a tvaru parcely č. 1922/4 není na tomto pozemku navrhován žádný rodinný dům.

Pozemky pro RD č. 4 a 6 jsou v současné době zatíženy věcným břemenem – vedením VN a jeho ochranným pásmem.

Seznam dotčených parcel a vlastníků v řešeném území

parcelní číslo	vlastník	adresa vlastníka
1122	Adam Jaromír a Adamová Lenka Drápalová Lenka	Za Myslivnou 612, Pozořice, 664 07
1124/1	Maňáková Božena	Za myslivnou 637, Pozořice, 664 07
1124/2	Holoubek Jiří Ing. a Holoubková Lenka Ing.	Vavřínecká 1201/38, Brno, Komín, 624 00
1918	Holoubek Jiří Ing. a Holoubková Lenka Ing.	Vavřínecká 1201/38, Brno, Komín, 624 00
1920/1	parcela není zapsána na LV	
1920/2	Holoubek Jiří Ing. a Holoubková Lenka Ing.	Vavřínecká 1201/38, Brno, Komín, 624 00
1920/3	parcela není zapsána na LV (ostatní komunikace)	
1921	Holoubek Jiří Ing. a Holoubková Lenka Ing.	Vavřínecká 1201/38, Brno, Komín, 624 00
1922/1	Holoubek Jiří Ing. a Holoubková Lenka Ing.	Vavřínecká 1201/38, Brno, Komín, 624 00
1922/2	Juráš Vilém MUDr. a Jurášová Lenka MUDr.	Na rybníku 650, Pozořice, 664 07
1922/3	Krátká Jitka Krátká Silvie Ing. Krátký Petr	Nádražní 390/7, Velké Pavlovice, 691 06 Za myslivnou 528, Pozořice, 664 07 Za myslivnou 528, Pozořice, 664 07
1922/4	Drápalová Lenka	Za Myslivnou 612, Pozořice, 664 07

(3) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území

Při řešení je respektována stávající parcelace pozemků a vlastnická práva. Navrženo je zde 6 (příp. 5) rodinných domů (RD). Dle informativního ukazatele zde bylo možné umístit maximálně 8 RD. Vzniklá zástavba bude rozvolněná, všechny pozemky budou větší než je minimum stanovené územním plánem, tj. větší než 400 m² pro jeden RD.

Navržen je maximální obrys stavby, to je hranice, která nesmí být stavbou překročena. Ta je kótována k hranici pozemku tak, aby si objekty vzájemně nestínily a mohly zde vzniknout nerušené chráněné venkovní prostory. Maximální koeficient zastavění pozemku je navržen 0,25. To znamená, že zastavěná plocha všech staveb na pozemku může být max. 25 % plochy pozemku. Tato zastavěná plocha musí být umístěna uvnitř maximálního obrysu stavby. Stavba hlavní bude tvořit objekt bydlení (rodinný dům), který může být doplněn objektem garáže nebo dalším objektem s přípustnou funkcí dle regulativů ÚP. Mimo tento maximální obrys stavby může být umístěn bazén (zastřešení smí být pouze lehké, posuvné), pergola, zpevněná plocha pro grilování a odpočinek a zpevněná plocha pro odstavení motorového vozidla.

Každý rodinný dům bude mít minimálně 1 garáž a další odstavné stání na vlastním pozemku.

V grafické části je zakresleno doporučené umístění staveb.

Osy objektů RD jsou navrženy ve dvou směrech. RD č. 1, 2, 3 a 4 svojí orientací v podstatě respektují hranice parcel v severozápadní části území, RD č. 5 a 6 jsou situovány rovnoběžně s obslužnou komunikací na jižním okraji řešeného území. Vzhledem k tomu, že není provedeno výškopisné zaměření této lokality, bude osazení objektů do terénu navrženo až v dalším stupni projektové dokumentace. Výška 1. nadzemního podlaží (NP) je doporučena 15 až 30 cm nad upraveným terénem. Garáže budou v 1. NP, příp. i v 1.PP, pokud bude vzhledem k terénnímu reliéfu vhodné dům podsklepit a pokud rampa do garáže vyhoví příslušné ČSN.

V souladu s regulativem ÚP budou na pozemku objekty maximálně s 1 nadzemním podlažím a šikmou střechou s možným obytným podkrovím. Sklon střechy není stanoven.

Tento charakter staveb a hustota zástavby naváže na stávající objekty v Pozořicích.

Na jižním okraji lokality je vhodné respektovat uliční čáru vycházející z řešení urbanistické studie pro sousední lokalitu P1.

RD č.	velikost pozemku	max. zastavěná plocha
1	1 357 m ²	339 m ²
2	1 038 m ²	259 m ²
3	491 m ²	122 m ²
4	2 834 m ²	708 m ²
5	525 m ²	131 m ²
6	703 m ²	175 m ²

(4) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Pro řešené území se v současné době zpracovává dokumentace k územnímu rozhodnutí (DÚR) „Obytný soubor Pozořice – Za myslivnou – koridor pro dopravu a inženýrské sítě pro lokality P1 – P4“. PD řeší dopravní a technickou infrastrukturu pro lokality P1, P2, P3 a P4. Dokumentace, zpracovávaná Ing. Jiřím Matulou, je ve stadiu projednávání.

Tato dokumentace je doplněna návrhem plynovodního řádu. Návrh vychází z řešení obsaženého v Územním plánu Pozořice.

Na komunikační síť a na koridor inženýrských sítí vymezených touto dokumentací budou napojeny rodinné domy č. 2, 3, 4, 5 a 6. Nápojné body znázorněné v grafické části jsou pouze orientační, upřesnění bude v dalším stupni projektové dokumentace pro jednotlivé RD.

RD č. 1 bude napojen na vodovod, kanalizaci a na komunikaci v ulici Za myslivnou přes pozemek vlastníka. Osazení domu do terénu bude takové, aby bylo možné napojení na kanalizaci v této ulici nebo budou odpadní vody přečerpávány. Vodovodní řad je DN 100, kanalizační stoka je FE-2-1-1-1.

Na všech parcelách bude většina ploch kolem RD nezpevněných a srážkové vody budou vsakovány. Dešťové vody z půdorysu objektu budou odváděny do retenční nádrže. Tato voda bude používána pro zalévání, příp. i pro splachování WC. Přepady z retenčních nádrží budou ve stanoveném množství odváděny do navržené dešťové kanalizace.

(5) Podmínky pro vymezená ochranná pásma

V lokalitě P3 bude respektováno ochranné pásmo vedení VN – 7 m od krajních vodičů.

(6) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a pro ochranu veřejného zdraví

Zástavba izolovaných rodinných domů vytvoří příznivé životní prostředí a není ovlivňována žádnými zdraví nepříznivými emisemi. Není proto třeba vytvářet zvláštní opatření či podmínky pro ochranu veřejného zdraví.

(7) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Na plochu lokality P3 zasahuje plocha veřejného prostranství jako veřejně prospěšná stavba. Jedná se o pás šířky 2,3 m na jižním okraji lokality. Bude zde umístěn chodník o šířce 2,0 m, pod kterým budou uložena vedení NN a případně i telekomunikací. Řešení je převzato z DÚR „Obytný soubor Pozořice – Za myslivnou – koridor pro dopravu a inženýrské sítě pro lokality P1 – P4“.

Navazující veřejně prospěšné stavby (veřejné prostranství – místní komunikace s koridorem technického vybavení) jsou za jižním a východním okrajem lokality P3, tj. mimo řešené území.

Odůvodnění územní studie

(1) Údaje o způsobu pořízení územní studie

Pořízení územní studie pro lokalitu P3 je uloženo územním plánem Pozořice.

Územní studie je pořizována na podnět vlastníka parcel č. 1124/2, 1918, 1921 a 1922.

(2) Údaje o splnění zadání

V územní studii jsou splněny požadavky na obsah a rozsah Zadání této ÚS.

(3) Posouzení vlivu navržené obytné zástavby na okolí

Navržená obytná zástavba je v dostatečných odstupech od stávajících obytných objektů. Vzhledem k tomu, že se jedná o samostatně stojící RD s převahou bydlení, nebude tato zástavba své okolí negativně ovlivňovat.

Na dalších návrhových lokalitách dle územního plánu (P1, P2, P4) není v současné době realizovaná žádná zástavba, pouze pro lokalitu P1 je zpracovaná územní studie. Tato studie je v řešení respektovaná, návrhové plochy se nebudou navzájem negativně ovlivňovat.

(4) Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF

Lokality se nachází na orné půdě v BPEJ 3.27.11 ve IV. třídě ochrany ZPF. Plocha řešeného území je 0,72 ha. Pouze p.č. 1920/3 je evidována jako ostatní plocha (nemá BPEJ).

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF bylo provedeno v rámci Územního plánu Pozořice.

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY P3 POZOŘICE - ZA MYSLIVCEM

- | | |
|--|--------------------------------------|
| | hranice řešeného území - lokalita P3 |
| | maximální stavební obrys |
| | doporučené umístění objektu |
| | nová parcelace pozemků |
| | označení zastavitelných pozemků |
| | vstupy, vjezdy na pozemky |
| | vedení VN, ochranné pásmo |

U maximálního stavebního obrysu jsou kótovány minimální vzdálenosti od hranic parcel
Rozměry objektů jsou doporučené
Kóty jsou v metrech

HLAVNÍ VÝKRES

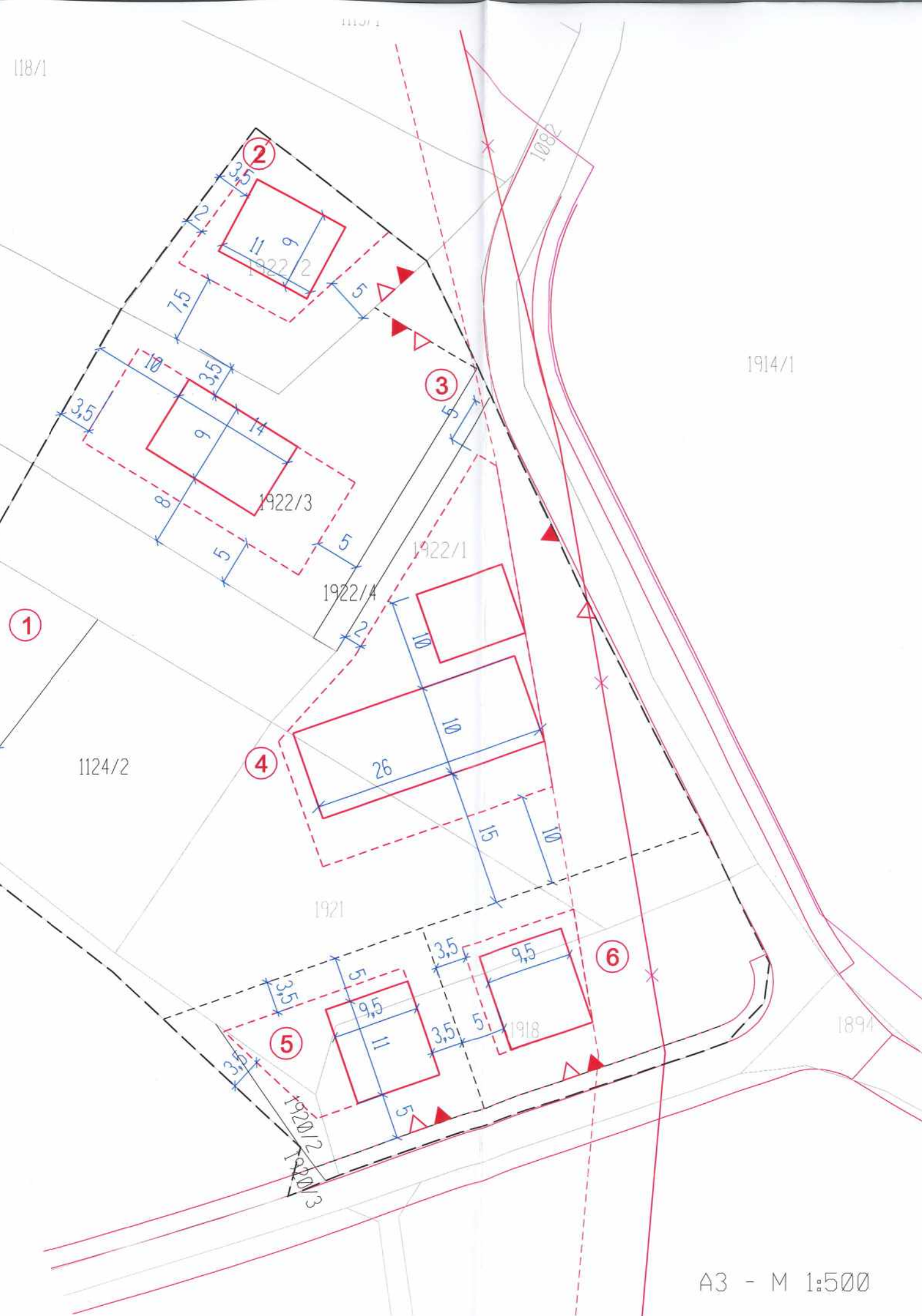
POŘIZOVATEL: MěÚ ŠLAPANICE, OV, OÚPPP

VEDOUČÍ PROJEKTANT: ING.ARCH.ALENA KOŠŤÁLOVÁ

DIGITÁLNÍ ZPRACOVÁNÍ: ING.ROSTISLAV KOŠŤÁL

KVĚTEN 2011

1 : 500



A3 - M 1:500

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY P3 POZOŘICE - ZA MYSLIVCEM

	hranice řešeného území
	označení zastavitelných pozemků
	vstupy, vjezdy na pozemky
	napojení na technickou infrastrukturu
	vedení VN, ochranné pásmo
	vedení NN
	vodovod
	kanalizace splašková, dešťová
	plynovod
	kabel veřejného osvětlení
	kabel sdělovací

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

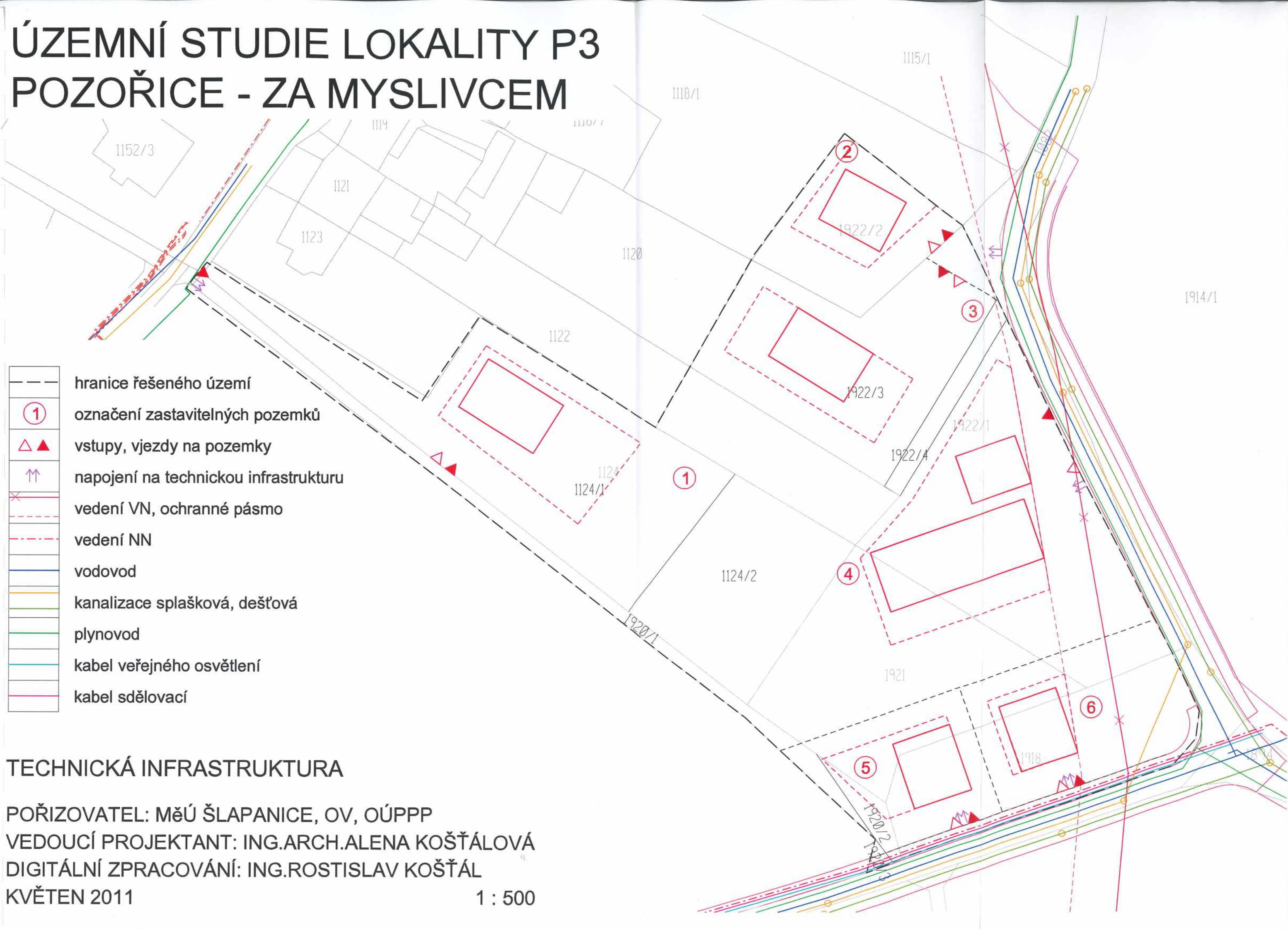
POŘIZOVATEL: MěÚ ŠLAPANICE, OV, OÚPPP

VEDOUČÍ PROJEKTANT: ING.ARCH.ALENA KOŠŤÁLOVÁ

DIGITÁLNÍ ZPRACOVÁNÍ: ING.ROSTISLAV KOŠŤÁL

KVĚTEN 2011

1 : 500



 hranice řešeného území



hranice řešeného území



POŘIZOVATEL: MěÚ ŠLAPANICE, OV, OÚPPP
VEDOUcí PROJEKTANT: ING.ARCH.ALENA KOŠŤÁLOVÁ
DIGITÁLNÍ ZPRACOVÁNÍ: ING.ROSTISLAV KOŠŤÁL
KVĚTEN 2011 1 : 1000

1 : 1000