

název:

Územní studie Březina, lokality Z06 a Z07

pořizovatel:

MěÚ Šlapanice, Odbor výstavby, odd. ÚPPP
Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice

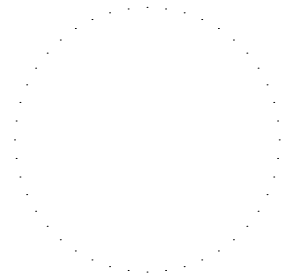
zpracovatel:

ing.arch. Radim Bárta, autorizace č. 00203

vypracoval:

ing. Ondřej Gaudl, autorizace č. 1005824

autorizace :



zadání:

ÚZEMNÍ STUDIE

název výkresu :

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

měřítko	-
datum	07/2018
výkres č.	paré č.
A	

OBSAH:

A) PRŮVODNÍ ZPRÁVA

B) GRAFICKÁ ČÁST

B 1)	SITUACE URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ	1:1000
B 2)	KOORDINAČNÍ SITUACE	1:500
B 3)	VIZUALIZACE URBANIZOVANÉ LOKALITY	

ÚZEMNÍ STUDIE BŘEZINA, LOKALITY Z06 a Z07

Identifikační údaje

Pořizovatel: Městský úřad Šlapanice, Odbor výstavby
Oddělení územního plánování a památkové péče

Předmět: územní studie

Místo: Březina, lokalita Z06 a Z07

Zpracovatel: Ing.arch. Radim Bárta, autorizace č. 00203

Vypracoval: Ing. Ondřej Gaudl, autorizace č. 1005824

Cíl a účel územní studie

Prověření a dořešení urbanistické koncepce zástavby v návrhové ploše BR pro bydlení v rodinných domech v lokalitách Z06 a Z07 a vymezení podrobnějších prostorových regulativů pro tyto lokality.

V průběhu zpracování územní studie bylo navrženo a prověřeno několik variantních řešení zástavby (pracovně označených jako varianty A, B, C, D, E), z nichž byla po konzultacích s pořizovatelem, obcí a vlastníky dotčených pozemků vybrána varianta E ke konečnému zpracování. Předchozí varianty A–D nejsou součástí této územní studie.

Rozsah řešeného území

Územní plán obce Březina plošně vymezil rozsah lokalit Z06 a Z07 v katastrálním území Proseč u Březiny: lokalita Z06 zahrnuje jižní část pozemků parc. čís. 321/1, 321/3 a 323/2, lokalita Z07 pozemky parc. čís. 278/138 a 278/139. Územní studie řeší půdorysné členění pozemků a umístění objektů určených pro obytnou zástavbu, vymezení veřejných prostranství, dopravní obsluhu území a předpokládané napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha Z07 přitom bude pro výstavbu uvolněna až po vydání stavebních povolení na výstavbu v plochách přesahující 70% celkové výměry zastavitelné plochy lokality Z06.

Výměra řešeného území činí cca 1,9 ha, výměra zastavitelného území v lokalitě Z06 činí 0,45 ha, výměra zastavitelného území v lokalitě Z07 činí 0,69 ha.

Urbanistické řešení

Návrh řeší uspořádání, prostorovou a funkční regulaci, dopravní obsluhu, napojení na inženýrské sítě, veřejná prostranství v lokalitách Z.06 a Z.07.

Lokalita Z.06 je navržena k výstavbě 4 rodinných, samostatně stojících domů, jež jsou dopravně napojeny na vlastní společnou účelovou komunikaci.

Stavební parcely č.1 a č.4 umožňují připojení nezastavitelných zahrad ze strany kostela Panny Marie.

Plošná bilance – lokalita Z.06:

Počet stavebních parcel	4 parcely (č. 1-4)
Plocha obytné zástavby	4282,5 m ² (průměr 1070,63 m ² /parcelu)
Plocha soukromých zahrad	2296 m ² (součást parcely č.1 a č.4)
Celkem plocha bydlení včetně zahrad	6578 m ² (průměr 1644,50 m ² /parcelu)
Plocha pozemků komunikací	221,5 m ²

Lokalita Z07 je navržena k výstavbě 4-5 rodinných, samostatně stojících domů, jež jsou rovněž dopravně napojeny z vlastní společné účelové komunikace. Parcela č.8 může být dodatečně rozdělena na dvě stavební parcely. V tom případě bude z původní parcely č.8 vyčleněn pozemek pro samostatný přístup a příjezd k nově vzniklé stavební parcele.

Plošná bilance – lokalita Z.07:

Počet stavebních parcel	4 parcely (č. 5-8) 1 rezervní parcela (vznikne rozdělením č.8)
Plocha obytné zástavby - lokalita Z07	6675 m ² (průměr 1668,75 m ² /parcelu)
Plocha pozemků komunikací	932 m ²

Na pozemcích rodinných domů lze v souladu s ustanovením § 21 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen vyhl. č. 501/2006 Sb.), umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy, do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.

Minimální výměra nezastavěného pozemku schopného vsakování dešťové vody musí být alespoň 0,4 výměry stavebního pozemku, viz ust. § 21 odst. 3 písm. a) vyhl. č. 501/2006 Sb.

Další podmínky pro využití pozemků staveb rodinných domů jsou dány zejména ustanovením § 20 vyhl. č. 501/2006 Sb.:

- Zajistit na pozemku rodinného domu parkovací nebo odstavné stání v rozsahu požadavků příslušné technické normy pro navrhování místních komunikací.
- Zajistit na pozemku rodinného domu řádné nakládání s odpady a odpadními vodami (dle zvláštních předpisů), které vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných.
- Zajistit na pozemku rodinného domu vsakování dešťových vod ze zastavěných a zpevněných ploch.

Umístování staveb bude prováděno uvnitř ploch jednotlivých pozemků podle vymezených regulačních a stavebních čar.

Architektonické řešení

Stavby rodinných domů budou dle této studie jednopodlažní se sklonitou střechou, mohou být podsklepené, mohou mít jedno obytné podkroví. Novostavby domů budou

mít charakter klasické venkovské zástavby s hlavním hřebenem v převažujícím směru daném výkresovou částí této studie.

Za rodinný dům je podle ust. § 2 písm. a) vyhl. č. 501/2006 Sb. považována stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomu účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní, jedno podzemní podlaží a podkroví.

V případě lokalit Z06 a Z07 je navrhováno maximálně jedno plné nadzemní podlaží, aby bylo limitováno případné přetěžování území (viz též „Prostorové regulativy“).

Definice ostatních pojmů, stavebně architektonické a technické řešení staveb bude vycházet z požadavků vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění. Doprovodné a vedlejší stavby nesmí svým rozsahem a výškou přesahovat plochy a objemy hlavní stavby rodinného domu.

Součástí architektonického i urbanistického řešení je pohledové oddělení kostela Panny Marie zděným plotem s omítkou světlé barvy a výšky 2,0 m, umístěným na severozápadní hranici lokality Z06. Povrch zděného plotu není na straně stavebníků regulován, podmínka světlé omítky se týká pouze strany přilehlé ke kostelu. Plot chrání potřebnou intimitu veřejného (sakrálního) prostoru a rezidenčního prostoru. Zabraňuje střetům, které mohou vznikat při užívání těchto prostorů (pohřby x grilování na zahradách u kostela)

Funkční a prostorové regulativy

Funkční regulativy:

Základním dokumentem pro funkční využití lokalit Z06 a Z07 je územní plán obce, který v řešeném území a jeho nejbližším okolí stanovuje tyto funkční plochy – uvádíme je pouze zkráceně a informativně, protože územní studie by neměla opakovat informace, jež jsou dány jiným závazným dokumentem:

1. BR plochy bydlení – v rodinných domech

Hlavní využití:

Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití: občanské vybavení místního významu, objekty pro rodinnou rekreaci, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst.

2. UP plochy veřejných prostranství – místní komunikace a veřejná prostranství

Hlavní využití:

Veřejná prostranství, místní a účelové komunikace.

Přípustné využití: plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání), související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky).

3. ZZ plochy zemědělské - zahrady a sady v nezastavěném území

ZO plochy zemědělské – orná půda

Hlavní využití:

Pozemky zemědělského půdního fondu.

Přípustné využití: pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky veřejné a související dopravní a technické infrastruktury. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby pro chov včel a ryb, stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy. Dále lze v těchto plochách umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

4. OV plochy občanského vybavení (kostel P. Marie)

Hlavní využití:

Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu.

Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.

Podrobněji viz Územní plán obce Březina.

Prostorové regulativy:

U zastavitelných ploch Z.06 a Z.07 se dle schváleného Územního plánu obce Březina připouští stavby o 1 nadzemním podlaží, s případným obytným podkrovím. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje; tím však není dotčeno omezení velikosti zastavěných ploch dané vyhl. č. 501/2006 Sb. (viz výše).

Studie dále určuje stavební čáry budov a regulační čáry zástavby:

Stavební čára definuje a přikazuje polohu svislého průmětu roviny fasády domu ve stanovené vzdálenosti od hranice pozemku.

Regulační čára vymezuje maximální možnou polohu svislých průmětů vnějších stěn staveb uvnitř plochy vymezené regulační nebo regulačními a stavebními čarami.

Regulační čáry tedy vymezují vnitřní zastavitelnou plochu pozemku, zatímco stavební čára určuje polohu jedné nebo dvou obvodových stěn navržených staveb.

Stanovení regulačních a stavebních čar zaručí dodržení minimálního vzájemného odstupu rodinných domů mezi sebou dle § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Koncepce dopravního řešení

Lokalita Z.06:

Parcely č. 1-4 jsou dopravně napojeny z vlastní účelové komunikace, která je jedním sjezdem napojena na místní komunikaci - silnici III. třídy. Jelikož délka větve účelové komunikace je menší než 50 m, není zakončena obratištěm.

Šířka pozemku účelové komunikace k rodinným domům je 8,5 m, což je nejmenší možná šířka pozemku komunikace se stánkami po obou stranách při zachování bezpečného odstupu 0,5 m od okraje vozovky (nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, dle § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb. činí 8 m).

Krátká vozovka bude mít čistou šířku 3,5 m. Odbočení z místní komunikace a koncové zhlaví bude šířky 7,5 m.

Parkování, garážování a odstavování vozidel jednotlivých rodinných domů včetně vozidel návštěv, případně dalších doprovodných staveb, bude zajištěno přímo na pozemcích jednotlivých stavebníků, v počtu a velikosti dle platné legislativy a normových hodnot na parkovací a odstavná stání na pozemních komunikacích či garážích.

Lokalita Z.07:

Parcely č. 5-8 jsou rovněž dopravně napojeny z vlastní účelové komunikace, která je jedním sjezdem napojena na místní komunikaci - silnici III. třídy.

Šířka pozemku této komunikace je 8 m (dle § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb.), a jelikož délka větve přesahuje 50 m, je zakončena obratištěm.

Trasa této účelové komunikace umožňuje napojení polních cest a volný přístup do krajiny. Komunikace bude obousměrná dvoupruhová, šířky 6m. Odstavná stání návštěv podélná, rozměry dle příslušných norem dle velikostní kategorie pro osobní vozidla.

Součástí zpevněných ploch komunikace budou stání pro 4 vozidla návštěv; délka vozovky totiž umožňuje i další nouzové odstavení vozidel při okraji v místech, kde nejsou jednotlivé sjezdy na stavební parcely.

Parkování, garážování a odstavování vozidel jednotlivých rodinných domů včetně vozidel návštěv, případně dalších doprovodných staveb, bude zajištěno přímo na pozemcích jednotlivých stavebníků, v počtu a velikosti dle platné legislativy a normových hodnot na parkovací a odstavná stání na pozemních komunikacích či garážích.

Koncepce technické infrastruktury

Lokalita Z.06:

Parcely č. 1-4 jsou napojeny na pitný vodovod, splaškovou kanalizaci přípojkami vedenými od místní komunikace v místě dopravního napojení účelové komunikace lokality Z.06, kde jsou umístěny napojovací body pro tyto čtyři parcely. Přípojky budou vedeny v pozemku účelové komunikace až k sjezdům na jednotlivé pozemky.

Lokalita Z.07:

Parcely č. 5-8 jsou napojeny na pitný vodovod, splaškovou kanalizaci přípojkami vedenými od místní komunikace v místě dopravního napojení účelové komunikace lokality Z.07, kde jsou umístěny napojovací body pro tyto čtyři parcely. Přípojky budou vedeny v pozemku účelové komunikace až k sjezdům na jednotlivé pozemky.

Napájení NN je společné pro lokality Z.06 a Z.07 podzemním zasmyčkováním kabelovým vedením, jehož napojovací místo je poblíž Hasičské zbrojnice; kabel prochází smyčkou přes obě účelové komunikace.

Zásobování zemním plynem je rovněž společné pro obě lokality; je navrženo prodloužení stávajícího NTL rozvodu od Hasičské zbrojnice podél místní komunikace a poté samostatnými větvemi pro lokalitu Z.06 a Z.07.

Veřejná prostranství:

Vozovky účelových komunikací budou odvodněny a napojeny na dešťovou kanalizaci dvěma větvemi - samostatně pro vozovku lokality Z.06 a lokality Z.07.

Venkovní osvětlení bude prodlouženo od posledního stožáru na místní komunikaci až na konec účelové komunikace k lokalitě Z.07.

Datové kabelové sítě nejsou pro tyto lokality navrženy.

Uložení sítí bude v pozemcích účelových komunikací, nikoliv ve vozovkách místních komunikací III. třídy; pouze některé napojovací body se nacházejí v těchto vozovkách.

Hospodaření s vodami

Obě lokality Z.06 a Z.07 budou mít zajištěno odvádění splaškových odpadních vod do stokové sítě obce prostřednictvím přípojek splaškové kanalizace.

Dešťové vody z pozemků staveb rodinného bydlení budou zasakovány na jednotlivých pozemcích stavebníků.

Dešťové vody ze zpevněných ploch účelových komunikací budou svedeny do obecní dešťové kanalizace. Lapače-odlučovače případných úniků ropných produktů z vozidel nejsou pro tuto lokalitu a malý rozsah nových zpevněných ploch navrženy.

Veřejná prostranství

Vzhledem k umístění staveb v docházkové vzdálenosti do 250 m od centrální části obce a vzhledem k malému rozsahu zástavby nejsou navrhována nová veřejná prostranství vyjma účelových komunikací, zajišťujících dopravní obsluhu a umístění technické infrastruktury.

Seznam dotčených parcel a vlastníků

<i>pozemek p. č.</i>	<i>katastrální území</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>Vlastník</i>	<i>výměra m²</i>
321/1	Proseč u Březiny	orná půda	Polák Jiří Ing., Březina 134, 67905 Březina (dříve okres Blansko) Šulcová Dita Ing., Slezská 1323/84, Vinohrady, 13000 Praha 3	6437
321/3	Proseč u Březiny	orná půda	Polák Jiří Ing., Březina 134, 67905 Březina (dříve okres Blansko) Šulcová Dita Ing., Slezská 1323/84, Vinohrady, 13000 Praha 3	170
323/2	Proseč u Březiny	trvalý travní porost	Polák Jiří Ing., Březina 134, 67905 Březina (dříve okres Blansko) Šulcová Dita Ing., Slezská 1323/84, Vinohrady, 13000 Praha 3	193

200/2	Proseč u Březiny	orná půda	Polák Jiří Ing., Březina 134, 67905 Březina (dříve okres Blansko) Šulcová Dita Ing., Slezská 1323/84, Vinohrady, 13000 Praha 3	373
278/138	Proseč u Březiny	orná půda	Buček Aleš, Březina 120, 67905 Březina (dříve okres Blansko) Ognarová Jarmila, Březina 103, 67905 Březina (dříve okres Blansko)	3219
278/139	Proseč u Březiny	orná půda	Trávníček Zbyněk, Březina 150, 67905 Březina (dříve okres Blansko)	3666
200/1	Proseč u Březiny	ostatní plocha	Obec Březina, Březina 24, 67905 Březina (dříve okres Blansko)	5330
321/4	Proseč u Březiny	orná půda	Obec Březina, Březina 24, 67905 Březina (dříve okres Blansko)	657
322	Proseč u Březiny	zahrada	Obec Březina, Březina 24, 67905 Březina (dříve okres Blansko)	455

Důkazy o vyžádání podkladů pro navržené řešení

Viz. příloha č.1

Výsledky prověření variant návrhu urbanizace území

Viz. příloha č.2