

Investor : Obec Sívce, Sívce 19, 664 07 Pozořice

**Územní studie „Sívce lokalita B1 a B2, včetně místní komunikace D1“**

Průvodní zpráva

ing. arch. Bílý Vladimír



**Atelier VB**  
architektonický a projekční atelier

tel. : +420602751075  
email : bily.vl@seznam.cz  
www.architektbily.cz

**Sívce lokalita B1 a B2, včetně místní komunikace D1**

Investor	Obec Sívce, Sívce 19, 664 07 Pozořice
Objednatel	Obec Sívce, Sívce 19, 664 07 Pozořice
Poživatel	MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE, Masarykovo náměstí 100/7 664 51 Šlapanice, pracoviště Opuštěná 9/2, 656 70 Brno
Vypracoval	ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Autor návrhu	ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Datum	duben 2023
Zak. číslo	05/2023

**ÚZEMNÍ STUDIE****Průvodní zpráva****T.01**

Investor : Obec Sivice, Sivice 19, 664 07 Pozořice

Územní studie „Sivice lokalita B1 a B2, včetně místní komunikace D1“

Průvodní zpráva

## Textová část

Název akce :	<b>„Sivice lokalita B1 a B2, včetně místní komunikace D1“</b>
Investor :	<b>Obec Sivice, Sivice 19, 664 07 Pozořice</b>
Zpracovatel :	<b>ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov</b>
Stupeň :	<b>Územní studie</b>
Pořizovatel:	<b>MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice, pracoviště Opuštěná 9/2, 656 70 Brno, odbor výstavby - oddělení územního plánování a památkové péče</b>

### Obsah :

- A. **Vymezení řešeného území – širší vztahy, charakteristika stávajícího stavu lokality, problémová analýza řešeného území**
- B. **Hlavní cíle řešení - dle územního plánu, dle zadání územní studie, podklady**
- C. **Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení**
- D. **Podmiňující faktory v území - majetkoprávní vztahy, reparcelace, etapizace, veřejně prospěšné stavby, limity využití území**
- E. **Funkční a prostorové regulační zásady – funkční regulační zásady, prostorové regulační zásady**
- F. **Veřejná infrastruktura – dopravní řešení, inženýrské sítě, veřejné prostranství,**
- G. **Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů - ochranu hodnot a charakteru území, vytváření příznivého životního prostředí, bezpečnosti a ochrany veřejného zdraví**
- H. **Příprava realizace lokality**
- I. **Odůvodnění koncepce řešení**
- J. **Vyhodnocení způsobu zpracování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí**
- K. **Grafická část – seznam**
- L. **Tým zpracovatelů**

**A. Vymezení řešeného území – širší vztahy, charakteristika stávajícího stavu lokality, problémová analýza řešeného území**

#### **Charakteristika z hlediska širších vztahů:**

Obec Sivice se nachází v okrese Brno - venkov, kraj Jihomoravský, 15 km severovýchodně od Brna. Sivice sousedí s Pozořicemi. Ke konci roku 2011 zde žije 1002 obyvatel. První písemná zmínka o obci, doložená originálními pergamenovými listinami opatřenými pečeti, je z roku 1317.

Zastavěné území vlastní obce má v současné době rozlohu cca 53 ha, a v roce 2014 zde žilo trvale 1050 obyvatel. Katastrální území má rozlohu 725 ha.

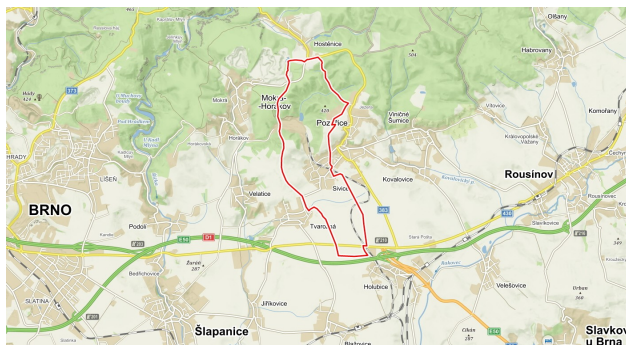
Obec má příznivé podmínky pro další vývoj. Pro rozvoj obytné zástavby jsou kontinuálně z ÚPO převzaty rozvojové plochy ve vazbě na stávající zastavěné území. Návrhem je rozšiřováno zastavitelné území, koncepčně je strategie ÚPO kontinuálně upravena s důrazem na ochranu hodnot území obce a krajiny.

V zájmovém území obce Sivice se projevuje zájem o novou výstavbu zejména od místních obyvatel. Zástavba v obci je tvořena – jak je u venkovských obcí běžné – téměř výhradně rodinnými domy.

Investor : Obec Sívce, Sívce 19, 664 07 Pozořice

**Územní studie „Sívce lokalita B1 a B2, včetně místní komunikace D1“**

Průvodní zpráva

**Obr. 1 : Výkres širších vztahů – k.ú. Sívce**

Lokalita „Sívce lokalita B1 a B2, včetně místní komunikace D1“ – dále jen lokalita B1 a B2 v k.ú. Sívce se nachází v jihozápadní části zastavěného území obce Sívce. Ze severní a východní strany sousedí se stávajícím zastavěným územím obce, ze západní a jižní strany sousední s plochami zemědělské výroby.

**Charakteristika stávajícího prostoru lokality B1 a B2 v k.ú. Sívce:****Obr. 2: Ortofoto lokality s vyznačením řešeného území**

Řešené území lokalit B1 a B2 v k.ú. Sívce obsahuje 2 na sebe navazující plochy B1 a B2, které jsou odděleny navrženou a plánovanou místní komunikací D1. Celková výměra řešeného území těchto 2 bloků činí cca 1,4 ha.

Terén v lokalitě je mírně svažité západním směrem od stávající ulice (pouze přechod od konce stávající místní komunikace na plochu nové komunikace D1 je velmi svažité) a v současné době se v lokalitě B1 a B2 v k.ú. Sívce nachází pouze splašková kanalizace. Přes JZ okraj celého řešeného území částečně prochází nadzemní elektrické vedení VVN včetně jeho ochranného pásma.

<b>Územní studie „Sivice lokalita B1 a B2, včetně místní komunikace D1“</b>
---

Průvodní zpráva

**Problémová analýza řešeného území:**

V řešeném území lokality B1 a B2 v k.ú. Sivice se v současné době nachází následující zařízení technické infrastruktury:

- nadzemní elektrické vedení VVN včetně jeho ochranného pásma
- splašková kanalizace

Vzhledem k velkému výškovému převýšení v místě napojení nového technického a dopravního koridoru na místní komunikaci ve stávající ulici a k nesouhlasu vlastníků pozemků p.č. 258/5 a 260/2 s částečným záborem jejich parcel pro rozšíření velmi zúženého místa, bude problém do tohoto koridoru umístit pouze na pozemky ve vlastnictví obce potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Obec Sivice v rámci rekonstrukce komunikace a inženýrských sítí stávající ulice zahájila projekční přípravu na tuto revitalizaci, včetně návrhu prodloužení nutných inženýrských sítí i pro obsluhu lokalit B1 a B2 v k.ú. Sivice. Územní studie podklady z těchto projektových dokumentací převzala.

Územní studie řeší koncepci prostoru lokalit B1 a B2 v k.ú. Sivice jako jeden celek s tím, že respektuje středový technický koridor v prodloužení místní komunikace ze stávající ulice a respektuje již vypracované projekční podklady na obsluhu území.

Na základě několika jednání s vlastníky pozemků je možno konstatovat, že toto řešení je provedeno jako jediné možné, i když vlastníci pozemků p.č. 258/5, 260/2, 258/52 a 258/105 s navrhovaným vedením tohoto technického a dopravního koridoru přes své pozemky nesouhlasí.

<b>B. Hlavní cíle řešení - dle územního plánu, dle zadání územní studie, podklady</b>
---

Dle § 30 stavebního zákona Územní studie **navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení** vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

Z tohoto důvodu a v souladu s výše uvedeným ustanovením je (po provedené důkladné analýze limitů v území) hlavním cílem této územní studie prověřit životaschopnost lokalit B1 a B2 v k.ú. Sivice ze všech hledisek.

Smyslem územní studie je **prověření** možnosti využití lokality a podmínek pro změny v území, slouží jako podklad pro koordinované rozhodování v území.

**Vymezení a stanovení cíle a účelu územní studie dle vydaného platného Územního plánu obce Sivice ve znění vypracovaného Zadání územní studie:**

**Podmínky prostorových regulativů dle územního plánu:**

- **Zástavbový rytmus a řád** sídla, spoluvytvářející jeho pozitivní hodnoty, je třeba respektovat - při činnostech, zejména stavební, rozvíjet s cílem zachování přírodních a civilizačních hodnot území. Je reprezentován kritérii prostorového uspořádání sídla, jako je charakter střech (střešní krajina), uliční stavební čára (uliční lokace hlavní stavby bydlení), materiálové řešení fasád, oplocení, charakter veřejného prostoru apod. podrobně viz BLOK II ÚP - část „Odůvodnění“, kap. Z.6.4.
- **Výšková hladina zástavby, vyjádřená podlažností** – výšková hladina zástavby musí reflektovat prostorově-funkční vztahy v území a dílčích lokalitách, musí být s nimi harmonizována, nesmí narušovat stabilizované vztahy a hodnoty území. Je nezbytné respektovat vztah k okolní zástavbě, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné stabilizované seřvené zástavbě. Limitní výška zástavby v plochách (t.j. maximální počet nadzemních podlaží a možnost využití podkroví) je uvedena v regulativech hlavního výkresu, resp. v textu kap. 3.2. Pro účely tohoto ÚP se za 1.NP považuje vstupní podlaží. Vstupní podlaží je pak takové podlaží, které se při pohledu z ulice (obslužné komunikace před domem, obvykle průčelí) jeví jako plné nadzemní podlaží. Příklad: u zástavby RD se stanovenou limitní výškou 1+ je přípustné vstupní podlaží a nad ním podkroví. Podmíněně přípustné jsou drobné výškové dominanty, umístěné harmonicky v kontextu místa.

<b>Územní studie „Sivice lokalita B1 a B2, včetně místní komunikace D1“</b>
---

Průvodní zpráva

- **Charakter zástavby** – u sevřené zástavby je nutné dodržet souvislou sevřenou linii zástavby v plochách podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou linií. U volné zástavby je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě. **Sevřený** charakter zástavby (t.j. řadový – plochy s objekty, spojenými v uliční čáře do souvislé fronty) – je nezbytný na plochách v rozsahu, vyznačeném v hlavním výkresu. **U volné zástavby** je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí, řešení dopravy v místě a platné legislativy pro vzájemné odstupy staveb. Nepřípustný je typ zástavby „domu za domem“, obsluha ploch bydlení je přípustná pouze z vymezených veřejných prostranství v tomto ÚP.
- **Hustota obytné zástavby** – plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je minimálně 600 m<sup>2</sup> na 1 RD, není-li regulačním plánem nebo vydanou územní studií určeno jinak. Plocha pro RD je tvořena komplexem staveb a příslušenství zázemí včetně nezastavěných ploch zeleně uvnitř vymezené plochy v souladu se systémem regulativů.
- **Intenzita zástavby, zastavitelnost pozemku** – řešení pozemku RD musí zabezpečit min. 50 % volné plochy, která umožní funkční zasakování srážkových vod, součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků je navrženo max. 0,4. Vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí – resp. zadrženy a likvidovány na pozemku RD, např. akumulací za účelem dalšího využití nebo retencí s řízeným odtokem. Při komplexní rekonstrukci stávajících ploch staveb ve stísněných podmínkách se přihlédne k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně.

**Vymezení a stanovení cíle a účelu územní studie dle zadání územní studie:**

**Cílem pořízení územní studie** je uceleně zpřesnit parametry a kritéria vyplývající z ÚP Sivice pro lokality B1 a B2, které vymezil platný ÚP tak, aby tyto vedly k utváření kvalitní architektury a urbanismu v této části obce a k zachování stávajících hodnot zástavby obce.

**Účelem** je pořídit územní studii jako kvalifikovaný podklad pro rozhodování v území řešící podrobnější úpravu tohoto území. Územní studie bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle ustanovení § 25 a § 30 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Tato územní studie není pořizována na základě podmínky uvedené v platném Územním plánu Sivice, účinném ode dne 31. 10. 2017 (dále jen „ÚP Sivice“). Zastupitelstvo obce Sivice se rozhodlo z vlastního podnětu pořídit územní studii a současně požádalo Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče (dále jen „pořizovatel“) o její pořízení, a to na svém zasedání dne 16. 8. 2023, usnesením č. 2022/3.4. Územní studie bude po schválení možnosti jejího využití pořizovatelem vložena do evidence územně plánovací činnosti v souladu s ustanovením § 30 odst. 5 stavebního zákona a bude neopominutelným územně plánovacím podkladem ve smyslu § 25 stavebního zákona a bude podkladem vypracování dohody o parcelaci. Bude sloužit pro rozhodování v území.

Územní studie není závazným podkladem pro rozhodování, ale je-li zaevidovaná, tak je podkladem neopominutelným a odchýlné řešení musí prokázat, že z hlediska veřejných zájmů přináší alespoň rovnocenné řešení.

**Účelem územní studie** je prověřit v celém kontextu optimální využití vymezených ploch v rozsahu řešeného území a stanovení podrobnějších regulačních podmínek v souladu s cíli ÚP a územní studie.

**Vymezení řešeného území:**

- Lokalita B1 a B2 je v ÚP vymezena pozemky parc. čís. 268, 260/2, 258/5, 258/1, 258/4, 258/52, 258/105, 258/53, 258/103, 260/1, 301/1 v k. ú. Sivice, nebo jejich částmi.
- Řešené území je vymezeno mimo zastavěné území obce Sivice v plochách označených v ÚP jako potenciální rozvojové (návrhové, zastavitelné) tak, jak jsou tyto vymezeny ve stávajícím platném ÚP Sivice. Jedná se o plochy obytné – pro bydlení, označené 4a.
- Územní plán Sivice nabyl účinnosti dne 31. 10. 2017, dále jen „ÚP“, a pro plochy bydlení

- B1 a B2 stanovil podmínku rozhodování v území – regulační plán včetně dohody o parcelaci. Dále stanovil v této lokalitě limitní podlažnost 1 +.
- Podmínkou pro všechny vymezené plochy k bydlení je zastavěnost ploch nejvýše 50 % v případě řadových rodinných domů, nebo max. 40 % v případě samostatně stojících rodinných domů. Orientaci zástavby ÚP stanovil k obslužné komunikaci v uliční frontě a současně stanovil plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD – minimálně 600 m<sup>2</sup> na 1 RD, není-li regulačním plánem nebo vydanou územní studií určeno jinak (kapit. 6.3 d textové části ÚP Sivice).
  - Řešení pozemku RD musí zabezpečit min. 50% volné plochy, která umožní funkční zasakování srážkových vod. Součinitel odtoku z nově zastavovaných ploch bude nejméně 0,4. Vody převyšující toto množství budou likvidovány na pozemku RD (kapit. 6.3 e textové části ÚP Sivice).
  - ÚP jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, dále jen „VPS“, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Mezi nimi je zařazena VPS 4 DT koridor pro dopravu a technickou infrastrukturu s příslušenstvím k obsluze lokalit B1 a B2. Koridorem jsou dle platného ÚP dotčeny pozemky parc. čís. 258/1, 258/4, 258/5, 258/34, 258/52, 258/53, 258/54, 260/2, 261/2, 268 a 301/1 v k. ú. Sivice.
  - Dle kapit. 13 textové části ÚP byly lokality B1 a B2 bydlení zahrnuty do ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. ÚP Sivice ukládá pořízení a vydání regulačního plánu v rozsahu lokalit B1 a B2, včetně zázemí zahrad, z podnětu zastupitelstva obce do 5 let od nabytí účinnosti ÚP. Tato lhůta marně uplynula dne 31. 10. 2022. V této lhůtě nebyl pro lokalitu B1 a B2 zaevidován v evidenci územně plánovací činnosti regulační plán, a nebyla zpracována dohoda o parcelaci.

***Záměrem je tedy navrhnout komplexní organizaci území, včetně dohody o parcelaci, aby bylo možno v návrhové lokalitě B1 a B2 zahájit výstavbu.***

***Předmětem řešení bude i místní komunikace označená DT, mezi oběma lokalitami.***

***Je požadováno zpracování doplňujících průzkumů a rozborů, které doplní údaje obsažené v územně analytických podkladech v rozsahu potřebném pro zpracování návrhu územní studie.***

***Požadavky na řešení návrhu územní studie:***

- Provéřit řešené území lokality B1 a B2, včetně obslužné komunikace, jako celek
- Pro řešené území bude nastaveno shodné nebo podobné řešení zástavby, případně bude nastaveno rozmezí nebo konkrétní prvky staveb (plochá střecha/sedlová) vytvářející charakter zástavby (kapit. 6.3 c textové části ÚP Sivice)
- Zpřesnit základní podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby ve vztahu k okolní zástavbě a jejím cenným prvkům - krajinně návrší Perk a k vodnímu toku (Pozořický potok)
- Zpřesnit výškové a objemové členění staveb s ohledem na zachování cenných průhledů a významných panoramat, stanovit podrobnější zástavbový rytmus a řád (kapit. 6.3 a textové části ÚP Sivice)
- Definice významných míst, kde se uplatňují panoramata a průhledy
- Zpřesnit zásady organizace území pro novou zástavbu individuálního bydlení včetně koridorů pro veřejnou infrastrukturu (dopravní a technickou)
- Zpřesnit umístění předsunutých staveb a staveb doplňkových hlavní stavby.
- Stanovení uliční a stavební čáry
- Upřesnění zásad prostorové regulace: stanovení výšek zástavby a intenzity využití pozemků, případně objemu zástavby
- Zpřesnit uspořádání veřejných prostranství (zeleň, parkovací plochy)
- Podrobnější návrh rozsahu veřejných prostranství bezpečných pro pěší, cyklisty, kočárky apod. (maximálně „propojená obec“)
- Stanovení koeficientu zastavění
- Stanovení koeficientu zeleně

<b>Územní studie „Sivice lokalita B1 a B2, včetně místní komunikace D1“</b>
---

Průvodní zpráva

- Definice způsobu oplocení pozemků
- Prověření umístění zázemí vymezených ploch bydlení v plochách navazujících zahrad, jejich rozsah a měřítko
- Prověřit parkování a odstavování vozidel v potřebné kapacitě, situování garáží
- Respektovat podmínku uzavření dohody o parcelaci, jejíž obsah je stanoven v příloze č. 12 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

**Další požadavky**

- Projednání návrhu zadání územní studie ani schválení zadání zákon nevyžaduje.
- Zákon rovněž nevyžaduje (ale ani nevylučuje) konzultace územní studie s dotčenými orgány, orgány samosprávy, s vlastníky pozemků, případně s veřejností.
- Vzhledem k tomu, že pořizování územní studie spadá do působnosti státní správy, není její schvalování orgánem samosprávy přípustné.
- Studie bude v průběhu zpracování projednána a konzultována se zadavatelem a pořizovatelem;
- Do problémového výkresu, který bude zahrnovat vyhodnocení stávajícího stavu, vyznačte zjištěné problémy v území a popište je v stručně textové části;
- Při návrhu řešení vycházejte z možností napojení na dopravní a technickou infrastrukturu tak, aby navržené prostorové uspořádání území bylo začleněno do struktury dle koncepce ÚP;
- V případě více možností způsobu řešení zpracujte varianty návrhu řešení včetně vyhodnocení, aby bylo možné po prvním výrobním výboru vybrat výslednou variantu řešení pro dokončení ÚS v rozsahu dle tohoto zadání;
- Respektujte limity využití území - omezení vyplývající z právních předpisů, zohledněte ochranné režimy využití území a informace o specifických vlastnostech území – omezení vyplývající z rezortních požadavků orgánů státní správy, zohledněte požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území;
- Stanovte požadavky na stavební vymezení pozemků v ploše, stanovte index zastavění pozemků v ploše, navrhnete způsob zástavby a její podlažnost včetně dalších prvků prostorové regulace (např. stavební čáry, stavební hranice, ..);
- Při návrhu řešení zohledněte vlastnictví pozemků, zpracujte schematický výkres vlastníků pozemků (příloha textové části);
- V případě potřeby stanovte etapizaci zástavby a podmiňující investice technické a dopravní infrastruktury pro navrhované řešení;
- Pro účel zpracování návrhu územní studie provede její zhotovitel doplňující pracovní terénní průzkum pro podrobné seznámení se s podmínkami řešených lokalit a pro prostudování podmínek, vyplývajících z územního plánu.
- Závěrem textové části budou zásady pro rozhodování, případně doporučení k převzetí některých částí návrhu územní studie do územně plánovací dokumentace nebo její aktualizace / změny).

**Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podle Územního plánu Sivice:**

**4a – Obytná - charakteristika:** je určena pro plochy (s objekty) bydlení, ostatní zástavba v plochách, funkční využití dílčích ploch a činnosti musí respektovat prioritní funkci bydlení a nesmí narušovat resp. zhoršovat obytné životní prostředí a negativně ovlivňovat ráz zástavby.

- Ba** bydlení v individuálních rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu, PNV nesmí zasáhnout sousední pozemky. Rozsah bydlení min. 50% zastavěných ploch
- DT** dopravu a technické vybavení s plochami veřejné a rozptýlené zeleně, parkování v nezbytném rozsahu, v plochách přípustný mobiliář, drobné plastiky, pomníky, kříže apod.

**Podklady pro vypracování územní studie:**

Podklady pro vypracování územní studie lokalit B1 a B2 v k.ú. Sivice poskytla Obec Sivice, ing. arch. Kudrová – pořizovatelka územní studie, ing. Holotík – zpracovatel rozpracované projektové dokumentace na realizaci a rekonstrukci komunikace a zpevněných ploch včetně koordinace se stávajícími i navrženými inženýrskými sítěmi, ing. Hlaváč – řešení splaškové a dešťové kanalizace a vodovodu a ing. arch. Kabeláč (zpracovatel ÚPN).

**Obec Sivice poskytla následující podklady:**

- DWG soubor v rozpracovanosti na řešení výše uvedených objektů – tento soubor nebyl definitivní – musel být později doplněn,
- DWG a PDF soubory na prodloužení kanalizace a vodovodu
- PDF soubor s vyznačením pozemků v majetku obce nad mapou KN,

**Ing. arch. Kudrová - pořizovatel územní studie – poskytla následující podklady:**

- Zadání územní studie ve formátu PDF.

**Ing. Holotík - zpracovatel rozpracované projektové dokumentace na realizaci a rekonstrukci komunikace a zpevněných ploch včetně koordinace se stávajícími i navrženými inženýrskými sítěmi – poskytl a zabezpečil následující podklady:**

- DWG soubor nad mapou KN v rozpracovanosti na řešení výše uvedených objektů.

**Ing. Hlaváč – řešení splaškové a dešťové kanalizace a vodovodu – poskytl a zabezpečil následující podklady:**

- DWG soubor nad mapou KN v rozpracovanosti na řešení výše uvedených objektů.

**Ing. arch. Kabeláč – zpracovatel územního plánu obce – poskytl následující podklady:**

- Textové části k územnímu plánu ve formátu PDF.

Územní plán Obce Sivice ve formátu PDF si zpracovatel územní studie opatřil z webových stránek Obce Sivice.

V textové části této územní studie byly použity citace a fragmenty z:

- Vydaného územního plánu Obce Sivice, zpracovatel *ing. arch. Ivo Kabeláč, Anénská 12, 602 00 Brno, zak.č. 1403, datum červenec 2017*
- Zadání územní studie, zpracovatel *ing. Martina Miklendová, Mjr. Nováka 1263/35, 700 30 Ostrava.*

**Poznámka:**

***Pro další přípravu a obsluhu území bude nutno vycházet z podkladů ing. Holotíka a ing. Hlaváče, se kterými byla koncepce řešení veřejných koridorů v průběhu konzultována a projednávána.***

**C. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení****Koncepce urbanistického řešení:**

Vzhledem k tomu, že urbanistická koncepce plochy lokalit B1 a B2 v k.ú. Sivice byla přesně přednastavena a dána ve vydaném a platném územním plánu obce, není nová jiná variantní koncepce v této územní studii řešena a plně respektuje územní plán – viz obrázek 3.

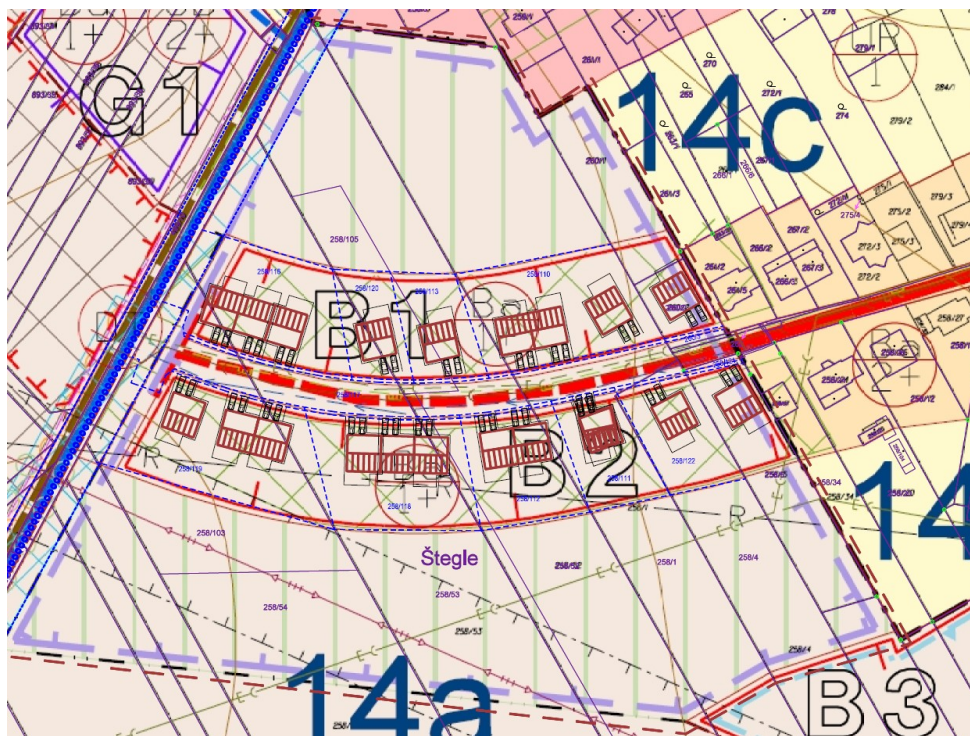
kód lokality	převažující funkce	cíle řešení
B1, B2 společně	bydlení	koncepce uspořádání a organizace lokality pro oboustrannou liniovou zástavbu podél vymezeného obslužného koridoru, řešení organizace zázemí bydlení formou zahrad, dohoda o parcelaci a podrobné regulativy



Investor : Obec Sívce, Sívce 19, 664 07 Pozořice

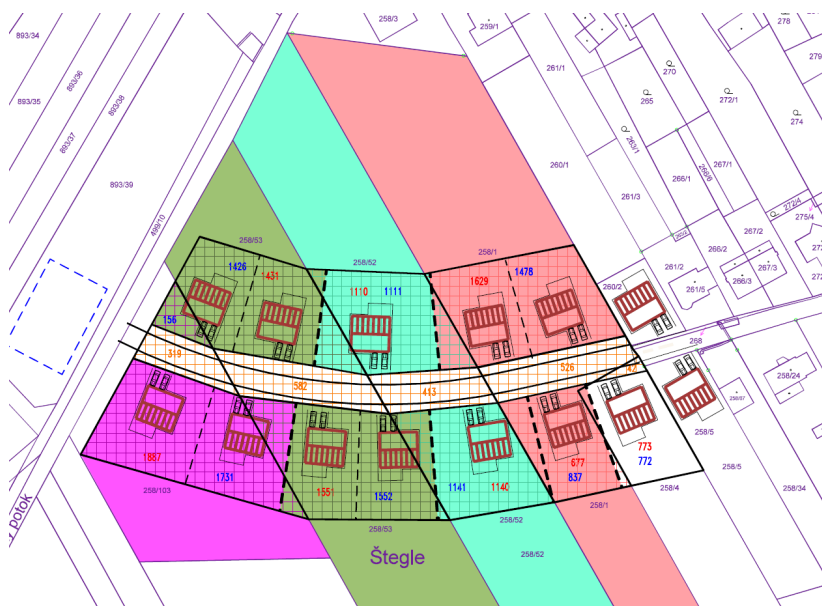
## Územní studie „Sívce lokalita B1 a B2, včetně místní komunikace D1“

Průvodní zpráva



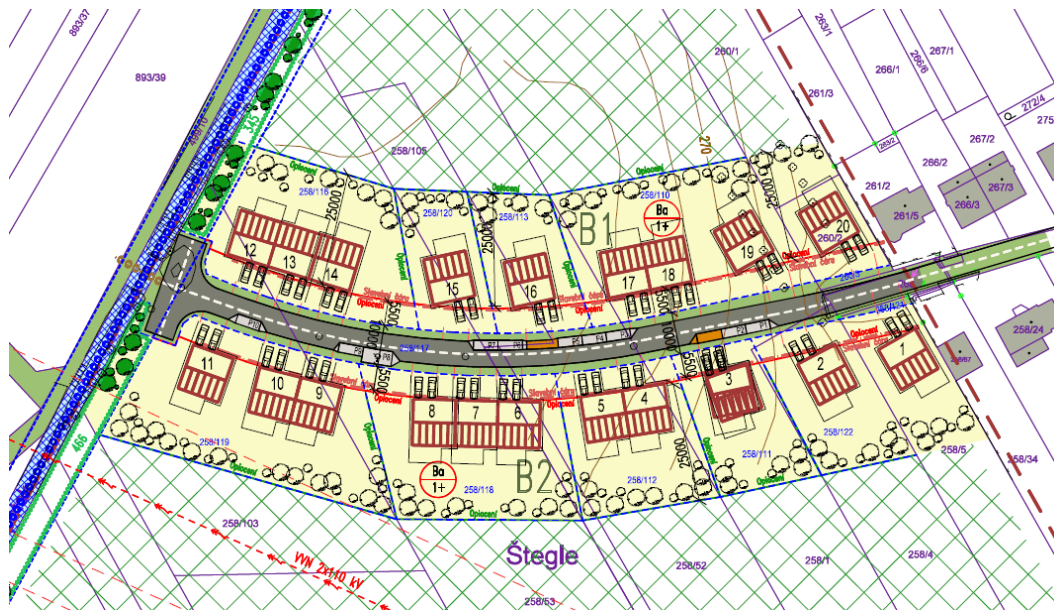
Obr. 3: Urbanistické řešení lokality B1 a B2 v k.ú. Sívce, vložené na podklad z územního plánu obce

V průběhu zpracování urbanistického řešení charakteru zástavby v lokalitě B1 a B2 v k.ú. Sívce bylo projektantem vytvořeno několik variant řešení reparačce, z nichž po projednání s vlastníky pozemků, obcí, pořizovatelkou a ing. Holítkem byla vybrána varianta, která nejvíce vyhovuje a je určitým kompromisem řešení celé lokality. Z hlediska urbanistického je možno konstatovat, že vybrané řešení je z důvodů uvedených v problémové analýze jako jediné možné (viz obrázek 5).



<b>Územní studie „Sívce lokalita B1 a B2, včetně místní komunikace D1“</b>
--

Průvodní zpráva



**Obr. 5: Definitivní verze zástavby lokality B1 a B2 v k.ú. Sívce.**

Obecně je možno konstatovat, že urbanistická koncepce navrhuje nový obloukový technický a dopravní koridor dle požadavku územního plánu v šířce 10 m. Tento koridor od sebe odděluje obě zastavitelné lokality B1 a B2 – které vytvářejí vejřovitou formu uliční zástavby. Okraje tohoto koridoru, který musí být převeden do vlastnictví obce, tvoří současně novou majetkovou hranici stavebních parcel, ve které může vzniknout uliční oplocení nových stavebních parcel. Stavební čára objektů rodinných domů je stanovena na 5,5 m od této majetkové hranice.

Vlastní zástavba jednotlivých nových majetkových parcel může být ještě podrobněji řešena další reparcelací za podmínky respektování regulativů dle této studie a územního plánu. Předběžné orientační osazení rodinných domů na parcelách je zřejmé z grafické části této územní studie.

Propojení do krajiny bude zajištěno pokračováním plánované komunikace do západní části katastru obce.

Součástí veřejného prostranství v rámci obslužného technického koridoru a průjezdové obslužné komunikace je řešeno podélné parkovací stání s ohledem na vjezdy na nové pozemky (viz PD ing. Holotíka). Odstavná stání jsou řešena v rámci pozemků jednotlivých stavebních parcel – garáže nebo krytá či otevřená stání dle technického řešení objektu rodinného domu, další stání v prostoru před a vedle objektu rodinného domu.

Separovaný odpad bude řešen v souladu se systémem svozu TKO v rámci celé obce.

Prostor pro odpočinkovou a každodenní rekreační činnost bude soustředěn v centrální části obce a podél vodního toku Pozořický potok v jeho manipulačním pásu, a to po projednání se správcem tohoto toku. V rámci reparcelace a jednání s vlastníky nebylo možno docílit dalšího záboru pro veřejné plochy z jejich soukromých pozemků.

Lokalita B1 a B2 v k.ú. Sívce je řešena se zatím zaslepenou cílovou dopravní obslužností. Předmětná lokalita bude napojena na stávající místní komunikaci. Ostatní - viz dopravní řešení.

Výškové osazení bude řešeno jednotlivými dokumentacemi konkrétních rodinných domů s ohledem na výškové řešení nové komunikace a v souladu s technickými regulativy této územní studie. Ostatní viz grafická část.

### **Koncepce architektonického řešení:**

Z hlediska architektonické je možno konstatovat, že v tomto případě není třeba stanovovat samostatné zásady či popisy – vše je řešeno v kapitole „Prostorové regulační zásady“.

### D. Podmiňující faktory v území – majetkoprávní vztahy, reparcelace, etapizace, veřejně prospěšné stavby, limity využití území

#### **Majetkoprávní vztahy:**

Obec Sivice je v řešení lokalitě B1 a B2 v k.ú. Sivice majitelem pouze pozemků, které mají charakter místních nebo účelových komunikací nebo krajinné zeleně. Ostatní pozemky jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob – viz obrázek 6.



Obr. 6: Majetkoprávní vztahy v lokalitě – modře jsou zvýrazněny pozemky ve vlastnictví Obce Sivice

#### **Reparcelace:**

Majetkoprávní vztahy a stav vlastnictví pozemků v lokalitě B1 a B2 v k.ú. Sivice nedovoluje bezkolizně zrealizovat nové komunikace a inženýrské sítě, proto pro vybudování technických koridorů (komunikace, pěší tah a inženýrské sítě) je nutno převést část pozemků do vlastnictví obce, případně toto řešit jinou formou majetkoprávního převodu.

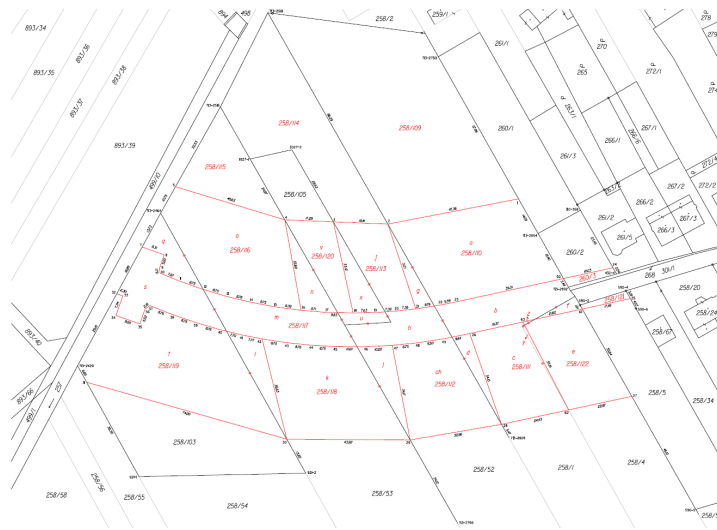
Z tohoto důvodu byla po několika jednáních s vlastníky provedena a odsouhlasena reparcelace vytvořením středového dopravního a technického koridoru o šířce 10 m, který musí být převeden do majetku obce. Zbylé plochy bloků B1 a B2 byly reparcelovány tak, aby nové hranice stavebních parcel navazovaly na zbytkové pásy původních pozemků. Takto byl vypracován i oddělující geometrický plán – viz obrázek 7.

Současně bude pravděpodobně umožněno jednotlivým vlastníkům nově vzniklých stavebních parcel provést další podrobnější reparcelaci, a to za podmínky splnění prostorových a technických regulací včetně limitů vyplývajících z územního plánu a této územní studie (tato reparcelace bude probíhat v režii jednotlivých vlastníků nově vzniklých pozemků).

Vzhledem k tomu, že většina majitelů nově vzniklých stavebních parcel uvažuje v rámci další reparcelace jejich pozemků o charakteru řadové zástavby s ploty v linii stavební čáry objektů rodinných domů, nemůže být v některých případech splněna podmínka územního plánu na minimální výměru 600 m<sup>2</sup> takto vzniklých nových definitivních parcel. Z tohoto důvodu je stanovena minimální výměra stavební parcely u řadové zástavby na 400 m<sup>2</sup>, a pro otevřenou – volnou zástavbu na 500 m<sup>2</sup>.

**Územní studie „Sivice lokalita B1 a B2, včetně místní komunikace D1“**

Průvodní zpráva

**Obr. 7: Definitivní návrh reparcelace lokalit B1 a B2 v k.ú. Sivice – vypracovaný GP.****Etapizace:**

Vzhledem k řešení lokality B1 a B2 v k.ú. Sivice i s ohledem na jednoduchost urbanistického řešení a počtu možných stavebních pozemků je možno konstatovat, že etapizace zástavby lokality B1 a B2 není stanovena. Po převedení pozemků v koridoru na Obec Sivice a realizaci dopravní a technické infrastruktury v novém koridoru je na aktivitě vlastníků jednotlivých nově vzniklých pozemků, kdy budou plánovat výstavbu jednotlivých objektů rodinných domů – to vše v součinnosti s obcí.

**Veřejně prospěšné stavby v lokalitě:**

V rámci řešené lokality B1 a B2 v k.ú. Sivice jsou dle vydaného územního plánu obce navrženy následující veřejně prospěšné stavby – VPS:

- VPS 4 DT koridor pro dopravu a technickou infrastrukturu s příslušenstvím k obsluze lokalit B1 a B2

**Limity využití území:**

Po provedené důkladné analýze podkladů a provedeném průzkumu na místě samém jsou v řešeném území následující hlavní limity:

- Stávající nadzemní elektrické vedení VVN včetně ochranného pásma
- Stávající splašková kanalizace
- Manipulační pás vodního toku Pozořický potok
- Intenzita zástavby, zastavitelnost pozemku – řešení pozemku RD musí zabezpečit min. 50 % volné plochy, která umožní funkční zasakování srážkových vod.
- Pro všechny vymezené plochy k bydlení je zastavěnost ploch nejvýše 50 % v případě řadových rodinných domů, nebo max. 40 % v případě samostatně stojících rodinných domů. Orientaci zástavby ÚP stanovil k obslužné komunikaci v uliční frontě a současně stanovil plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD – minimálně 600 m<sup>2</sup> na 1 RD, není-li regulačním plánem nebo vydanou územní studií určeno jinak (kapit. 6.3 d textové části ÚP Sivice).
- Řešení pozemku RD musí zabezpečit min. 50% volné plochy, která umožní funkční zasakování srážkových vod. Součinitel odtoku z nově zastavovaných ploch bude nejméně 0,4. Vody převyšující toto množství budou likvidovány na pozemku RD (kapit. 6.3 e textové části ÚP Sivice).

Ostatní viz kapitola E. Funkční a prostorové zásady.

## E. Funkční a prostorové regulační zásady

### 1. Funkční regulační zásady a využití:

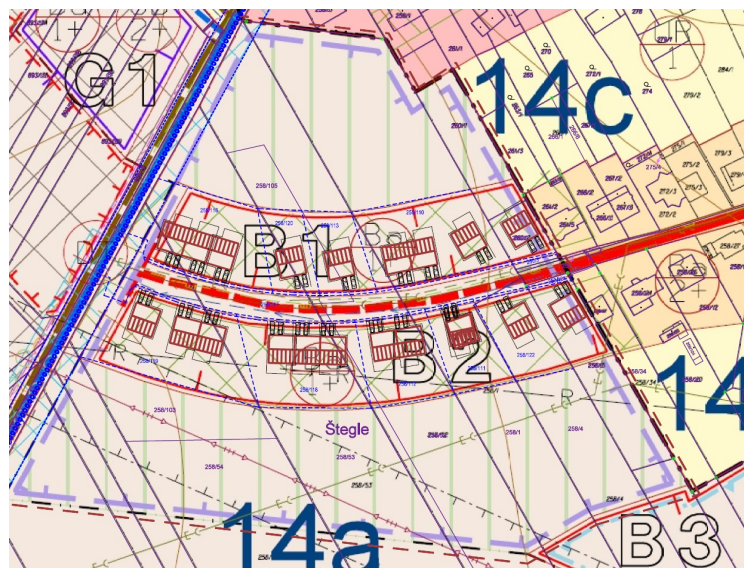
V rámci této lokality C4 a C5 je specifikace funkčního využití jednotlivých ploch dle řešení územního plánu a dle upřesnění této územní studie. Velký důraz bude položen na režim a systém parkování všech uživatelů této lokality. Ostatní podrobnosti viz vydaný územní plán obce včetně jeho změn v kapitole STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - SYSTÉM REGULATIVŮ.

Specifikace funkčního využití řešených ploch:

#### B1 a B2 - 4a – plocha obytná – plocha pro bydlení

podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu:

- Ba 1+ = bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu zvířat v nekomerčním rozsahu, PNV nesmí zasáhnout sousední pozemky. Rozsah bydlení min. 50 % zastavěných ploch, s horním limitem počtu nadzemních podlaží + využití podkrovní.
- DT = doprava a technické vybavení s plochami veřejné a rozptýlené zeleně, parkování v nezbytném rozsahu, v plochách přípustný mobiliář, drobné plastiky, pomníky, kříže apod.



Obr. 6: Zákres lokality do platného územního plánu obce – soulad z hlediska funkčního využití.

### 2. Prostorové regulační zásady:

Zástavba v obci tvořena obytnými domy do max. 2 nadzemních podlaží v tradičně převážně sevřeném typu zástavby.

Z hlediska tvarosloví se v obci vyskytuje výšková hladina původně přízemní zástavby, dnes od přízemních po 1 - patrové objekty, převážně tradičně kryté sedlovými souměrnými střechami, orientovanými v uliční frontě hřebeny souběžně s ulicí v převážně sevřeném typu zástavby. Ojedinele se v celé obci vyskytuje odlišný typ střechy (novotvary s různým sklonem střešních rovin, rovné střechy). Novější zástavba v okrajových částech obce je v typu individualistickém, otevřeném, nevytvářejícím tradiční uliční obytný prostor. V tradičním rázu zástavby je vstup do domů v blízkosti terénu, bez předsazených schodišť či ramp, s upravenou předzahrádkou, popř. nízkou vegetací.

Obraz sídla je vlivem komponovaných staveb ve vztahu ke krajině zčásti rušivý.

<b>Územní studie „Sivice lokalita B1 a B2, včetně místní komunikace D1“</b>
---

Průvodní zpráva

**B1, B2** – nově navrhovaná oboustranná liniová zástavba při nově navrženém obslužném koridoru. Lokalitu nelze zastavět živelně, je nezbytné prověřit obslužný koridor, dále parcelaci s cílem vytvoření měřítkem a rozsahem harmonické zástavby a stanovit podrobnější podmínky pro zástavbu.

Charakter navržené zástavby:

Lokalita B1 a B2:

**Zástavba lokality B1 a B2** je navržena jako **sevřená a otevřená zástavba** – viz grafická část.

**Poznámka:**

**V případě, kdy jsou na jednom pozemku umístěny 3 domy, bude 1x samostatně stojící dům a dvojdomek.**

KÓD označení	plocha (ha)	kapacita (orientačně) RD	typ zástavby* info - vybrané regulativy	poznámka
A	0,3	2	S, O	-
B1, B2	1,4	20	(S, O) regulační plán včetně dohody o parcelaci	-

LEGENDA: - \* typ zástavby: O= otevřená (bez regulace bloku v uliční frontě); S = sevřená (t. j. např. řadová, v uliční stavební čáře vytvářející souvislou frontu blokové zástavby)

Citace: Vydaný územní plán Obce Sivice, zpracovatel *ing. arch. Ivo Kabeláč, Anénská 12, 602 00 Brno, zak.č. 1403, datum červenec 2017.*

Závazné prostorové územně technické regulativy:**a) Stavební čára:**

Stavební čára je stanovena v odstupe 5,5 m od linie budoucího možného oplocení, určeného v závislosti na koridoru nového veřejného prostranství – viz grafická část územní studie. Z důvodu zabezpečení řešení odstavných stání byla stavební uliční čára stanovena tak, aby byla vytvořena možnost pro řešení těchto odstavných stání před a vedle stavby RD na pozemcích soukromých. Do této stavební čáry bude umístěna hlavní a dominantní hmota objektu. Není přípustná menší předsazená hmota objektu do stavební čáry. Současně je stanovena i zadní maximální hranice zastavitelnosti pozemku souvislou hmotou objektu RD **od přední stavební čáry – 25 m – viz grafická část.**

Stavební čára udává hranici plochy určené k zastavění hlavním objemem objektu. Stavební čára je jasně definována - je preferováno dodržení čisté linie stavební čáry - před stavební čárou může předstupovat a je přípustná pouze střešní římsa s okapem a svody uličního sedla sedlové střechy, případně samonosná stříška bez podpor nad vstupem nebo vstupní zemní schod. Přístřešky před domy nejsou přípustné. Ostatní viz grafická část územní studie.

**Uliční čára** - odděluje pozemky veřejné od soukromých. V hlavní uliční frontě zde není povoleno budovat žádné prostorové stavební objekty (např. garážová stání), s výjimkou oplocení. V oplocení **musí** být integrovány pilíře přípojek inž. sítí, schránky na popelnice a pod..

**Poznámka:**

**Osazení a orientace hlavních objektů rodinných domů vůči vějířovité stavební čáře musí být provedeno dle grafické části územní studie – viz symboly rodinných domů. Hranice stavebních parcel nejsou prioritou z hlediska rovnoběžnosti s bočními stěnami čtvercového či obdélníkového půdorysu objektu rodinného domu – viz grafická část.**

**V případě stavebních parcel č. 15 a 16 je nutno projektovat atypicky s ohledem na:**

- **Respektování stavební čáry**
- **Respektování linie oplocení**
- **Zohlednění průběhu vnitřní majtkové hranice parcel.**

**b) Boční odstupy staveb:**

Minimální odstupy od společných majetkových hranic nejsou stanoveny – hlavní objekty rodinných domů budou řešeny ustanovení stavebního zákona, předpisů souvisejících a dohody vlastníků sousedních pozemků. Při povolování jednotlivých staveb je nutno postupovat v souladu s výkladem územního plánu a dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících, zejména pak § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

**c) Výška objektů, výškové osazení:**

Pro lokalitu v ploše **Ba** se dle vydaného a platného územního plánu připouští objekty o maximálně jednom plném nadzemním podlaží s možností podkroví, případně s půdním prostorem v následujících variantách:

- Přízemí + půda nevyužitá k bydlení
- Přízemí + obytné podkroví
- Podsklepení je možné.

Doporučená úroveň vstupního podlaží  $\pm 0,00$  1. np objektu je doporučena cca 30-60 cm nad úroveň obrubníku komunikace před pozemkem a v ose objektu RD – případně může být upravena s ohledem na charakter terénu.

Vzhledem k terénním poměrům v lokalitě bude výškové osazení jednotlivých rodinných domů řešeno individuálně za podmínky dodržení bodu c), zejména s ohledem na výškovou úroveň obrubníku komunikace, úroveň 1. nadzemního podlaží objektů rodinných domů a na výškové osazení jednotlivých rodinných domů mezi sebou a ve vazbě na výškovou a hmotovou harmonii uliční fronty. Je nutno v maximální míře respektovat původní rostlý terén a nevytvářet zásadní terénní úpravy za použití nadměrných opěrných zdí a přesunu hmot.

**d) Oplocení:**

V lokalitě je možno pozemky v uliční frontě na hranici s veřejným pozemkem oplotit v pozici dle grafické části územní studie. Oplocení do ulice bude maximální výšky 1,2 m od upraveného terénu, boční oplocení bude maximální výšky 1,8 m. Oplocení bude ve stejné úrovni jak z venkovní, tak z vnitřní strany. Oplocení do ulice bude mít tvaroslovný charakter stejný jak hlavní hmota rodinného domu (materiály, měřítko, barevnost, rytmus apod.) – v tomto charakteru může být řešeno i oplocení boční. Ostatní oplocení do krajiny (případně oplocení boční) bude řešeno jako drátěné průhledné s možností doplnění vysokou zelení. Není přípustné oplocení z velkoplošných betonových prefabrikovaných dílců.

**e) Tvar a sklony střech, hmotové regulace objektů:**

Střechy rodinných domů v případě řešeného podkroví či půdního prostoru budou řešeny nad hlavním objektem rodinného domu jako **souměrné** sedlové, valbové nebo polovalbové s hřebenem rovnoběžným se stavební čarou.

Případný střešní vikýř nesmí mít charakter plného hmotového podlaží svou hmotou či četností. Vikýře k prosvětlení podkroví mohou tvořit max. 75% délky střešní roviny, vikýře nesmí v průčelí staveb, resp. v polohách do veřejného prostranství vytvářet vystupující podlaží, propojené s fasádou níže položených plných podlaží. Pro sklony střech všech objektů v lokalitě je stanoven minimální sklon 35° - 45°. Přípustná barva střešní krytiny v odstínech červené a hnědé.

**f) Zpevněné plochy, prvky technické infrastruktury:**

Zpevněné plochy v rámci veřejné části prostoru od obruby komunikace po oplocení budou mít pouze účel pro napojení pozemku investora na veřejnou komunikaci. V rámci vnitřního prostoru za oplocením je možno řešit zpevněné plochy dle uvážení investora rodinného domu, zejména s ohledem na nutnost zabezpečení odstavných parkovacích míst pro uživatele a návštěvníky jejich objektu rodinného domu a na intenzitu zástavby a zastavitelnost pozemků - viz. bod h) těchto regulativů, a zejména s ohledem na limity dle zadání územní studie a územního plánu.

Veškeré nadzemní prvky měření a instalace technické infrastruktury a inženýrských sítí budou umístovány do konstrukce oplocení nebo na objekt rodinného domu.

**g) Doplnkové stavby:**

Výstavba doplnkových staveb ke stavbě rodinných domů v řešené lokalitě bude podléhat ustanovením územního plánu obce a ustanovení § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Samostatně stojící garáže nejsou přípustné.

**h) Závazné limity dle vydaného zadání územní studie a územního plánu:**

- Intenzita zástavby, zastavitelnost pozemku – řešení pozemku RD musí zabezpečit min. 50 % volné plochy, která umožní funkční zasakování srážkových vod.
- Pro všechny vymezené plochy k bydlení je zastavěnost ploch nejvýše 50 % v případě řadových rodinných domů, nebo max. 40 % v případě samostatně stojících rodinných domů. Orientaci zástavby ÚP stanovil k obslužné komunikaci v uliční frontě a současně stanovil plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD – minimálně 600 m<sup>2</sup> na 1 RD, není-li regulačním plánem nebo vydanou územní studií určeno jinak (kapit. 6.3 d textové části ÚP Sivice).

**Poznámka:**

Vzhledem k tomu, že většina majitelů nově vzniklých stavebních parcel uvažuje v rámci další reparcelace jejich pozemků o charakteru řadové zástavby s ploty v linii stavební čáry objektů rodinných domů, nemůže být v některých případech splněna podmínka územního plánu na minimální výměru 600 m<sup>2</sup> takto vzniklých nových definitivních parcel. Z tohoto důvodu je stanovena minimální výměra stavební parcely u řadové zástavby na 400 m<sup>2</sup>, a pro otevřenou – volnou zástavbu na 500 m<sup>2</sup>.

- Řešení pozemku RD musí zabezpečit min. 50% volné plochy, která umožní funkční zasakování srážkových vod. Součinitel odtoku z nově zastavovaných ploch bude nejméně 0,4. Vody převyšující toto množství budou likvidovány na pozemku RD (kapit. 6.3 e textové části ÚP Sivice).

**ch) Materiálové a barevné řešení:**

Materiálové a barevné řešení objektů v lokalitě bude odpovídat charakteru vesnické zástavby, zejména použití střešní krytiny, barevnost fasád, barevnost otvorových prvků a podobně. Nejsou přípustné syté odstíny fasád. Srubové, roubené či objekty podobného charakteru nejsou v lokalitě přípustné.

**i) Doprava v klidu, parkování:**

Nejsou povoleny jakékoliv úpravy povrchů veřejného prostoru pro účely zřizování dalších parkovacích míst. V rámci výstavby objektu rodinného domu je doporučeno investorům zabezpečit parkování a odstavování vozidel následovně:

- minimálně 1 odstavné stání v garáži či krytém parkovacím stání vedle objektu rodinného domu (doporučeno dle podmínek stavebně technického řešení objektu RD)
- minimálně 2 odstavná stání uvnitř parcely mezi objektem a oplocením na vnitřních zpevněných plochách
- minimálně 1 rezervní parkovací stání v rámci zbytkového prostoru parcely buď před anebo vedle objektu rodinného domu mezi oplocením a stavební čarou rodinného domu.

**j) Zeleň:**

Prostor veřejný od obruby komunikace po oplocení je možno ozelenit zelení podle koncepčních podkladů a rozhodnutí obce.

**k) Odpadové hospodářství :**

Každý investor RD bude řešit své odpadové hospodářství (TKO) na svém pozemku uvnitř zaplacené parcely.



**F. Veřejná infrastruktura – dopravní řešení, inženýrské sítě, veřejné prostranství****Dopravní řešení, odstavňá a parkovací stání:**

***Dopravní řešení vypracoval a podklady od dopravního řešení byly převzaty od Ing. Svatopluka Holotíka, Jugoslávská 100, 613 00 Brno, IČ: 643 14 618, ČKAIT: 1006476.***

Do této verze územní studie je z hlediska dopravy řešena obsluha území lokalit B1 a B2 v k.ú. Sivice zklidněnou místní komunikací jednopruhovou (šířka jízdního pruhu 3,50 m) obousměrnou s výhybnami (v celkové šířce 5,50 m) a parkovacími stáními (šířky minimálně 2,0 m, doporučuje se 2,25 m) umístěnými po obou stranách komunikace ve vhodných místech. V konci úseku bude umístěno oboustranné obratiště (tvaru T) pro vozidla délky do 10 m. Místní komunikace je zařazena do funkční třídy D1 – zklidněná místní komunikace dopravně řešena jako „Obytná zóna“. Vozovka komunikace je navržena pro provoz osobních a občasný pojezd nákladních vozidel délky do 10 m. Podélný sklon nivelety komunikace bude řešen v souladu s TP 103 a vyhláškou č. 398/2006 (a souvisejících předpisů) stanovujících podmínky o obecných požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (maximálně 8,33%).

Komunikace ve stávajícím úseku od krajské silnice III/3839 bude dle možností upravena dle požadavků TP 103 „Obytné zóny“, zejména bude rozšířeno napojení na krajskou silnici pro míjení osobních vozidel.

Při komunikaci bude v řešeném úseku (pro velikost okrsku 20 RD) umístěno minimálně 5 + 1 veřejných parkovacích míst (jedno parkovací místo pro vozidla přepravující osoby s omezenou schopností pohybu). Parkovací místa pro odstavování vozidel majitelů přilehlých nemovitostí (20 RD) budou řešena výhradně na pozemcích jednotlivých RD mimo veřejný prostor ulice.

Vzhledem k tomu, že v současné době nejsou známy další reparcelace nově vzniklých stavebních pozemků ani definitivní sjezdy na ně, není možno v současné době definitivně dořešit pozice podélných parkovacích stání apod.. Parkovací stání včetně jejich počtu budou dořešeny až po definitivním stanovení celkové koncepce přístupnosti jednotlivých pozemků ve zbytkových plochách v koridoru.

**Inženýrské sítě:**

***Podklady od navržených i stávajících inženýrských sítí byly převzaty od zpracovatele řešení splaškové kanalizace, dešťové kanalizace a vodovodu - ing. Petra Hlaváče, Trávníky 41, 613 00 Brno, IČ 66558239, DIČ 6612151559. Ostatní informace byly předány Obcí Sivice.***

**VŠEOBECNĚ :**

Při výstavbě je nutno respektovat stanoviska jednotlivých správců IS a platných stavebních povolení.

**Trasy inženýrských sítí jsou v situaci zakresleny podle údajů v archívech jejich správců, je nutno je považovat pouze za orientační a před zahájením zemních prací je nutno zajistit jejich vytýčení správci přímo na staveništi.**

Realizaci stavby si vyžádá ochranu stávající tras NN a sdělovacích kabelů CETIN, které bude provedeno dle požadavků jejich správců. Stávající chráničky kabelových tras inženýrských sítí budou ověřeny a případně prodlouženy (PVC DN 110). Budou k nim připoloženy rezervní (PVC DN 110).

Veškeré níže uvedené stavební objekty jsou podrobně řešeny v projektové dokumentaci ing. Holotíka a ing. Hlaváče na realizaci nové ulice, která je souběžně s touto územní studií zpracovávána.

**Z tohoto důvodu jsou v této územní studii popisovány s odkazy na zdroje a jsou vyznačeny v grafické části.**

**SO 01 ... Vedení VN a VVN**

Stávající vzdušné vedení VVN včetně ochranného pásma není v kolizi s plochami B1 a B2 v k.ú. Sivice – ochranné pásmo v západním okraji mírně zasahuje do zastavitelného území plochy B2.

Vedení VN se v prostoru nenachází.

**SO 02 ... Zpevněné plochy (komunikace, chodníky)**

Viz kapitola Dopravní řešení, odstavňá a parkovací stání – PD ing. Holotík.

**SO 03 ... Kanalizace****Kanalizace splašková**

Pro napojení jednotlivých navrhovaných RD na stávající splaškovou kanalizaci PP DN250 bude potřeba vysadit (navrtat) odbočky DN 150 pro splaškové kanal. přípojky. Splaškové kanalizační přípojky pro jednotlivé RD budou zakončeny na veřejném prostranství revizní kanalizační šachticí DN425. Tuto kanalizaci zadávala společnost Vodárenská akciová společnost a.s. Brno - venkov a projektoval ji ing. Hlaváč.

**Kanalizace dešťová**

Dešťové vody z plánované výstavby RD budou řešeny především akumulací a vsakem na pozemcích investorů. Okamžitý odtok (z plánovaných ploch) dešťovou kanalizací nesmí převýšit stávající odtok z území před výstavbou. Navrhuje se, že všechny RD budou dešťové vody akumulovat v nádržích (zalévání a závlahy případně splachování WC).

Kanalizace dešťová bude odvádět dešťové vody z komunikace, odstavných stání, chodníků a zelených ploch (veřejné prostranství) přes retenční objekt s regulovaným odtokem do Pozorského potoka. Dešťové vody z jednotlivých RD budou likvidovány na pozemcích jednotlivých RD. Dešťová kanalizace se navrhuje z potrubí PP(PVC) SN10 DN250 až DN300.

**SO 04 ... Vodovod**

Navrhovaný vodovodní řad pro novou zástavbu v lokalitě Štegle se napojí na koncovou část stávajícího vodovodního řadu DN 100 PVC přechodem PVC IPE a prodlouží stávající řad o cca 200 m. Stávající koncový hydrant se demontuje a přesune (po kontrole stavu) na konec prodlouženého vodovodního řadu. Navržený vodovod bude z PE-HD RC  $\varnothing 110 \times 10,0$  (DN100) a bude veden v navržené ulici (studie) v zeleném pásu v souběhu s ostatními inž. sítěmi. Tento nový vodovodní řad bude zadávat společnost Vodárenská akciová společnost a.s. Brno - venkov.

**SO 05 ... Plyn**

Dle sdělení Obce Sivice s prodloužením plynovodu k lokalitám B1 a B2 v k.ú. Sivice v současné době neuvažuje, ale je respektována prostorová rezerva pro jeho případné připojení.

**SO 06 ... Rozvody NN**

Přípojku NN bude zajišťovat distributor E.GD na základě podané žádosti a uzavřené smlouvy s obcí v rámci režie Obce Sivice.

Předpoklad:

Stávající rozvodná síť NN zůstává základním článkem rozvodu v návrhovém období při zachování současné koncepce venkovního vedení s úseky kabelového rozvodu. Pro nově navrhovanou lokalitu B1 a B2 v k.ú. Sivice se navrhne její rozšíření a provedení kabelovým rozvodem v zemi, a to napojením na stávající rozvody.

Pro nově navrhovanou lokalitu B1 a B2 v k.ú. Sivice budou nové rozvody NN provedeny kabelovým rozvodem v zemi. Nápojné místo pro rozvody NN kabelové sítě bude dle řešení z územního plánu a dle samostatné dokumentace napojení a požadavku zástupců společnosti EG.D.. Kabelové rozvody budou provedeny v předpokladu vedením typu NAYY 4x50mm<sup>2</sup>. Toto bude trasováno dle situace ve veřejném zeleném prostranství, smyčkováno v přípojných pilířích oboustranně, případně bude řešeno zaokružování rozvodů. Konečné technické a materiálové řešení elektrických rozvodů bude určeno v dalších stupních projektové dokumentace.

**SO 07 ... Sdělovací kabely**

V lokalitě B1 a B2 v k.ú. Sivice bude místní účastnická síť podle potřeby a požadavků na zřízení nových účastnických stanic operativně rozšiřována navázáním na stávající stav v obci.

**SO 08 ... Veřejné osvětlení**

V řešené lokalitě B1 a B2 v k.ú. Sivice budou vybudovány kabelové rozvody veřejného osvětlení. Napojení VO bude provedeno z nápojních míst ve stávajících částech obce. Kabelové rozvody budou situovány podél plánované komunikace jednostranně mezi navrhovanými odstavnými stáními a soukromým pozemkem. V souběhu s kabelovým rozvodem bude řešeno uzemnění stožárů svítidel. Vlastní osvětlení bude provedeno výbojkovými svítilny, která budou osazena na sadových

pozinkovaných stožárech B 5m – upřesní další stupeň PD. Úroveň osvětlení předpokládá místní obslužnou komunikaci s minimálním dopravním provozem. Provoz osvětlení bude řízen soumrakovým spínačem. Vedení VO bude řešeno i ve veřejném prostranství.

### **SO 09 ... Sadové úpravy**

V lokalitě bude podrobněji řešena část veřejných prostranství v rámci veřejného uličního prostranství - úprava zeleného pásu v uliční frontě technického koridoru je popsána v regulačních zásadách.

### **Veřejná prostranství:**

V rámci ploch majících charakter veřejných prostranství řešených touto územní studií je specifikována plocha ... *veřejných ploch a zeleně* ..., která ve své zásadní podstatě zahrnuje ve výkresové grafické části všechny plochy, které budou buď převedeny, nebo budou mít režim obecně veřejně přístupných pozemků. Jedná se o plochy koridorů pro komunikace a inženýrské sítě (mimo plochy vlastních komunikací, chodníků a parkovacích stání) – tyto se do výpočtu plochy veřejných prostranství dle ustanovení novely vyhlášky č. 501 (§ 7, odst. 2 ve znění vyhl. 269/2009 Sb.) nezapočítávají a nejsou níže dále řešeny, a poté veškeré plochy mající charakter právě veřejných prostranství pro účely odpočinku a rekreace pro splnění vyhláškou požadované výměry.

V souladu s ustanovením výše uvedené novely vyhlášky č. 501 (§ 7, odst. 2 ve znění vyhl. 269/2009 Sb.) je prostor pro rekreační a odpočinkovou činnost soustředěn v hlavní míře v centrální části obce a vymezuje a stanovuje prostor a podstatu veřejných prostranství dle vyhlášky č. 501 (§ 7, odst. 2 ve znění vyhl. 269/2009 Sb.).

Vzhledem k tomu, že plocha řešeného území má rozlohu cca 1,4 ha a dle ustanovení výše uvedené vyhlášky musí být plocha souvisejících veřejných prostranství pro zastavitelnou plochu bydlení o výměře 20 000 m<sup>2</sup> minimálně 1000 m<sup>2</sup>, je třeba specifikovat plochu veřejných prostranství o výměře min. 700 m<sup>2</sup>. V předmětném prostoru lokality B1 a B2 v k.ú. Sivice je dle šířkových možností územní prostor pro zřizování dětských a odpočinkových koutů, pěších tras s mobiliářem a podobně velmi omezen a další plochy v rámci nových stavebních parcel po reparcelaci není možno vzhledem k charakteru zástavby pro účel veřejného prostranství vyčlenit.

Prostor pro odpočinkovou a každodenní rekreační činnost bude soustředěn v centrální části obce (pro odpočinkovou a rekreační činnost musí být využívány jiné prostory v obci, k tomu účelu realizované a navržené) a podél vodního toku Pozořický potok v jeho manipulačním pásu, a to po projednání se správcem tohoto toku – určí další stupeň PD. Tato plocha v rámci tohoto manipulačního pásu i dle územního plánu činí cca 800 m<sup>2</sup>.

V rámci reparcelace a jednání s vlastníky nebylo možno docílit dalšího záboru pro veřejné plochy z jejich soukromých pozemků.

**G. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů - ochranu hodnot a charakteru území, vytváření příznivého životního prostředí, bezpečnosti a ochrany veřejného zdraví**

### **Ochrana hodnot a charakteru území, vytváření příznivého životního prostředí**

Na základě vypracované urbanistické koncepce dle této územní studie a v souladu s vydanými funkčními a prostorovými regulačními zásadami je možno konstatovat, že pokud budou tyto zásady dodrženy při realizaci veškerých stavebních akcí v lokalitě B1 a B2 v k.ú. Sivice, stávající hodnoty a charaktery území budou zachovány a nebudou znehodnoceny. Současně bude vytvořeno i odpovídající životní prostředí.

Veškeré realizované objekty budou v souladu s požárně bezpečnostními předpisy a v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb – bude řešeno v dalších stupních dokumentací.

**Bezpečnost a ochrana veřejného zdraví****Posouzení z hlediska možného zatížení lokality zdrojem hluku**

Ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací je v současné době upravena nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále také „nařízení vlády č. 272/2011 Sb.“).

Hodnoty hluku ve venkovním prostoru se vyjadřují ekvivalentní hladinou akustického tlaku  $L_{Aeq,T}$ .

Pro hluk z dopravy na pozemních komunikacích a dráhách a pro hluk z leteckého provozu se ekvivalentní hladina akustického tlaku stanoví pro celou denní a celou noční dobu.

Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina akustického tlaku ve venkovním prostoru se stanoví součtem základní hladiny akustického tlaku  $L_{Aeq,T} = 50$  dB. Korekce pro stanovení hygienických limitů hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb jsou uvedeny v příloze 2 nařízení vlády č. 272/2011 Sb.. Korekce pro stanovení hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněném venkovním prostoru jsou uvedeny v příloze 3 nařízení vlády č. 272/2011 Sb..

Zóny bydlení: *Denní doba (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>):*

základní hladina  $L_{Aeq,T} = 50$  dB

hluk z pozemní dopravy  $k = +5$  dB

výsledná hladina  $L_{Aeq,T} = 55$  dB

*Noční doba (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>):*

základní hladina  $L_{Aeq,T} = 50$  dB

hluk z pozemní dopravy  $k = +5$  dB

korekce  $k = -10$  dB ( noční doba )

výsledná hladina  $L_{Aeq,T} = 45$  dB

***Vliv externí dopravy na celkovou hlukovou imisní situaci řešené lokality B1 a B2 v k.ú. Sivice se z důvodu jejího odsunutého umístění a polohy nepředpokládá.***

Lze předpokládat, že zvýšení celkové hlukové zátěže okolí z důvodu stavební činnosti bude nízké a pouze dočasné a nebude svými vlivy zatěžovat nejbližší obytnou zástavbu.

**Vliv nové obytné zástavby na stávající obytnou zástavbu:**

S ohledem na formu a rozsah trasování nové obslužné komunikace včetně řešení zástavby je možno konstatovat, že nová obytná zástavba lokality B1 a B2 v k.ú. Sivice nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

**H. Příprava realizace lokality**

V rámci další přípravy a možnosti využívání předmětného prostoru a možnosti povolení rodinných domů v lokalitě je nutno provést následující územní a správní procedury:

- budou převedeny pozemky pro veřejný dopravní a technický koridor do majetku Obce Sivice
- bude provedena směna pozemků mezi jednotlivými vlastníky dle vypracovaného GP
- bude vypracována projektová dokumentace na komunikace a inženýrské sítě v lokalitě a provedeno stavebně správní povolení
- budou zrealizovány jednotlivé stavební objekty
- budou povolovány a realizovány jednotlivé RD dle časové a finanční připravenosti jednotlivých stavebníků

Realizace objektů bude odvislá od finanční připravenosti jednotlivých stavebníků a dle realizační připravenosti a kompletnosti technického koridoru.

## I. Odůvodnění koncepce řešení

Dle § 30 stavebního zákona Územní studie **navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení** vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. **Citace – stavební zákon.**

Smyslem územních studie je **prověření** možnosti využití lokality a podmínek pro změny v území, slouží jako podklad pro koordinované rozhodování v území.

Z tohoto důvodu a v souladu s výše uvedeným ustanovením je (po provedené důkladné analýze limitů v území) hlavním cílem této územní studie prověřit životaschopnost lokalit B1 a B2 ze všech hledisek.

Smyslem územních studie je **prověření** možnosti využití lokality a podmínek pro změny v území, slouží jako podklad pro koordinované rozhodování v území.

Lokalita B1 a B2 jsou poněkud problematické. Po několika jednáních s vlastníky pozemků došlo k dohodě o re parcelaci pozemků se záměrem vytvoření minimálního koridoru o šířce 12 m. Na základě několika jednání s vlastníky pozemků je možno konstatovat, že toto řešení je provedeno jako **jediné možné**, i když vlastníci pozemků p.č. 258/5, 260/2, 258/52 a 258/105 s navrhovaným vedením tohoto technického a dopravního koridoru přes své pozemky nesouhlasí. Řešení je plně v souladu s navrhovanou koncepcí z platného a vydaného územního plánu obce.

Z hlediska funkčního využití jednotlivých ploch bylo po několika jednáních a konzultacích dohodnuto řešení, které je vyznačeno v této územní studii.

Z hlediska dopravy a inženýrských sítí jsou souběžně zpracovávány podklady na řešení jednotlivých stavebních objektů, takže tyto náležitosti územní studie řešila a přebírala.

Z výše uvedených důvodů byla tato územní studie vypracována tak, jak byla předložena k posouzení.

## J. Vyhodnocení způsobu zpracování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí

V současné době se zpracovávají podklady na rekonstrukci stávající ulice a na realizaci nového dopravního a technického koridoru D1 v lokalitě B1 a B2 v k.ú. Sivice v režii Obce Sivice, které tato územní studie převzala.

V rámci projednávání se správci a DOSS budou mít následující PD ing. Holotíka a ing. Hlaváče jistě vyšší závažnost, než tato studie, která se v hlavní míře zabývá zejména **urbanistickým dořešením a re parcelací bloků B1 a B2** – viz urbanistické a funkční podmínky. Bude určitě účelnější se odvolat na stanoviska k PD ing. Holotíka a ing. Hlaváče v rámci jeho následného územního nebo společného řízení. Dle předběžných souvislostí ale v naší části problémy neočekáváme.

### **Obecně ovšem platí:**

Při výstavbě je nutno respektovat stanoviska jednotlivých správců IS a platných stavebních povolení.

**Trasy inženýrských sítí jsou v situaci zakresleny podle údajů v archívech jejich správců, je nutno je považovat pouze za orientační a před zahájením zemních prací je nutno zajistit jejich vytýčení správci přímo na staveništi.**

## K. Grafická část

- V.01 Situace širších vztahů M 1:5000
- V.02 Analýza stávajícího stavu, problémový výkres, majetkoprávní vztahy M 1:1000
- V.03 Urbanistické řešení, doprava M 1:1000
- V.04 Urbanistické řešení, doprava - detail M 1:750
- V.05 Technická infrastruktura M 1:750

Investor : Obec Sivice, Sivice 19, 664 07 Pozořice

**Územní studie „Sivice lokalita B1 a B2, včetně místní komunikace D1“**

Průvodní zpráva

## **L. Tým zpracovatelů**

### ***Urbanismus, kompletace***

.... Ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov ...

### ***Dopravní řešení***

... Ing. Svatopluk Holotík, Jugoslávská 100, 613 00 Brno ...

### ***Kanalizace splašková a dešťová, vodovod ...***

... ing. Petr Hlaváč, Trávníky 41, 613 00 Brno ...

### ***NN, VO, plyn ...***

... následující PD ...

**V Kyjově duben 2023**