

Územní studie - lokalita
"ŠVÉDSKÉ KŘÍŽE"

obec Moravany



září 2 015



Obsah textové části územní studie

1.1	Identifikační údaje	1
1.2	Důvody pro pořízení územní studie	2
1.3	Hlavní cíle a účel územní studie	2
1.4	Vymezení řešeného území	3
1.5	Podklady pro zpracování územní studie	4
2.1	Urbanistická koncepce	8
2.2	Podmínky využití pozemků a prostorové regulace jejich stavebního využití	19
2.3	Podmínky realizace stavebních celků	24
2.4	Návrh řešení veřejné infrastruktury	25
3	Návrh parcelace	29
4	Limity využití území	35
5	Splnění zadání územní studie	35

Obsah grafické části územní studie

01	Širší vztahy	1 : 5 000
02	Hlavní výkres - Návrh využití pozemků a prostorové regulace zástavby	1 : 1 000
03	Doprava	1 : 1 000
04	Technická infrastruktura	1 : 1 000
05	Návrh parcelace	1 : 1 000
06	Příčný řez – profil navrhované ulice U hájku	1 : 100
07	Podélné profily navrhovaných komunikací	1 : 1 000

1.1 Identifikační údaje

Název akce: Územní studie "Švédské kříže - 2" – obec Moravany

Objednatel: Obec Moravany
Vnitřní 49/18, 664 48 Moravany
Zastoupená RNDr. Marií Barešovou – starostkou obce

Zhotovitel: Ing. arch. Jiří Fixel
IČ - 42580480
Autorizace ČKA – 00 310
Atelier ERA - sdružení architektů Fixel a Pech
Jírovcova 550/4, 623 00 Brno
adresa atelieru a pro korespondenci
Hudcova 78, 612 00 Brno
tel. 541513597
era@volny.cz

Požizovatel: Obecní úřad Moravany
Vnitřní 49/18, 664 48 Moravany

Číslo objednávky: 1249/2015

Datum: září 2 015

1.2 Důvody pro pořízení územní studie

Územní plán Moravany vydalo Zastupitelstvo obce Moravany formou opatření obecné povahy dne 4. září 2014 (nabytí účinnosti dne 25. září 2014).

Jednou z rozvojových lokalit územního plánu je lokalita „Švédské kříže“, která byla vymezena jako zastavitelná plocha Z3 se změnou funkčního využití pro bydlení v rodinných domech a občanské vybavení veřejné – sport a rekreace.

Využití části zastavitelné plochy Z3 navržené pro bydlení v rodinných domech bylo územním plánem podmíněno zpracováním územních studií a dohod o parcelaci pro lokality označené B1 „Obytná zóna - Švédské kříže – 1“ (západní část území) a B2 „Obytná zóna - Švédské kříže – 2“ (střední část území). Vzhledem k úzkým vazbám obou lokalit bylo dohodnuto, že obě lokality budou řešeny jednou územní studií nazvanou „Švédské kříže“.

Územní studií „Švédské kříže“ je prověřen rozsah a způsob využití části zastavitelné plochy Z3 navržené pro bydlení v rodinných domech a jsou stanoveny podmínky určující charakter zástavby, respektive plošné a prostorové regulativy.

1.3 Hlavní cíle a účel územní studie

Cílem územní studie bylo prověření rozsahu a způsobu využití části zastavitelné plochy Z3 navržené pro bydlení v rodinných domech, a to včetně řešení dopravního napojení na stávající síť místních komunikací (ulice U hájku a Bohunická cesta).

V rámci řešeného území byly navrženy pozemky pro výstavbu rodinných domů a pozemky veřejné zeleně. Dále bylo vymezeno nezbytné veřejné prostranství jako pozemky komunikací a prostranství místního významu vytvářející podmínky pro zajištění dopravní a technické obsluhy vymezených stavebních pozemků. Zároveň byly stanoveny základní prvky dopravní a technické infrastruktury.

Územní studií byly stanoveny podmínky pro rozhodování v území - prvky plošné a prostorové regulace (stavební čára, stavební hranice, míra zastavitelnosti pozemků, výška zástavby, úseky vjezdů).

1.4 Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na severním okraji obce Moravany, a to v přímé vazbě na stávající zastavěné území.

Z jižní strany řešené území navazuje na zástavbu rodinných domů při ulici Žitná, Lískovecká, Švédské kříže, V jamách a Krátká. Východní hranici tvoří ulice Bohunická cesta. Západní hranici tvoří zástavba rodinných domů kolem ulic U hájku a Pod remízem. Severní hranice rovnoběžná s ulicí U hájku probíhá přes zemědělské plochy dle hranice zastavitelné plochy Z3 územního plánu.



Řešené území

Řešené území se dotýká těchto parcel v k. ú. Moravany:

- Parcely ve vlastnictví obce Moravany:
662/738 (část) a 730/168 (část).
- Parcely v soukromém vlastnictví:
730/54, 730/55, 730/150, 662/208, 662/209, 662/307, 662/308, 662/311, 662/312, 662/313, 662/314, 662/315, 662/360, 662/364, 662/365, 662/373, 662/458, 662/604, 662/371, 662/374, 662/375, 662/741 (část), 662/795 a 662/797.

1.5 Podklady pro zpracování územní studie

A Územní plán Moravany

Výchozím podkladem pro řešení územní studie je „Územní plán Moravany“ - 2014.

Územní plán stanovil **zastavitelnou plochu „Švédské kříže“ s označením Z3**

Využití plochy

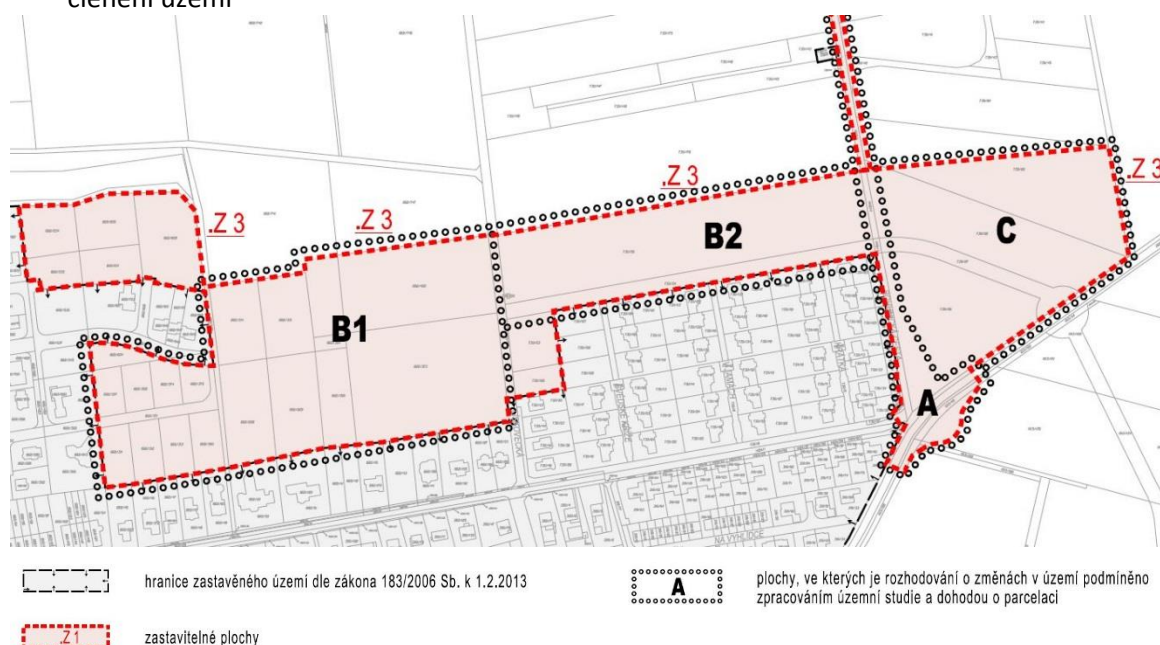
- stav - zemědělský půdní fond, komunikace a prostranství místního významu
- návrh - bydlení v rodinných domech
- návrh - komunikace a prostranství místního významu
- návrh – veřejná zeleň
- návrh – občanské vybavení veřejné – sport a rekreace

Podmínky využití

- napojení lokality na místní komunikační síť
- úprava křižovatky místních komunikací ulic Hlavní, Bohunická cesta a Žitná (pro plochy B1 a C s požadavkem zpracování územní studie)
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- realizace veřejné zeleně jako nezbytné plochy veřejného prostranství
- dílčí části plochy jsou definovány jako území, ve kterém je omezeno umístění staveb (plocha využitelná pouze pro realizaci zahrad rodinných domů)

Podmínka pro rozhodování

- zpracování územních studií a dohod o parcelaci pro plochy B1, B2 a C dle výkresu 1 – Základní členění území



Výřez z výkresu 1 Územního plánu Moravany - Základní členění území

Územní plán stanovil tyto **podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** pro plochy bydlení v rodinných domech, plochy veřejné zeleně a plochy komunikací a prostranství místního významu:

Plochy bydlení v rodinných domech - Br

Plochy bydlení v rodinných domech jsou vymezeny k využití pozemků pro bydlení. Plochy bydlení zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Hlavní funkční využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné funkční využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- doplňkové stavby pro bydlení, včetně garáží a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- jako doplňkové - maloobchod do 50 m² prodejní plochy, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí; je slučitelný s bydlením
- jako doplňkové - sociální služby, zdravotnická a školská zařízení slouží pouze obyvatelům obce
- jako doplňkové - nevýrobní služby a řemeslná výroba, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí; jsou slučitelné s bydlením
- jako doplňkové – ubytování v soukromí
- jako doplňkové - administrativní činnosti související s podnikáním
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím
- pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují přípustnou limitní mez stanovenou v souvisejících právních předpisech

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách bydlení, při zástavbě proluk, dostavbách nebo rekonstrukcích, respektovat souvislosti s okolní zástavbou. Maximální stávající výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím.
- v návrhových plochách bydlení se výšková hladina zástavby stanovuje maximálně na dvě nadzemní podlaží
- v návrhových plochách bydlení jsou přípustné izolované rodinné domy nebo dvojdomy, pouze ve výjimečných a zdůvodněných případech je přípustná výstavba řadových domů
- v návrhových plochách bydlení je velikost stavebního pozemku stanovena v rozmezí cca 600 až 1 200 m², ve výjimečných případech je možno stanovit větší velikost stavebního pozemku
- v návrhových plochách bydlení je pro novou výstavbu zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 40 %
- každý objekt rodinného domu na návrhových plochách musí být přes vlastní pozemky přímo napojený na veřejně využívanou plochu komunikací a prostranství místního významu nebo plochu dopravní infrastruktury silniční a to v parametrech odpovídajících platné legislativě

Plochy veřejné zeleně - Vz

Plochy veřejné zeleně jsou vymezeny pro veřejně přístupnou zeleň, sloužící krátkodobé rekreaci obyvatel a izolačním funkcím.

Hlavní funkční využití:

- parkově upravená esteticky hodnotná zeleň určená pro využití volného času obyvatel obce

Přípustné funkční využití:

- komunikace pro pěší
- dětská hřiště, volně přístupná hřiště pro obyvatele (z hlediska bezpečnosti je možné v odůvodněných případech hřiště oplotit)
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- drobný mobiliář, vodní prvky

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- neuplatňují se

Plochy komunikací a prostranství místního významu

Plochy komunikací a prostranství místního významu jsou vymezeny pro zajištění přístupu a obsluhy všech vymezených ploch s rozdílným způsobem využití. Zajišťují obsluhu automobilovou dopravou a umožňují pěší pohyb, cyklistickou a účelovou dopravu. Plní funkci veřejných prostranství. Plochy komunikací a prostranství místního významu nejsou označeny kódem.

Hlavní funkční využití:

- plochy komunikací a účelových cest
- plochy odstavných stání sloužící přímé obsluze území
- pěší komunikace, cyklistické stezky
- doprovodná a izolační zeleň

Přípustné funkční využití:

- ve stávajících plochách objekty legálních garáží pokud nebrání provozu na komunikacích
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- objekty drobné architektury a dětská hřiště doplňující veřejná prostranství

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- při realizaci drobné architektury je požadováno respektovat souvislosti k okolní zástavbě

Územní plán v řešeném území vymezil **plochu se zvláštními podmínkami využití území**, kde je uplatňováno omezení využití území vyplývající z územní ochrany z hlediska krajinného rázu.

Tato podmínka vyplynula z „Posouzení vlivu Územního plánu Moravany na životní prostředí“, kdy je požadováno využití části plochy bydlení pouze pro zahrady rodinných domů a kde je omezeno umístění staveb. Přípouští se pouze umístění staveb oplocení, skleníků, bazénů, zahradního mobiliáře a nezbytných zpevněných manipulačních ploch.



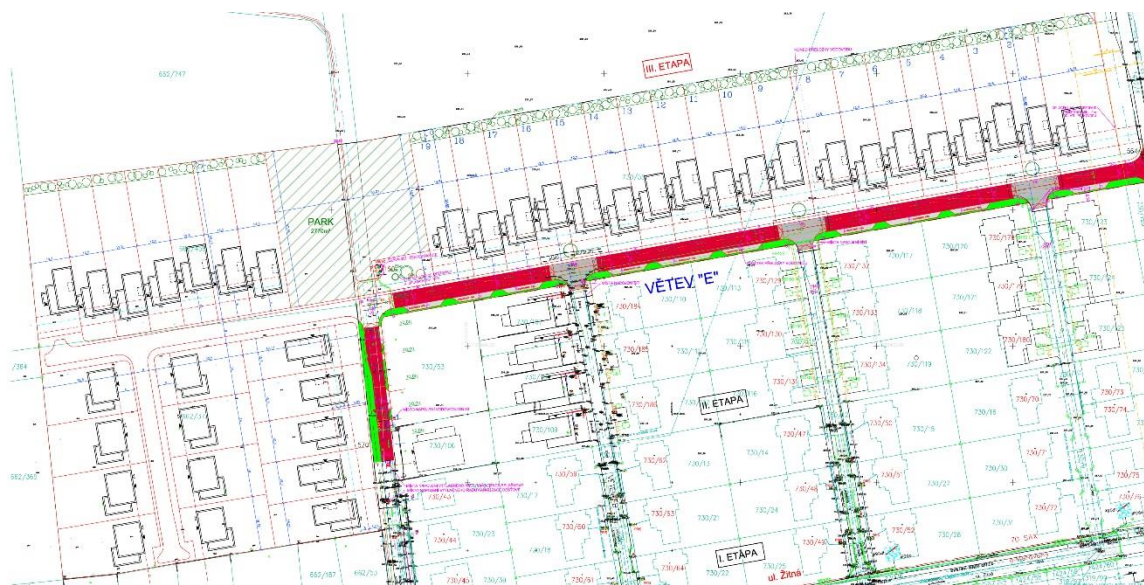
Výřez z výkresu 2 Územního plánu Moravany - Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny

Územní plán zároveň stanovil pořadí změn v území (etapizaci) takto

- Vymezené zastavitelné plochy Z1, Z3, Z6, Z7, Z11, Z12 a Z17 zahrnující větší plochy bydlení a smíšené obytné, jsou podmíněny realizací rozšíření kapacity ČOV na 5 500 EO (její kolaudací) a vybudováním nezbytných kanalizačních řadů.
- Část lokality bydlení ve vymezené zastavitelné ploše Z3 s podmínkou zpracování územní studie označené B1 je podmíněna doložením průkazu, že nebude potřeba rozšíření kapacit školských zařízení v obci. Pokud bude prokázána potřeba dalších kapacit školských zařízení, bude výstavba v těchto plochách vázána na realizaci školského zařízení ve vymezené zastavitelné ploše Z7.
- Části lokalit ve vymezených zastavitelných plochách Z2 a Z3 s podmínkou zpracování územní studie označené A, B1 a C představující nové zatížení území na severu zastavěného území obce jsou podmíněny úpravou křižovatky ulic Bohunická cesta, Hlavní a Žitná.

B Studie obytného souboru Švédské kříže - III etapa

Dalším podkladem pro zpracování územní studie byla "Studie obytného souboru Švédské kříže - III etapa", vybraná obcí spolu s vlastníkem dotčených pozemků, která řešila možnosti situování rodinných domů na již realizovanou zástavbu v této lokalitě.



Výkres "Studie obytného souboru Švédské kříže - III etapa"

Pro zpracování územní studie „Švédské kříže“ byly na základě výše zmíněných vstupních podkladů stanoveny tyto podmínky:

- V řešeném území vymezit pozemky pro výstavbu rodinných domů, pozemky veřejné zeleně a pozemky komunikací a prostranství místního významu, jako veřejný prostor, určený pro dopravní a technickou obsluhu navržených stavebních pozemků.
- Navrhovaným řešením zajistit napojení lokality na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu obce dle koncepce územního plánu.
- Při severním okraji řešeného územím respektovat územním plánem vymezené území s omezeným umístěním staveb dle "Zvláštních podmínek využití území - územní ochrana z hlediska krajinného rázu". V územní studii upřesnit vymezení těchto ploch jako zahrad rodinných domů.
- Podmínky stanovené v územním plánu k zastavitelné ploše Z3 zpracovat do územní studie.

2.1 Urbanistická koncepce

Charakter stávající struktury zastavění

Stávající urbanistická struktura severní části obce je tvořena různorodou nízkopodlažní zástavbou rodinných domů organizovanou podél jednotlivých ulic.

Zástavba, přiléhající z jihovýchodu k řešenému území (kolem ulic Krátká, V jamách, Švédské kříže a Lískovecká), je tvořena řadovými nebo volně stojícími domy maximálně dvoupodlažními s plochou střechou doplněnými jednopodlažními objekty se střechou sedlovou.



Zástavba kolem ulice Švédské kříže



Zástavba kolem ulice V jamách

Na jihu řešené území navazuje na zástavbu převážně volně stojících jednopodlažních rodinných domů vilového charakteru se šikmým zastřešením kolem ulice Žitné.



Zástavba kolem ulice Žitné

Na západě řešené území navazuje na zástavbu převážně volně stojících jedno a dvoupodlažních rodinných domů s různým zastřešením kolem ulic U hájku a Pod remízem



Zástavba kolem ulice U hájku



Zástavba kolem ulice Pod remízkiem

Navrhované budoucí zastavění vyplní doposud nezastavěný klín zemědělsky využívané krajiny, který bude tvořit přechod mezi zastavěním a okolní krajinou.



Stávající zástavba kolem prodloužené ulice U hájku (pohled od západu)



Pohled od západu na východní část řešeného území v ose ulice U hájku



Stávající zástavba kolem prodloužené ulice U hájku (pohled od východu)



Pohled od východu na západní část řešeného území v ose ulice U hájku

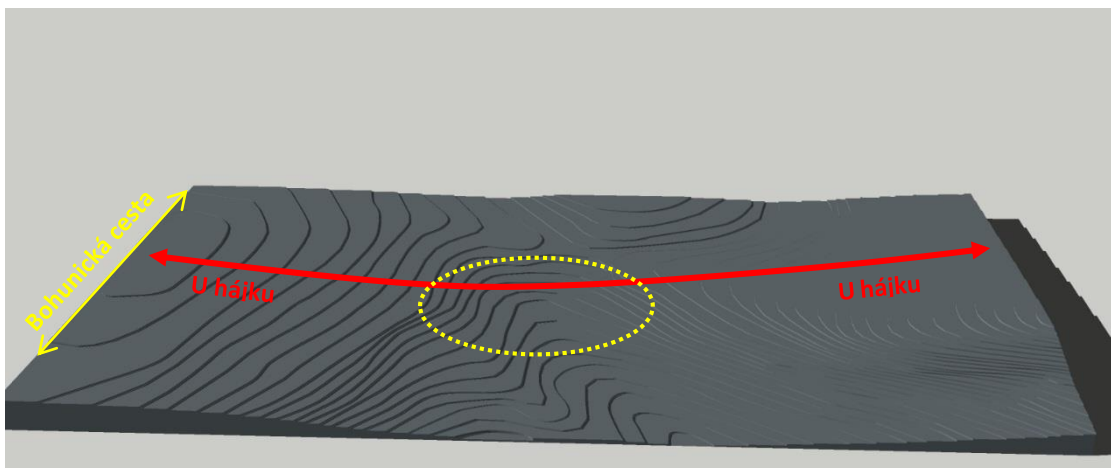


Pohled na Brno ze severní hrany řešeného území

Principy navrhovaného řešení

Návrh využití pozemků vychází z koncepce stanovené územním plánem a principů zastavění území formulovaných ve "Studii obytného souboru Švédské kříže - III etapa".

- Základní provozní a organizační osu řešeného území tvoří prodloužená ulice u Hájku, která umožňuje propojení severní části obce nad ulicí Žitnou. Navržené propojení zlepšuje dopravní obsluhu zástavby v této části obce. Navržené parametry obslužné komunikace (návrhová rychlost 30 km/hod) a realizace zpomalovacích prvků při vjezdu a středu území, vytvářejí dostatečné podmínky pro zklidnění dopravy. Zároveň finální navrhované zatížení území a dopravní propojení je podmíněno úpravou křižovatky ulic Hlavní, Žitná a Bohunická cesta. Navržené řešení svými parametry a omezujícími podmínkami nevytváří předpoklady pro využití této stopy pro případnou průjezdnou dopravu.
- Výškové řešení ulice U hájku je ovlivněno konfigurací terénu. Ve středu řešeného území osa ulice klesá do nejnižšího místa a následně opět stoupá až k ulici Bohunická cesta. Z těchto výškových poměrů je odvozeno i řešení odkanalizování území. Kanalizace je gravitačně svedena do nejnižšího místa a odtud je přečerpána do existujících kanalizačních řadů v ulici Lískovecká. Sklonové poměry ulice U hájku ve střední části ovlivní podmínky zastavění přilehlých pozemků pro výstavbu rodinných domů, jejichž umístění bude nutno upřesnit podle upraveného terénu profilu ulice U hájku.



Terénní konfigurace a poloha ulice U hájku (pohled od severu)

- Stávající urbanistická struktura severní části obce je doplněna pozemky pro výstavbu rodinných domů, které jsou přimknuty k prodloužené ulici u Hájku. Zastavění je organizováno do stavebních celků, které podle místních podmínek a velikosti stavebních pozemků, mají shodnou charakteristiku způsobu zastavění a výšky zástavby. Podle místních podmínek jsou navrženy řadové domy, dvojdomy nebo domy volně stojící. U dvoupodlažních objektů je požadována plochá střecha, u jednopodlažních je připuštěno šikmé zastřešení s možností využití podkroví.
- V nejnižším místě řešeného území jsou navrženy pozemky veřejné zeleně vytvářející parkově upravenou plochu s možností realizace hřiště jako veřejné prostranství sloužící pro každodenní rekreaci obyvatel. Oproti návrhu územního plánu bylo vymezení těchto pozemků upraveno při zachování jejich celkové rozlohy.

- V severní části vymezených stavebních pozemků přiléhající k ulici U hájku je navržen pás soukromé zeleně o šířce 10 m pro zahrady rodinných domů bez zástavby. Navržené řešení vytváří přechodový článek mezi zastavěným územím a volnou krajinou, který je plynulý bez tvrdé dělicí hrany. Zástavba rodinnými domy je situována kolem navržené ulice, směrem do nezastavěného území jsou orientovány zahrady.
- Navržené využití území řešené lokality a prostorové regulativy vytvářejí podmínky pro začlenění zástavby do urbanistické struktury obce a pro zajištění přechodu do volné krajiny.

Stavební celky a jejich charakteristiky

Územní studie vymezuje dle podle místních podmínek, možností dopravního napojení a obsluhy technickou infrastrukturou stavební celky, které mají shodnou charakteristiku způsobu zastavění a výšky zástavby.



Schéma stavebních celků

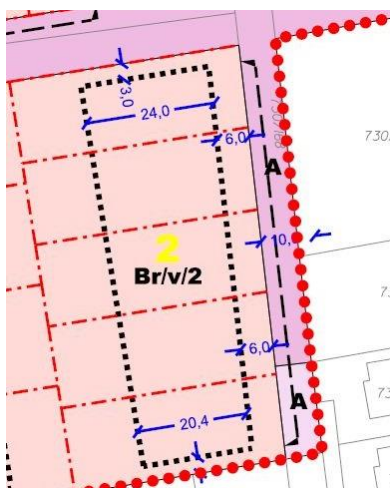
Stavební celek 1

počet RD	19
způsob zástavby	řadové domy nebo dvojdomy
výška zástavby	maximálně 2 NP
zastřešení	2 podlažní objekty s plochou střechou 1 podlažní objekty se sklonitou střechou s možností využití podkroví
regulační prvky	stavební hranice 6m od hranice pozemku při uličním profilu
dopravní napojení	místní obslužná komunikace v ulici U hájku
kanalizace	odílná gravitační kanalizace a následné přečerpání do ulice Lískovecká
vodovod	vodovodní řad v ulici U hájku (+ přeložka řadu k výrobnímu areálu)
elektrická energie	NN rozvody ze stávající trafostanice „Moravany -Švédské kříže“
plyn	STL plynovod v ulici U hájku
Poznámka	součástí je realizace ploch veřejné zeleně včetně technického řešení kanalizace (parkové úpravy, hřiště, retenční nádrže, čerpání)



Stavební celek 2

počet RD	5
způsob zástavby	volně stojící domy
výška zástavby	maximálně 2 NP
zastřešení	2 podlažní objekty s plochou střechou 1 podlažní objekty se sklonitou střechou s možností využití podkroví
regulační prvky	stavební hranice 6m od hranice pozemku při uličním profilu
dopravní napojení	obytná zóna v ulici Lískovecká
kanalizace	odílná gravitační kanalizace, přečerpání dle stavebního celku 1
vodovod	vodovodní řad v obytné zóně
elektrická energie	NN rozvody ze stávající trafostanice „Moravany -Švédské kříže“
plyn	STL plynovod v obytné zóně
Poznámka	možnost realizace současně se stavebním celkem 1

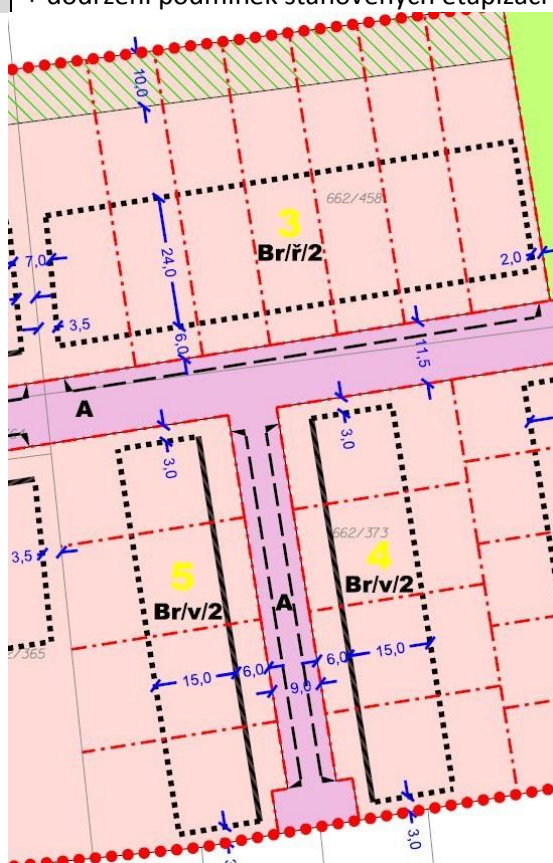


Stavební celek 3

počet RD	7
způsob zástavby	řadové domy nebo dvojdomy
výška zástavby	maximálně 2 NP
zastřešení	2 podlažní objekty s plochou střechou 1 podlažní objekty se sklonitou střechou s možností využití podkroví
regulační prvky	stavební hranice 6m od hranice pozemku při uličním profilu
dopravní napojení	místní obslužná komunikace v ulici U hájku
kanalizace	odílná gravitační kanalizace, přečerpání dle stavebního celku 1
vodovod	vodovodní řad v ulici U hájku
elektrická energie	NN rozvody ze stávající trafostanice „Moravany -Švédské kříže“
plyn	STL plynovod v ulici U hájku
Poznámka	održení podmínek stanovených etapizací dle územního plánu

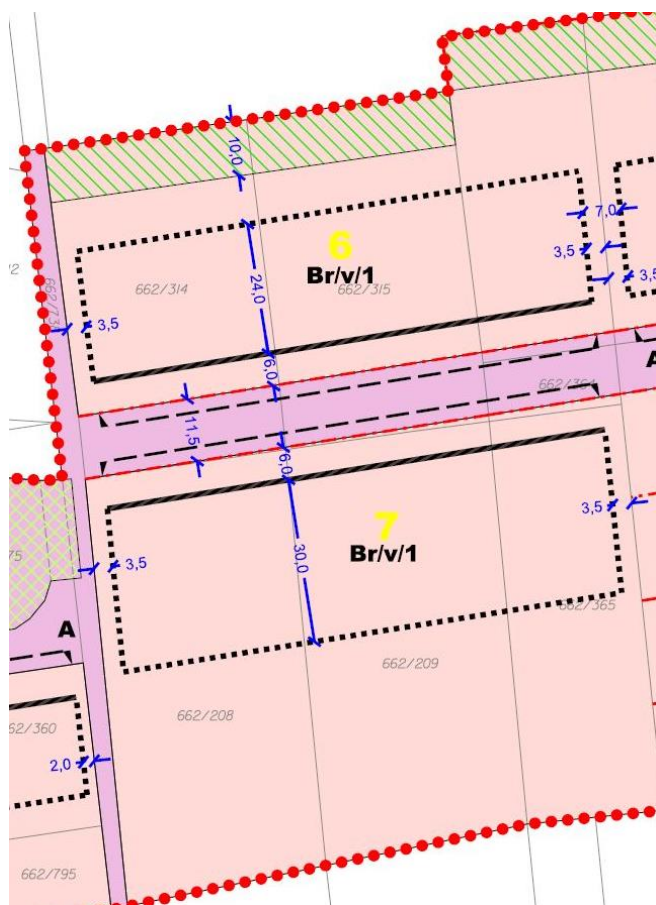
Stavební celek 4 a 5

počet RD	8
způsob zástavby	volně stojící domy
výška zástavby	maximálně 2 NP
zastřešení	2 podlažní objekty s plochou střechou 1 podlažní objekty se sklonitou střechou s možností využití podkroví
regulační prvky	stavební čára 6m od hranice pozemku při uličním profilu
dopravní napojení	obytná zóna v ulici „Nová“
kanalizace	odílná gravitační kanalizace, přečerpání dle stavebního celku 1
vodovod	vodovodní řad v obytné zóně
elektrická energie	NN rozvody ze stávající trafostanice „Moravany -Švédské kříže“
plyn	STL plynovod v obytné zóně
Poznámka	stavební celky budou realizovány současně + udržení podmínek stanovených etapizací dle územního plánu



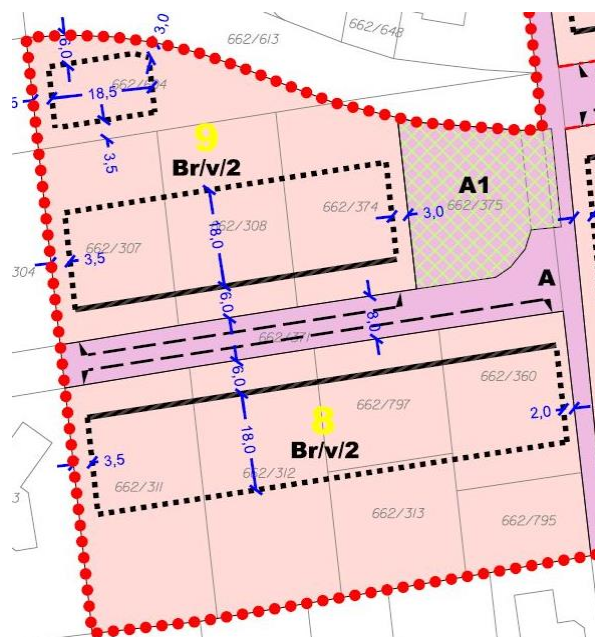
Stavební celek 6 a 7

počet RD	6
způsob zástavby	volně stojící domy (vilové domy na velkých parcelách)
výška zástavby	maximálně 1 NP
zastřešení	1 podlažní objekty se sklonitou střechou smožností využití podkroví
regulační prvky	stavební čára 6m od hranice pozemku při uličním profilu
dopravní napojení	místní obslužná komunikace v ulici U hájku
kanalizace	odílná gravitační kanalizace, přečerpání dle stavebního celku 1
vodovod	vodovodní řád v ulici U hájku
elektrická energie	NN rozvody ze stávající trafostanice „Moravany -Švédské kříže“
plyn	STL plynovod v ulici U hájku
Poznámka	stavební celky mohou být realizovány současně, propojení je možné až při dodržení podmínek stanovených etapizací dle územního plánu



Stavební celek 8 a 9

počet RD	8
způsob zástavby	volně stojící domy
výška zástavby	maximálně 2 NP
zastřešení	2 podlažní objekty s plochou střechou 1 podlažní objekty se sklonitou střechou s možností využití podkrovní
regulační prvky	stavební čára 6m od hranice pozemku při uličním profilu ulice Pod remízem a stanovená stavební hranice při ulici U hájku
dopravní napojení	obytná zóna v ulici Pod remízem, 1 RD z ulice U hájku
kanalizace	odílná gravitační kanalizace napojená na stávající řady
vodovod	vodovodní řad v obytné zóně a v ulici U hájku
elektrická energie	NN rozvody ze stávající trafostanice „Moravany -Švédské kříže“
plyn	STL plynovod v obytné zóně a v ulici U hájku
Poznámka	stavební celky nohou být realizovány současně, součástí je realizace veřejné zeleně v ploše A1 (parkově upravená plocha s dětským hřištěm) + dodržení podmínek stanovených etapizací dle územního plánu



2.2 Podmínky využití pozemků a prostorové regulace jejich stavebního využití

Pozemky rodinných domů

Pozemky rodinných domů jsou v grafické části dokumentace (výkresu 02 - Hlavní výkres) označeny funkčním kódem - Br.

Podmínky využití pozemků

Pozemky jsou určeny pro bydlení v rodinných domech. Je požadováno částečné využití pozemků pro zeleň dotvářející obytné prostředí rodinného domu a to zahradu s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou. Pripouští se využití pozemku pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu navržených objektů.

Každý stavební pozemek pro rodinné domy bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Parkování osobních automobilů rezidentů na těchto pozemcích bude zajištěno na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě. Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškové kanalizace do veřejné kanalizační sítě. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou řešeny zachycením a vsakováním na pozemku nebo jejich zdržením a následným řízeným odtokem do navržené dešťové kanalizace za předpokladu, že dešťová kanalizace bude schopna v této lokalitě toto řešení přijmout.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech;
- doplňkové stavby pro bydlení (garáže, zahradní altány, terasy, bazény, opěrné zdi, oplocení apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch;
- stavby zajišťující dopravní a technické napojení pozemku a na něm realizovaných staveb rodinných domů;

Nepřípustné využití:

- stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků;

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb:

Pro pozemky rodinných domů jsou podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb určeny pro navržené stavební celky. U každého stavebního celku je stanoven funkční kód, způsob zástavby a podlažnost objektů. V řešeném území je pro všechny navrhované pozemky rodinných domů stanoven jednotný funkční kód, ale způsob zástavby a podlažnost jsou stanoveny individuálně podle požadavků na utváření budoucí zástavby.

- **Způsob zástavby**

V územní studii jsou stanoveny tyto typy zástavby:

- volně stojící domy (označení – v)
- domy v řadové zástavbě nebo dvojdomy (označení – ř)

Způsob zástavby je stanoven v závislosti na velikosti stavebních pozemků, konfiguraci terénu a možnosti řešení dopravního napojení jednotlivých objektů.

- **Výška zástavby**

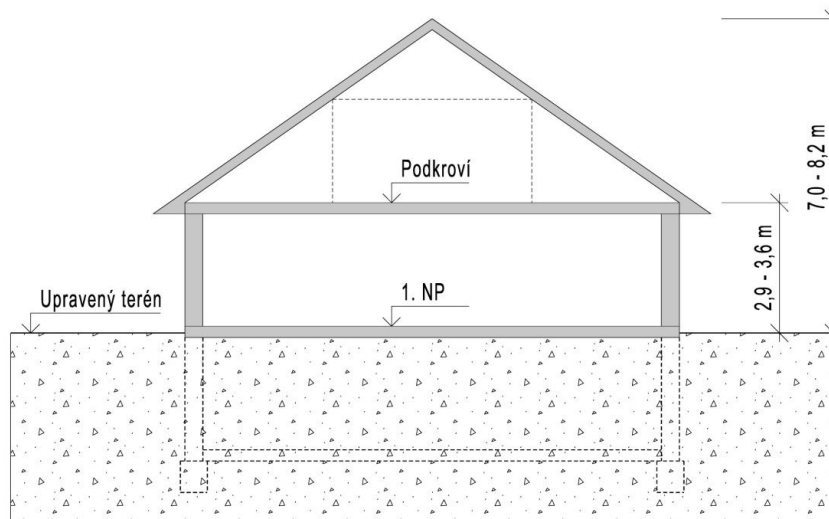
V územní studii je výška zástavby stanovena jako maximální počet nadzemních podlaží pro konkrétní stavební celek.

V případě jednopodlažních objektů se připouští využití podkrovní.

Podkrovní

Přístupný vnitřní obytný prostor stavby nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu, určený k účelovému využití.

Úroveň konstrukční výšky 1. NP a úroveň hřebene střechy je dána hodnotami uvedenými v následujícím obrázku.



- **Zastřešení objektů**

U dvoupodlažních objektů je požadováno zastřešení plochou střechou nebo sklonitou v parametrech, neumožňující využití podkrovní.

U jednopodlažních objektů je přípustné zastřešení sklonitou střešní konstrukcí s možností využití podkrovní.

- **Oplocení pozemků**

Oplocení pozemků orientované do uličního profilu je požadováno maximálně do výšky 1,5 m.

- **Zastavitelnost stavebních pozemků**

je stanovena, pro všechny vymezené pozemky, v souladu s územním plánem maximální hodnotou 40%.

Zastavitelnost pozemku

Vyjadřuje poměr zastavěné plochy pozemku k výměře pozemku.

Zastavěná plocha pozemku (dle § 2 odst. 7 stavebního zákona)

Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnější líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Územní studie dále stanovuje níže jmenované prvky prostorové regulace stavebního využití pozemků. Ty jsou zobrazeny v grafické části dokumentace (výkresu 02 - Hlavní výkres). Poloha jednotlivých prvků je ve výkresu okótována.

- **stavební čára**

Čára definuje umístění hlavní stavby vzhledem k ploše veřejného dopravního prostoru vymezeného pozemky komunikací a prostranství místního významu. Hlavní objem stavby musí tuto hranici respektovat. Jedná se o polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Před stavební čárou smějí vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy nebo jiné doplňkové konstrukce, které jsou součástí stavebního objemu.

Plocha před stavební čarou je určena pro vjezd do garáže, zpevněné plochy pro odstavování vozidel, vstupy do objektu a upravené plochy soukromé zeleně předzahrádky.

- **stavební hranice**

Čára definuje hranici, ve které je možné v rámci vymezeného pozemku pro výstavbu rodinných domů umístit hlavní stavbu a garáž. Objem hlavní stavby a garáže nesmí tuto hranici překročit, ale může od této čáry ustoupit směrem dovnitř plochy.

- **úsek vjezdů na pozemky rodinných domů**

Určuje úsek, ve kterém je požadována dopravní obsluha vymezených stavebních pozemků z veřejného dopravního prostoru (pozemků komunikací a prostranství místního významu).

- **zvláštní podmínky využití pozemků**

V severní části vymezených pozemků rodinných domů nad ulicí K hájku, s přímým kontaktem s nezastavěným územím, je vymezena část pozemků, kde je uplatňováno omezení vyplývající z územní ochrany z hlediska krajinného rázu. Tato podmínka vyplynula z „Posouzení vlivu Územního plánu Moravany na životní prostředí“, kdy je požadováno využití části plochy bydlení pouze pro zahrady rodinných domů a kde je omezeno umístění staveb. Je požadováno osázení těchto ploch vzrostlou zelení, aby byl vytvořen přechodový článek mezi navrhovaným zastavěním a volnou krajinou. Územní studie, vzhledem k velikosti stavebních pozemků, navrhuje šířku tohoto zeleného pásu 10 m

Konkrétní umístění jednotlivých staveb musí respektovat Vyhlášku 501/206 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a to především:

POŽADAVKY NA UMISŤOVÁNÍ STAVEB - § 23

Obecné požadavky na umístování staveb

(1) Stavby podle druhu a potřeby se umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury²⁾ a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích¹⁵⁾. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

(2) Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

(3) *Nástavba staveb [§ 2 odst. 5 písm. a) stavebního zákona] je nepřipustná tam, kde by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku, například souvislé zástavby v ulici.*

(4) *Změnou stavby [§ 2 odst. 5 stavebního zákona] nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby.*

(5) *Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení stavenišť a připojení staveb na sítě technické infrastruktury²⁾ a pozemní komunikace.*

§ 25

Vzájemné odstupy staveb

(1) *Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií¹⁹⁾, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.*

(2) *Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.*

(3) *Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m.*

(4) *Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.*

(5) *Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.*

(6) *S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.*

(7) *Vzdálenost průčelí budov²⁾, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístovaných ve stavebních prolukách řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.*

(8) *Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžií, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.*

Pozemky komunikací a prostranství místního významu (vytvářející veřejné prostranství - ulice)

Pozemky komunikací a prostranství místního významu jsou v grafické části dokumentace (výkresu 02 - Hlavní výkres) označeny funkčním kódem – **A** nebo **A1**.

Pozemky označené **A** jsou pozemky ulic plnící prvořadě funkci dopravní obsluhy zajištěné realizací místní obslužné komunikace (ulice U hájku) nebo obytné zóny (ulice Lískovecká, „Nová“ a Pod remízem).

Pozemky označené **A1** jsou drobné pozemky s veřejnou zelení a pobytovou funkcí (možnost realizace dětského hřiště – prostor mezi ulicemi U hájku a Pod remízem v západní části území) nebo funkcí izolační (prostor ve východní části území při ulici Bohunická cesta zatížený vedením VTL plynovodu. Funkce dopravní obsluhy je z těchto pozemků vyloučena.

Podmínky využití pozemků

Pozemky jsou určeny pro veřejná prostranství zajišťující dopravní a technickou obsluhu přilehlých stavebních pozemků. Dále se připouští využití pozemků pro stavby dotvářející veřejná prostranství (chodníky, mobiliář, doprovodná zeleň). Odvedení dešťových vod z pozemků bude řešeno navrženou dešťovou kanalizací.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby dopravní infrastruktury (obslužné komunikace, parkovací stání a chodníky);
- stavby technické infrastruktury;
- stavby a zařízení uličního mobiliáře.

Nepřípustné využití:

- stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků.

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb:

Pro navržené prodloužení ulice U hájku a její napojení na komunikaci v ulici Bohunická cesta je požadováno umístění místní obslužné komunikace MO 6,0 / 30 km/h. Při vjezdu do řešeného území (ze západní i východní strany) a ve středu území (u navrhované plochy veřejné zeleně) je požadováno umístění zpomalovacích prahů.

Pro ostatní navrhované ulice je požadováno řešení formou obytné zóny.

Pozemky veřejné zeleně (vytvářející veřejné prostranství sloužící krátkodobé rekreaci obyvatel)

Pozemky veřejné zeleně jsou v grafické části dokumentace (výkresu 02 - Hlavní výkres) označeny funkčním kódem - **Zv**.

Podmínky využití pozemků

Pozemky jsou určeny pro krátkodobou rekreaci obyvatel v klidném prostředí, kde převládá parkově upravená zeleň. Připouští se využití pozemků pro stavby dotvářející charakter veřejného prostranství, jako jsou chodníky, mobiliář a volně přístupná hřiště. Připouští se stavby technické infrastruktury, které neovlivní primární rekreační funkci pozemku.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby dětských hřišť a volně přístupných hřišť pro obyvatele;

- stavby chodníků, mobiliáře a vodních prvků,
- stavby technické infrastruktury;

Nepřípustné využití:

- stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků.

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb:

Nejsou stanoveny. Podrobné prostorové řešení pozemku bude stanoveno samostatnou studií parkových úprav.

2.3 Podmínky realizace stavebních celků

V souladu s podmínkami stanovenými v územním plánu jsou územní studii definovány podmínky pro jednotlivé stavební celky.



Schéma stavebních celků

Pro všechny stavební celky přestala platit podmínka vyplývající z územního plánu (kapitola N - Stanovení pořadí změn v území). Požadavek územního plánu, který podmiňoval využití zastavitelné plochy Z3 realizací rozšíření kapacity ČOV na 5 500 EO je v současnosti splněn. Vybudování kanalizačních řadů pro stavební celky 1 a 2 bude součástí jejich realizace.

Pro stavební celky označené 3 až 9 i nadále platí podmínky stanovené v územním plánu (kapitola N - Stanovení pořadí změn v území):

- Realizace stavebních celků 3 až 9 je podmíněno doložením průkazu, že nebude potřeba rozšíření kapacit školských zařízení v obci. Pokud bude prokázána potřeba dalších kapacit školských zařízení, bude výstavba v těchto plochách vázána na realizaci školského zařízení ve vymezené zastavitelné ploše Z7. (Tento průkaz je plně v kompetenci obce.)
- Části lokalit ve vymezených zastavitelných plochách Z2 a Z3, jejichž součástí jsou i stavební celky 3 až 9, představující nové zatížení území na severu zastavěného území obce, jsou podmíněny úpravou křižovatky ulic Bohunická cesta, Hlavní a Žitná.
- Vzhledem ke skutečnosti, že v rámci stavebního celku 1 budou vytvořeny podmínky pro dopravní a technické napojení stavebního celku 2, územní studie navrhuje neuplatňovat podmínky územního plánu na stavební celek 2 a v rámci 1. etapy výstavby umožnit realizaci obou stavebních celků bez dalších podmínek.

2.4 Návrh řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Veřejná prostranství

V návrhu územní studie jsou veřejná prostranství, kromě pozemků veřejné zeleně, představována pozemky komunikací a prostranství místního významu. Tyto pozemky zajišťují možnost realizace dopravní obsluhy stavebních pozemků a uložení sítí technické infrastruktury.

Při návrhu veřejných prostranství bylo vycházeno z Vyhlášky 501/206 Sb., o obecných požadavcích na využívání území § 22.

Pozemky veřejných prostranství

Principy řešení dopravní obsluhy území

Návrh řešení dopravní obsluhy pozemků pro výstavbu rodinných domů je graficky vyjádřen ve výkrese **03 – Doprava**, kde je schematicky zobrazeno umístění místní obslužné komunikace, obytných zón, úseků vjezdů na pozemky rodinných domů, zpomalovacích prahů, chodníků, pěších průchodů územím a stromů a parkovacích stání na veřejném prostranství. Ve výkrese je zobrazen návrh parcelace pozemků a je naznačena možná zástavba na těchto pozemcích.

Vzhledem ke konfiguraci terénu byl návrh dopravního řešení doplněn výkresem **07 - Podélné profily navrhovaných komunikací**, který zobrazuje možné výškové řešení navrhovaných uličních profilů. Návrh řešení upravuje niveletu uličních profilů s cílem maximálního respektování současného terénu.

V ulici U hájku je největší sklon ve střední části území (7,4% a 8,8%), kde terén klesá do nejnižší části území kolem navrhované plochy veřejné zeleně. Sklon obslužné komunikace ovlivní umístění rodinných domů na přilehlých pozemcích a terénní úpravy jednotlivých stavebních pozemků. Z těchto důvodů je prostorová regulace zástavby na těchto pozemcích navržena pomocí stavební hranice, která umožňuje s větší volností umístit budoucí stavbu rodinného domu.

V ostatních ulicích řešených jako obytné zóny s volně stojícím domy je podélný profil následující:

ulice Lískovecká – 7,8%;

ulice Pod remízem -5,9%;

ulice „Nová“ – 2,0%.

Poznámka:

Výškopis použitý pro zpracování územní studie byl převzat z datové sady územního plánu a neodráží přesné výškové poměry v lokalitě. Z těchto důvodů je výškové řešení pouze informativní a dokladuje reálnost navržené koncepce řešení. Pro další projektovou dokumentaci je nutno provést podrobné výškové zaměření řešeného území.

Místní obslužné komunikace

V souladu s územním plánem je navrženo propojení ulice U hájku s ulicí Bohunická cesta místní obslužnou komunikací.

Je navržena plocha komunikací a prostranství místního významu o šířce 11,5 m pro umístění místní obslužné komunikace, která navazuje na již realizovanou ulici U hájku západně od řešeného území.

Ve výkrese **06 – Příčný řez** je zobrazen schématický řez profilem navrhované ulice U hájku.

Při severní hraně ulice je umístěn chodník a vjezdy na pozemky rodinných domů. Jižní hrana je tvořena pásem zeleně (umožňuje výškové terénní úpravy a realizaci vzrostlé zeleně) a parkovacími místy pro návštěvníky rodinných domů.

Místní komunikace je zařazena dle zásad ČSN 736101 „Projektování místních komunikací“ do funkční skupiny C (komunikace obslužné, s funkcí obslužnou). Navržena je v kategorii MO 6,0/30 km/h. Při vjezdech do řešeného území a u plochy veřejné zeleně je na této komunikaci navrženo umístění zpomalovacích prahů.

Obytná zóna

Navržené dopravní řešení respektuje návrh územního plánu obce, který předpokládá zajištění dopravní obsluhu stavebních pozemků mimo ulici U hájku systémem místních zklidněných komunikací – obytných zón. Pro navržené obytné zóny jsou vymezeny šířky veřejného prostoru takto:

- prodloužení ulice Lískovecké - 10 m;
- ulice „Nová“ – 9 m;
- prodloužení ulice Pod remízem - 8 m.

Vlastní řešení obytné zóny je závislé na konkrétních podmínkách umístění jednotlivých objektů rodinných domů, řešení jejich vjezdů a bude tedy řešeno až v následné projektové dokumentaci.

Odstavování vozidel

Potřebný počet parkovacích stání je stanoven v souladu s ČSN 73 6110. Stupeň motorizace je pro danou rozvojovou lokalitu s výstavbou rodinných domů 1: 2,5. Zajištění odstavení vozidel bude řešeno na vlastním pozemku každé stavby. U jednotlivých rodinných domů je požadována minimálně jedna garáž a minimálně jedno další stání na vlastním pozemku. Garážové stání je možno nahradit stáním na vlastním pozemku.

V navrhované prodloužené ulici U hájku je naznačeno umístění podélných parkovacích míst na její jižní hraně. Parkování by mělo sloužit pro návštěvníky rodinných domů. Parkovací místa jsou umístěna mimo pole rozhledových trojúhelníků.

Technická infrastruktura

Návrh řešení obsluhy území technickou infrastrukturou je graficky vyjádřen ve výkrese **04 – Technická infrastruktura**, kde jsou zobrazeny jednotlivé systémy technické infrastruktury navrhované pro obsluhu pozemků rodinných domů. Ve výkrese je zobrazen návrh parcelace pozemků a jsou identifikovány navržené stavební celky.

Zásobování pitnou vodou

Zásobení řešené lokality vodou je navrženo v souladu s územním plánem obce jako prodloužení stávajících vodovodů.

Územní studie navrhuje, pro zásobení nové zástavby rodinných domů vodou, propojení stávajícího vodovodního řádu v ulici Žitná s vodovodními řadami v ulici U hájku a Pod remízem. Pro stavební celek 1 je možné využít propojení na stávající vodovodní řady v ulicích Krátká, V jamách a Lískovecká. Vodovodní řady budou uloženy na pozemcích komunikací a prostranství místního významu tvořících veřejný dopravní prostor.

Severně od prodloužené ulice U hájku je navržena krátká přeložka vodovodního řádu (60 m) k výrobnímu areálu při Bohunické cestě. Přeložka bude vedena po soukromém pozemku tak, aby co nejméně omezovala možnosti zastavění pozemku rodinného domu.

Kapacity pro dodávku pitné vody jsou dostatečné, tlakové poměry odpovídají požadavkům ČSN a požadavkům požární bezpečnosti.

Odkanalizování

Odkanalizování řešené lokality je navrženo v souladu s územním plánem obce oddílnou kanalizací.

V navrhovaných pozemcích komunikací a prostranství místního významu, tvořících veřejný dopravní prostor, budou vytvořeny podmínky pro uložení dešťové a splaškové kanalizace.

Splašková kanalizace z jednotlivých rodinných domů bude gravitačně svedena do nejnižšího místa v řešeném území při ulici U hájku, odkud bude čerpána do stávající splaškové kanalizace v ulici Lískovecká.

Dešťové vody z veřejných prostranství budou odváděny gravitačně novou dešťovou kanalizací do nejnižšího místa v řešeném území při ulici U hájku, kde bude uložena podzemní retenční nádrž sloužící ke zdržení dešťových vod. Odtud bude dešťová voda řízeně čerpána do stávající dešťové kanalizace v ulici Lískovecká.

Při návrhu je pro novou zástavbu kladen důraz na maximální vsak dešťových vod. Při likvidaci dešťových vod je zapotřebí postupovat dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. „o obecných požadavcích na využívání území“ v platném znění a využít vsakování na vlastním pozemku. Pro dešťové vody z ploch zástavby nových RD je třeba vybudovat vlastní dešťové nádrže pro užitkové využití zachycené vody a vsak na vlastním pozemku. Alternativou může být zdržení dešťových vod a následný řízený odtok do navržené dešťové kanalizace za předpokladu, že dešťová kanalizace bude schopna v této lokalitě toto řešení přijmout.

Zásobování plynem

Zásobení řešené lokality plynem je navrženo v souladu s územním plánem obce jako prodloužení stávajících STL plynovodů.

Územní studie navrhuje, pro zásobení nové zástavby rodinných domů plynem, napojení na stávajícího STL plynovodu v ulicích Krátká, V jamách, Švédské kříže, Lískovecká, Pod remízem a U hájku. Napojení bude realizováno pro jednotlivé stavební celky a dle postupu budoucí výstavby. V navrhovaných pozemcích komunikací a prostranství místního významu tvořících veřejný dopravní prostor budou vytvořeny podmínky pro uložení STL plynovodu.

Kapacitně je systém schopen zásobit řešenou lokalitu plynem dle požadavků budoucích investorů.

Řešené území je ve východní části dotčeno bezpečnostním pásmem vysokotlakého plynovodu vedeného v ulici Bohunická cesta. Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu do DN 100 je stanoveno vzdáleností 15m od okraje potrubí. Navrhovaná stavební hranice pro výstavbu RD je vymezena vně tohoto bezpečnostního pásma.

Zásobování elektrickou energií

Nová zástavba rodinných domů bude napojena novou sítí NN napájenou ze stávající blokové trafostanice „Moravany -Švédské kříže“, která je umístěna v těžišti řešeného území. Nová kabelová síť NN bude propojena ze stávající kabelovou sítí NN a její průběh a konfiguraci stanoví E. ON.

Středem řešeného území od severu k jihu (přes navrhovanou plochu veřejné zeleně a ve vymezené ploše ulice Lískovecká) prochází stávající podzemní kabel VN 22 kV. Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy 22 kV je stanoveno vzdáleností 1m po obou stranách krajního kabelu.

Spoje, zařízení spojů

Návrhem vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy dle územní studie nejsou dotčena žádná stávající vedení dálkového kabelu spojů v obci.

V navrhovaných pozemcích komunikací a prostranství místního významu tvořících veřejný dopravní prostor budou vytvořeny podmínky pro uložení kabelů místní sítě elektronických komunikací.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpadem na území obce se řídí Obecně závaznou vyhláškou obce Moravany, kterou se zavádí systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů. Odvoz odpadu z obce ze sběrných nádob je zajišťován odbornou firmou.

V řešené lokalitě budou v plochách komunikací a prostranství místního významu umístěny nádoby na separovaný sběr odpadů.

3 Návrh parcelace

Územní studie navrhuje parcelaci pro vymezení pozemků pro výstavbu rodinných domů, pozemků komunikací a prostranství místního významu (veřejného dopravního prostoru - ulic) a pozemků pro veřejnou zeleň.

Návrh parcelace je graficky vyjádřen ve výkrese **05 – Návrh parcelace**, kde jsou identifikovány jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů a pozemky veřejných prostranství (pozemky komunikací a prostranství místního významu a pozemky veřejné zeleně). Ve výkrese je provedeno kótování pro stanovení navrhované parcelace pozemků.

V maximální možné míře je respektována stávající parcelace. U pozemků 730/55, 622/373 a 662/458 je navrženo podělení pro vymezení jednotlivých stavebních parcel.

Celkem je navrženo **53 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů**. Navržené stavební pozemky jsou seskupeny do stavebních celků, které se odlišují prostorovou regulací zástavby a podmínkami výstavby, která do značné míry determinuje postup výstavby.

Velikost pozemků pro výstavbu rodinných domů je navržena tak, aby vyhověla požadavkům regulativů územního plánu obce a zároveň umožnila technickou a dopravní obsluhu budoucí zástavby, která je do značné míry závislá na konfiguraci terénu. Na východní a západní straně řešeného území jsou stavební pozemky vymezeny ve velikosti 600 až 1 000 m². Pouze ve střední části území při zachování stávající parcelace jsou stavební pozemky o velikosti kolem 2 000 m², kde je umožněna výstavba volně stojících domů většího stavebního objemu.

Stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů jsou navrženy pouze na soukromých pozemcích.

Pozemky vymezené pro výstavbu RD			
Číslo pozemku navrhovaného pro výstavbu RD	Výměra (m ²)	Čísla dotčených parcel	
1	1 240	730/55	část
2	665	730/55	část
3	665	730/55	část
4	665	730/55	část
5	665	730/55	část
6	665	730/55	část
7	665	730/55	část
8	825	730/55	část
9	772	730/55	část
10	666	730/55	část
11	666	730/55	část
12	666	730/55	část
13	666	730/55	část
14	666	730/55	část
15	667	730/55	část
16	667	730/55	část
17	667	730/55	část
18	667	730/55	část

Pozemky vymezené pro výstavbu RD			
Číslo pozemku navrhovaného pro výstavbu RD	Výměra (m ²)	Číslo dotčených parcel	
19	774	730/55	část
20	653	662/373	část
21	642	662/373	část
22	632	662/373	část
23	621	662/373	část
24	636	662/373	část
25	802	662/458	část
26	696	662/458	část
27	700	662/458	část
28	704	662/458	část
29	708	662/458	část
30	713	662/458	část
31	880	662/458	část
32	618	662/373	část
33	617	662/373	část
34	617	662/373	část
35	635	662/373	část
36	723	662/373	část
37	677	662/373	část
38	657	662/373	část
39	638	662/373	část
40	1 459	662/741	část
41	798	662/365	celá
42	1 815	662/315	část
43	1 829	662/314	část
44	1 873	662/209	celá
45	2 867	662/208	celá
46	1 060	662/360	celá
		662/795	celá
47	1 070	662/313	celá
		662/797	celá
48	1 078	662/312	celá
49	1 072	662/311	celá
50	798	662/307	celá
51	800	662/308	celá
52	778	662/374	celá
53	720	662/604	celá
celkem	45 185		

Pro zajištění dopravní a technické obsluhy stavebních pozemků jsou vymezeny **pozemky pro místní komunikace a veřejná prostranství** (veřejný dopravní prostor - ulice) tak, aby jednak splňovaly požadavky Vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a to § 22 odstavec 2 a zároveň byly vytvořeny důstojné podmínky pro utváření navrhovaných veřejných prostranství.

Pozemky pro místní komunikace a veřejná prostranství jsou navrženy:

- na pozemcích ve vlastnictví obce;
- na soukromých pozemcích, které vzniknou oddělením soukromých pozemků.

Vymezená veřejná prostranství zůstanou ve vlastnictví obce Moravany.

Pozemky pro vymezení ulic			
Číslo pozemku -soukromé pozemky	Výměra (m ²)	Čísla dotčených parcel	
1	409	730/55	část
2	3 284	730/54	celá
4	464	662/458	část
5	1 632	662/373	část
6	53	662/741	část
7	228	662/364	část
8	431	662/315	část
9	426	662/314	část
11	619	662/375	celá
12	870	662/371	celá
celkem	8 416		
Číslo pozemku - obec Moravany	Výměra (m ²)	Čísla dotčených parcel	
3	600	730/168	část
10	524	662/738	část
celkem	1 124		
Celkem pozemky pro vymezení ulic		Výměra (m ²)	
soukromé		8 416	
obce Moravany		1 124	
celkem		9 540	

Pro zajištění kvality obytného prostředí v severní části obce (v souladu s územním plánem) jsou vymezeny **pozemky veřejné zeleně**, jako veřejná prostranství prioritně sloužící pro zatištění každodenních volnočasových aktivit obyvatel přilehlého okolí. Jde o pozemky, které budou parkově upraveny. Předpokládá se osázení vzrostlou zelení, vybudování travnatých ploch, pěších cest a volně přístupného hřiště.

Pozemky veřejné zeleně jsou navrženy:

- na pozemcích ve vlastnictví obce;
- na soukromých pozemcích, které vzniknou oddělením soukromých pozemků.



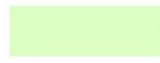

Vymezené pozemky veřejné zeleně zůstanou ve vlastnictví obce Moravany.

Pozemky pro vymezení veřejné zeleně		číslo pozemku 13	
soukromé pozemky	Výměra (m ²)	Číslo dotčených parcel	
	1 123	730/55	část
	1 350	662/458	část
celkem	2 473		
pozemek obce Moravany	Výměra (m ²)	Číslo dotčených parcel	
	377	730/168	část
celkem	377		
Celkem pozemky pro veřejnou zeleň	Výměra (m ²)		
soukromé	2 473		
obce Moravany	377		
celkem	2 850		


Navržená parcelace je podkladem pro následnou „Dohodu o parcelaci“ mezi vlastníky pozemků dle Přílohy č. 12 Vyhlášky 500/2006 Sb.

Legenda k následujícím přílohám týkající se parcelace pozemků

využití pozemků

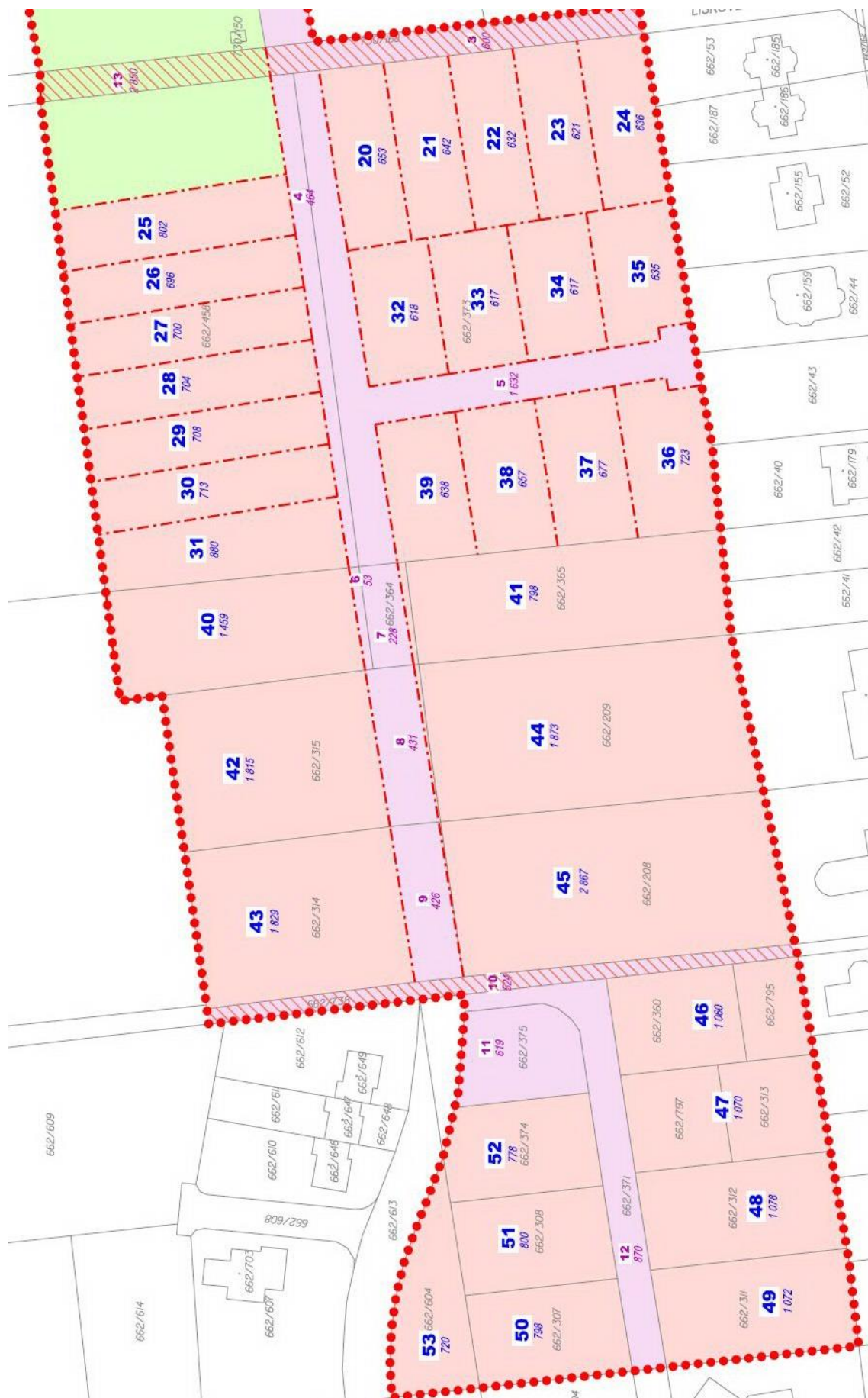
	pozemky rodinných domů - návrh
	veřejné prostranství /ulce/ - návrh pozemky komunikací a prostranství místního významu
	pozemky veřejné zeleně - návrh
	pozemky ve vlastnictví obce Moravany

parcelace

	návrh úpravy parcelace pozemků rodinných domů
2	identifikace pozemků pro výstavbu rodinných domů
3	identifikace veřejných pozemků



Návrh parcelace – východní část řešeného území



Návrh parcelace – západní část řešeného území

4 Limity využití území

Řešené území je ve východní části dotčeno vedením vysokotlakého plynovodu vedeného v souběhu s ulicí Bohunická cesta a jeho bezpečnostním pásmem. Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu do DN 100 je stanoveno vzdáleností 15m od okraje potrubí. Navrhovaná stavební hranice pro výstavbu RD je vymezena vně tohoto bezpečnostního pásma.

Středem řešeného území od severu k jihu (přes navrhovanou plochu veřejné zeleně a ve vymezené ploše ulice Lískovecká) prochází stávající podzemní kabel VN 22 kV. Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy 22 kV je stanoveno vzdáleností 1m po obou stranách krajního kabelu. V ploše veřejné zeleně je umístěna stávající transformovna VN 22kV.

5 Splnění zadání územní studie

Návrh územní studie vychází ze zadání ÚS "Švédské kříže".

Návrh územní studie (textová a grafická část) jsou zpracovány v souladu se zadáním. Požadavky v něm stanovené byly návrhem řešení splněny.