

# ÚZEMNÍ STUDIE

## Lokalita Pod Novosady - 1 k. ú. Moravany u Brna



Brno, 09/2018

---

**Jarmila Haluzová, ATELIÉR PROJEKTIS, Pekařská 37, 602 00 Brno**  
pracoviště Ponávka 2, 602 00 Brno, tel. 545213226

---

**Název akce:** Lokalita Pod Novosady - 1, k. ú. Moravany u Brna  
**Okres :** Brno - venkov  
**Objednatel :** Obec Moravany  
Vnitřní 49/18, 664 48 Moravany  
**Pořizovatel :** Obecní úřad Moravany  
Vnitřní 49/18, 664 48 Moravany  
**Zhotovitel :** Jarmila Haluzová, Ateliér Projektis  
Ing. arch. Alena Dumková  
Pekařská 37, 602 00 Brno  
pracoviště Ponávka 2, 602 00 Brno  
**Datum :** září 2018

**Obsah :**

**Textová část**

1. Důvody pro pořízení územní studie
2. Hlavní cíle a účel územní studie
3. Vymezení řešeného území
4. Podklady pro zpracování územní studie
5. Návrh celkového řešení – urbanistická koncepce
6. Podmínky urbanistického a architektonického řešení
7. Základní koncepce dopravního řešení
8. Koncepce napojení na inženýrské sítě

**Grafická část**

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Širší vazby – Koordinační výkres ÚP Moravany - výřez      | 1 : 5 000 |
| 2. Řešené území v aktuální katastrální mapě, návrh parcelace | 1 : 1 000 |
| 3. Zastavovací schéma  | 1 : 1 000 |
| 4. Komplexní urbanistické řešení                             | 1 : 1 000 |
| 5. Dopravní a technická infrastruktura                       | 1 : 1 000 |

**Použité podklady :** ÚPO Moravany, ÚAP ORP Šlapanice  
Technická infrastruktura – podklady od obce a správců sítí  
Aktuální katastrální mapa

## Textová část

### **1. Důvody pro pořízení územní studie**

Územní plán Moravany vydalo Zastupitelstvo obce Moravany formou opatření obecné povahy dne 4. září 2014 s nabytím účinnosti dne 25. září 2014.

Jednou z rozvojových lokalit v územním plánu je lokalita Pod Novosady (v návrhu územní studie bude označována jako obytná zóna "Pod Novosady - 1"), která byla vymezena jako zastavitelná plocha Z6 se změnou funkčního využití pro bydlení v rodinných domech ozn. jako Br a veřejnou zeleň ozn. Zv.

Využití této zastavitelné plochy Z6 bylo platným územním plánem podmíněno zpracováním územní studie.

Územní studií (dále jen ÚS) bude zejména prověřen rozsah a způsob využití lokality Pod Novosady - 1 a budou stanoveny podmínky určující charakter zástavby, respektive plošné a prostorové regulativy.

### **2. Hlavní cíle a účel územní studie**

Cílem územní studie je prověření rozsahu a způsobu využití zastavitelné plochy Z6 - obytné zóny "Pod Novosady - 1", a to včetně řešení jejího dopravního napojení na stávající síť místních komunikací.

V rámci řešeného území bude prověřena možnost výstavby nízkopodlažních rodinných domů, vymezení veřejné zeleně, veřejných prostranství a návrh související dopravní a technické infrastruktury.

Pro lokalitu Pod Novosady budou územní studií stanoveny podmínky pro rozhodování v území (prvky plošné a prostorové regulace - ul. čára, stavební čára, hranice zástavby, výška zástavby, tvar a sklon střech a pod.) a dále bude definován způsob oplocení jednotlivých parcel.

### **3. Vymezení řešeného území**

Územní studie je řešena v souladu s platnou Územně plánovací dokumentací obce Moravany. Dle platného ÚP Moravany (r. 2014) je uvedená lokalita vymezena jako zastavitelná plocha Z6 a označena kódem způsobu využití Br – tzn. bydlení v rodinných domech a Zv – zeleň veřejná. Studie je pořizována pro plochu Z6 vyjma její jihozápadní části, která je již zastavěna nezávisle na zbývajících částech plochy Z6. Součástí řešeného území je i dopravní napojení na ulici Novosady.

Lokalita Z6 se nachází v západní části obce a je ze všech stran obklopena zastavěným územím. Má přímou návaznost na komunikační systém a na stávající obytnou zástavbu.

Území lokality je svažitého charakteru (stoupání cca 8% ve směru k severu), na jižním okraji lokality je příkrá mez, znemožňující dopravní napojení na komunikaci, k níž je přimknuta jižní stranou.

Celková plocha lokality je 11 931 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemky orné půdy - parcely č. 538/2, 539/1, 539/2 (BPEJ 2.08.10, třída ochrany II). Z toho je územním plánem vymezena na p.č. 539/2 plocha pro veřejnou zeleň – cca 0,14 ha. Výstavba v lokalitě je vázána na úpravu a rozšíření stávající komunikace, na niž je lokalita napojena ze severu a která bude sloužit pro dopravní napojení lokality – stávající komunikace - p.č. 1422/1.

K územnímu řízení musí být podána žádost o souhlas s odnětím půdy ze ZPF podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF (MěÚ Šlapanice ŽP).

## **4. Podklady pro zpracování územní studie**

### **Způsob využití území dle územního plánu obce**

Pro využití ploch pro bydlení v rodinných domech jsou stanoveny ÚP Moravany tyto podmínky:

#### **Plochy bydlení v rodinných domech - Br**

##### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

##### Přípustné 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 m<sup>2</sup> prodejní plochy, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí; je slučitelné s bydlením
- jako doplňkové - sociální služby, zdravotnická a školská zařízení sloužící 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 využitím
- pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračující přípustnou limitní mez stanovenou v souvisejících právních předpisech

##### Podmínky prostorového uspořádání:

- v návrhových plochách bydlení se výšková hladina zástavby stanovuje maximálně 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 1200 m<sup>2</sup> 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 napojeny 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:

- dětská hřiště, volně přístupná hřiště pro obyvatele (z hlediska bezpečnosti je možné v odůvodněných případech hřiště oplotit)
- upravená esteticky hodnotná zeleň určená pro využití volného času obyvatel obce
- komunikace pro pěší
- 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 Moravany dále stanovil podmínky, a to v kap. L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno zpracováním územní studie.**

### **D – „Lokalita - Pod Novosady 1“ - zastavitelná plocha Z6 - Podmínky pro pořízení územní studie:**

Využití plochy

Umístění pozemků ploch rodinných domů, ploch komunikací a prostranství místního významu (veřejný dopravní prostor) určenou pro přístup do řešené lokality a ploch veřejné zeleně jako veřejného prostranství. Napojení lokality na veřejnou technickou infrastrukturu.

## **5. Návrh celkového řešení – urbanistická koncepce**

### **Stávající struktura zastavění**

Stávající urbanistická struktura v západní části obce je tvořena různorodou nízkopodlažní zástavbou rodinných domů organizovanou podél jednotlivých ulic, popř. úzkých slepých závků, ústících do těchto ulic.

Zástavba, přiléhající z jihu a východu k řešenému území (kolem ulic Novosady a K vrbičkám), je tvořena převážně volně stojícími domy jednopodlažními se střechou sedlovou, dále dvojdomy a výjimečně řadovými jednopodlažními rovněž se střechou sedlovou. Zástavba ze západní strany je obdobná, zde se výjimečně vyskytují jedno a dvoupodlažní domy s plochou střechou. Ze severní strany se nacházejí stávající plochy zahrad u bydlení.

### **Navrhované řešení**

Řešení vychází z vydané územně-plánovací dokumentace. Celkové řešení logicky navazuje na stávající obytnou zástavbu a komunikační systém v obci. V lokalitě je navrženo 12 RD v otevřené zástavbě.

Navrhované budoucí zastavění vyplní doposud nezastavěný klín zemědělsky využívané krajiny, který dotvoří proluku v zastavěném území.

Lokalita bude provozně napojena na prodloužení stávající ulice od severovýchodu (ulice Novosady) v trase stávající účelové komunikace k řešené lokalitě Pod Novosady. Navržené prodloužení a současně propojení s ulicemi západně od lokality zlepšuje dopravní obsluhu zástavby v této části obce. Na prodloužení stávající ulice Novosady bude lokalita napojena navrženými obslužnými komunikacemi, sloužícími pro budoucí rodinné domy a jako přístup k ploše veřejné zeleně.

Stávající urbanistická struktura severní části obce je doplněna plochou Z6 o pozemky pro výstavbu rodinných domů ve dvou krátkých ulicích jež ústí do ulice Novosady. Zastavění je organizováno v souladu s místními podmínkami a velikosti stavebních pozemků, mají shodnou charakteristiku způsobu zastavění a výšky zástavby. Podle místních podmínek jsou navrženy samostatně stojící domy.

V nejnižším místě řešeného území jsou navrženy pozemky veřejné zeleně vytvářející parkově upravenou plochu sloužící pro každodenní rekreaci obyvatel. V obslužných komunikacích budou vedeny inženýrské sítě - vodovodní řad, splašková a dešťová kanalizace, STL plynovod, elektrické vedení NN vč. veřejného osvětlení.

Navržená parcelace je závazná a vychází z polohy lokality, z konfigurace terénu a respektuje v maximální možné míře vlastnické vztahy.

## **6. Podmínky urbanistického a architektonického řešení**

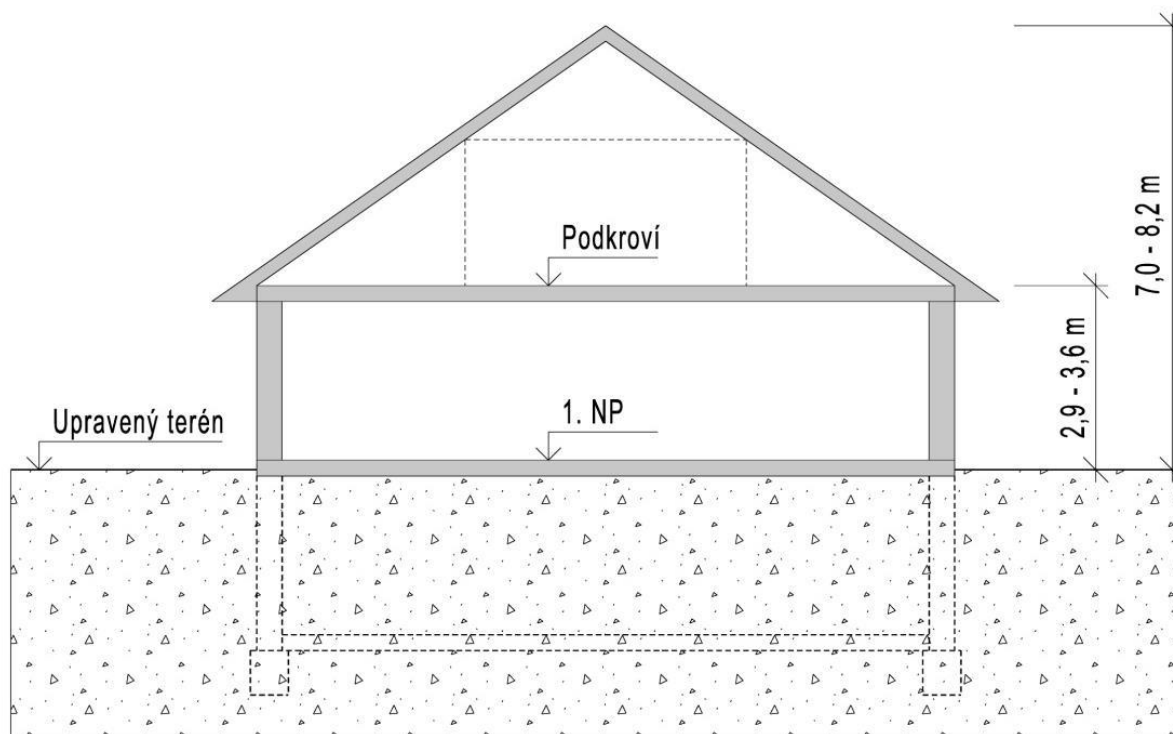
### **6.1 Obecné podmínky**

- a/ charakter zástavby volný - samostatně stojící rodinné domy
- b/ zastřešení – u 1 nadzemní podlaží je přípustná sklonitá střecha s možností využití obytného podkroví nebo 2 nadzemní podlaží s plochou střechou nebo sklonitou v parametrech, neumožňující využití podkroví
- c/ podsklepení domu je přípustné
- d/ u každého RD budou v souladu s ČSN 736110 odstavná stání na vlastním pozemku; do 100 m<sup>2</sup> celkové plochy RD 1 odstavné stání, nad 100 m<sup>2</sup> celkové plochy RD 2 odstavná stání
- e/ v rozhledových polích sjezdu nesmí být umístěny žádné stavby ani překážky, aby nezhoršovaly rozhledové pole řidiče
- f/ barevné řešení vnějších omítek a soklů se doporučuje v přírodních odstínech
- g/ bude dodržen charakter okolní zástavby
- h/ každý rodinný dům bude obsahovat maximálně 2 bytové jednotky

## 6.2 Odstupy, vzdálenosti a prostorové zásady

/odstupy a vzdálenosti jsou definovány ve výkrese č.3 Zastavovací schéma/

- a/ stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 6 m od hranice stavebního pozemku s veřejným prostranstvím, v němž je vedena obslužná komunikace
- b/ výška zástavby od UT bude max. 8,2 m (t.j. výška atiky, příp. po hřeben střechy)



- c/ hranice zastavění pozemku je stanovena dle tvaru a rozměrů parcel– viz výkr. č. 3 Zastavovací schéma
  - maximální šířka RD je dána odstupovou vzdáleností od sousedních pozemků
  - minimální vzdálenost mezi RD je 7 m
- d/ maximální zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků je 40% vč. zpevněných ploch – příjezdy, terasy, odstavná stání, chodníky
- e/ výstavba dalších nadzemních objektů pro bydlení na plochách zahrad není přípustná
- f/ zástavbu tvořící rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem obytné zeleně
- g/ na plochách zahrad jsou přípustné stavby doplňkové ke stavbě hlavní (bazén, altán – nezapočítávají se do procent zastavěnosti stavebního pozemku)

## 6.3 Oplocení

- a/ stavební pozemky budou oploceny ve svých hranicích, oplocení do ulice a po stranách pozemku po stavební čáře (předzahrádka) bude vysoké max. 1,5 doporučená je zděná podezdívka vysoká max. 0,5 m
- b/ oplocení zahrady bude maximálně do výšky 1,8 m a doporučuje se průhledné pletivo

## 7. Základní koncepce dopravního řešení

Lokalita Z6 má přímou návaznost na komunikační systém a na stávající obytnou zástavbu; z jihu přiléhá ke stávající místní komunikaci, na niž není z důvodu terénního zlomu napojitelná. Z východu a západu navazuje na stávající obytnou zástavbu a ze severu má plocha přímou vazbu na stávající účelovou, po rozšíření a dobudování místní komunikaci – ulici Novosady. Navržené prodloužení a současně propojení s ulicí Pod Terasami a Nebovidskou zlepší dopravní obsluhu zástavby v této části obce.

Na prodloužení stávající ulice Novosady bude lokalita napojena dvěma souběžnými obslužnými komunikacemi, sloužícími pro budoucí rodinné domy. Tyto komunikace jsou propojeny pěší komunikací o šířce 3m, která zpřístupňuje navrženou plochu veřejné zeleně.

Komunikace vedená v západní části lokality bude obsluhovat RD č. 1-9 a bude zakončena obratištěm. Komunikace pro východní část lokality – RD č.10 -12 - bude dlouhá 50m a přechází v pěší propojení, které navazuje na obratiště ulice v jihozápadní části lokality.

Výškové řešení ulic bude ovlivněno konfigurací terénu. Území lokality je svažitého charakteru, terén stoupá ve směru severním, stoupání je cca 8% . Konkrétní parametry obslužné komunikace, návrhová rychlost a realizace zpomalovacích prvků při vjezdu do území budou řešeny v dalším stupni projektové dokumentace.

U každého RD budou v souladu s ČSN 73 6110 odstavňá stání na vlastním pozemku (do 100 m<sup>2</sup> celkové plochy RD 1 odstavňé stání, nad 100 m<sup>2</sup> celkové plochy RD 2 odstavňá stání).

V rozhledových polích výjezdů nesmí být umístěny žádné stavby ani překážky, aby nezhoršovaly rozhledové pole řidiče (ČSN 73 6110).

Parametry komunikací budou stanoveny dle zásad ČSN 736101 „Projektování místních komunikací“ v dalším stupni projektové dokumentace.

## 8. Koncepce napojení na inženýrské sítě

Lokalita je napojitelná na technickou infrastrukturu z ulice Novosady, Pod Terasami, a Nad Vrbičkami a bude řešena po dohodě se správcí sítí v dalším stupni projektové dokumentace.

Napojení na technickou infrastrukturu umožní realizaci individuální výstavby rodinných domů v lokalitě a svým charakterem a provozem je v souladu s okolní zástavbou a navrženým využitím území. Svým provozem nebude negativně ovlivňovat stávající okolní zástavbu.

**Územní studie nebyla projednána s Krajskou hygienickou stanicí, v případě, že některý ze stavebníků bude chtít využívat tepelné čerpadlo, musí si sám zajistit hlukovou studii a získat kladné závazné stanovisko KHS.**

### 8.1 Plynovod

V blízkosti lokality – v ulici Novosady a Pod Terasami je veden STL rozvod plynu. Lokalita bude zásobována napojením na stávající rozvody po dohodě se správcem sítě.

Na každou stavební parcelu je možno po dohodě s provozovatelem vyvést přípojku plynu, která bude ukončena v objektu na stavební čáře (předzahrádka je volně přístupná). V objektu bude osazen plynoměr.

Ochranné pásmo plynovodu - v zastavěné části - 1m, v nezastavěné části 4m.

#### Potřeba plynu (12 RD)

počet bytových jednotek	12
specifická potřeba plynu /topení+vaření/ při koeficientu současnosti pro kotle k=0,80	2,37 m <sup>3</sup> /hod.bj.
redukována spotřeba plynu celkem	Q = 28,44 m <sup>3</sup> /hod



## 8.2 Elektro – rozvody VO a NN

Připojení celé lokality bude možné po dohodě se správcem sítě. Ze stávajícího vedení NN budou vyvedeny kabely, kterými budou napájeny přípojkové skříně jednotlivých rodinných domů. Měření spotřeby el. energie bude umístěno v elektroměrových rozvodnicích osazených v objektu na stavební čáře předzahrádky budou neoplocené.

Ke stavbě a činnostem v ochranných pásmech elektrických zařízení platí §46 odst.11 zákona 458/2000 Sb. a je nutno respektovat tento zákon a další platnou legislativu (zákon č. 309/2006 Sb., nařízení vlády č.591/2006 Sb. a příslušné normy).

## 8.3 Sdělovací rozvody

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

Šířkové řešení komunikace a uspořádání inž. sítí bude respektovat možnost uložení telefonního kabelu, rozvodů kabelové televize a místního rozhlasu – vlastní provedení závisí na zájmu stavebníků a zvyklostech provozovatele a vlastníka.

## 8.4 Vodovod

Provozovatelem veřejného vodovodu je Vodárenská akciová společnost, a.s. divize Brno venkov, která je účastníkem stavebního a územního řízení.

Napojení lokality je uvažováno dle ÚP z prodloužení a propojení stávajících vodovodních řadů mezi ulicemi pod Terasami a Novosady. Z tohoto propojení budou napojeny obě nové ulice a vodovod je možné v rámci lokality zaokružovat v trase pěšího propojení.

Na každou stavební parcelu bude realizována nová vodovodní přípojka, na každé přípojce bude ve vzdálenosti max. 10m vybudována vodoměrná šachta.

Ochranné pásmo vodovodního řadu je 1,5m od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu. Při návrhu umístění plánovaných inženýrských sítí je nutno dodržet ČSN 73 6005 jak v souběhu, tak při křížení. Trasy veřejného vodovodu musí zůstat veřejně přístupné a nesmí být ani v budoucnu oplocovány.

Pitné vody se bude používat pouze pro potřebu domácností RD.

### Potřeba vody

Průměrná denní Qp

12 RD x 3ob t.j. 36obyv

36 obyv x 140 l/os/den

5 040 l/den..... 0,06 l/s

Max. denní Qm – kd = 1,40

0,08 l/s

Max. hodinová Qh – kh = 1,80

0,14 l/s

Roční úhrnná potřeba Qr=Qp x 365

1 840 m3/rok

Pozn. Pro rodinné domy o ploše půdorysu větší než 200m<sup>2</sup> musí být nejmenší dimenze potrubí DN 100 s odběrem 6 l/s při tlaku min. 0,2 MPa. Na vodovodním potrubí je doporučeno osadit hydrant dle č.5.3 ČSN 730873.

## 8.5 Kanalizace

Kanalizace bude řešena jako oddílná. Řešení je ovlivněno konfigurací terénu. Ulice od vjezdu do lokality klesají do nejnižšího místa; z těchto výškových poměrů je odvozeno i řešení odkanalizování území. Kanalizace splašková i dešťová budou gravitačně svedeny do nejnižšího místa a napojeny do stávajících kanalizačních řadů oddílné kanalizace v ulici K

Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou řešeny retencí a vsakem na vlastním pozemku stavebníka.

Ochranné pásmo je 1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu. Při návrhu umístění plánovaných inženýrských sítí je nutno dodržet ČSN 73 6005 jak v souběhu, tak při

křížení. Trasy veřejné kanalizace musí zůstat veřejně přístupné a nesmí být ani v budoucnu oplocovány.

### **8.6 Likvidace odpadů**

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.