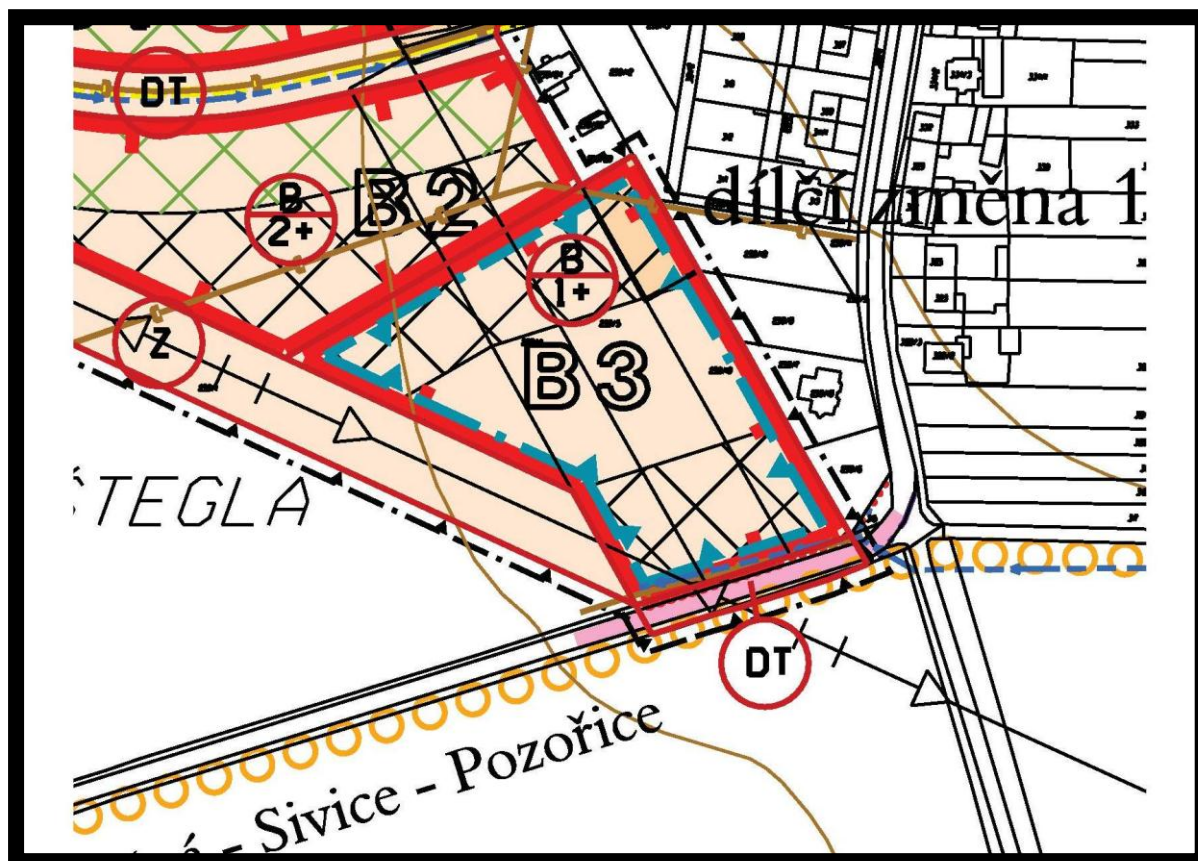


ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU B3 - SIVICE NÁVRH



Ing. arch. Martin Špillar
Březolupy 495
687 13 Březolupy
tel.: 776 193 871

Identifikační údaje:

Pořizovatel: **Městský úřad Šlapanice**
Masarykovo náměstí 100/7
664 51 Šlapanice
Odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče
Úřad územního plánování
Pracoviště Brno
Opuštěná 9/2
656 70 Brno

Údaje o zadavateli:

Zadavatel: **Eliška Crhová**
Nad Ostrůvkem 483
Pozořice, 664 07

Telefon:

Údaje o zpracovateli:

Zpracovatel: **Ing. arch. Martin Špillar**
Březolupy 495
687 13 Březolupy

Tel: 776 193 871

E-mail: m.spiller@email.cz

Termín zpracování: LEDEN 2012

Informace území:

Katastrální území: Sivice

Parcela.č. Vlastník(druh/účel pozemku)

258/19 Crha Ladislav, Na Městečku 42, Pozořice, 664 07(orná půda)

258/35 Švábenská Kateřina, Holubice 355, Holubice, 683 51 (orná půda)

258/51 Daněk Antonín a Daňková Ludmila Sivice 66, Sivice, 664 07 1/2(orná půda)

258/4 Koutná Marta, Sivice 241, Sivice, 664 07(orná půda)

258/1 Ondráček Bedřich a Ondráčková Bohumila, Sivice 293, Sivice, 664 07(orná půda)

258/5 Brtník Vladislav a Brtníková Vlasta, Sivice 272, Sivice, 664 07 1/2(orná půda)

258/34 Drdla Luboš a Drdlová Zlata, Viničné Šumice 62, Viničné Šumice, 664 06(orná půda)

258/20 Kratochvíl Patrik, Sivice 311, Sivice, 664 07(orná půda)

Obsah:

A) Textová část

1. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE.....	4
2. ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE.....	4
3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	4
4. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ.....	4
5. ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ.....	4
6. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....	4
6.1 Zásobování vodou.....	5
6.2 Odkanalizování.....	5
6.3 Zásobování elektrickou energií.....	6
6.4 Zásobování zemním plynem.....	6
7. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY.....	6
8. ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSVÍ.....	7
9. REGULATIVY.....	7
10. ZÁVĚR.....	7

B) Výkresová část

B1)	Situace – VARIANTA – A	(1:1000)
B2)	Situace – VARIANTA – B	(1:1000)
B3)	Situace – VARIANTA – C	(1:1000)
B4)	Situace – VARIANTA – D	(1:1000)
B5)	Situace – VARIANTA – E	(1:1000)

ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU B3 - SIVICE A) TEXTOVÁ ČÁST

1. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem této územní studie je prověření a posouzení možného řešení lokality „B3“ v Sivicích, vymezené změnou ÚPO Sovice č.1 jako dílčí změna 1.3,a to stanovení koncepce uspořádání, regulativů pro řešení plochy v souladu s funkčním využitím plochy B/1+, bydlení v rodinných domcích s příslušenstvím. Přípustná je kombinace s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky.

Účelem této územní studie je dle požadavku ÚPO Sovice č.1 ověření možnosti a podmínek změn v území, zabezpečit územně plánovací podklady pro využití řešené lokality k výstavbě rodinných domů z hlediska urbanisticko-architektonického řešení, napojení řešeného území na dopravní a technickou infrastrukturu vč. stanovení regulativů . Tato územní studie bude sloužit jako podklad k pořizování změn územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území.

2. ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE

Předmětem řešení je dle ÚPO Sovice lokalita B3. Územní studie řeší organizaci veřejného prostranství v lokalitě a vymezuje regulativy v nezbytném rozsahu.

3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dopravní napojení bude řešeno na silnici III/3839. Systém zástavby prověřit – řešit členění pozemků v návaznosti na zvolenou koncepci využití lokality, řešit návaznost na okolní stávající i návrhové plochy, vymezit regulativy funkčního a prostorového uspořádání. Zvláštní ohled bude směřován na hodnotu památkově chráněného kříže u křižovatky (Štegla).

Respektována bude urbanistická koncepce, hodnoty sídla a krajiny, zejména jejich dominanty a ráz. Bude uplatněn systém regulativů ÚPO Sovice.

4. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Řešená lokalita B3 se nachází v JZ od centra obce Sovice v k.ú. Sovice na plochách drobné držby orné půdy. Dle ÚPO je to významná rozvojová plocha, navazující na stávající obytnou strukturu obce. Významným limitujícím faktorem je ochranné pásmo VN. V místě nejsou vybudovány inženýrské sítě, tyto jsou v dosahu. Dalším limitujícím faktorem daným platným ÚPO je plocha obytné zóny bez staveb pro bydlení zabírající 1/3 plochy lokality z jižní strany od silnice III/3839 a 1/3 plochy lokality ze severní strany. Na celkové urbanistické řešení území mají nezanedbatelný vliv i parcely č. 258/35 a 258/1.

Terénně je území mírně svažité na východní stranu.

Hlavním požadavkem při zpracování urbanistického řešení bylo maximální využití lokality při respektování vlastnických vztahů k pozemkům v území.

Na základě jednání a připomínek jednotlivých vlastníků parcel a Obce Sovice tato urbanistická studie předkládá ve variantách základní urbanistické členění řešeného území.

Varianta-A – řeší vymezení prostoru pro samostatně stojící rodinnými domy popř. dvojdomy s odstupy od společných hranic stavebních pozemků.

Varianta-B,C – řeší vymezení prostoru pro samostatně stojící rodinnými domy popř. dvojdomy s odstupy od společných hranic stavebních pozemků a situováním dvojdomu na nejužší parcele č. 258/35.

Varianta-D – řeší vymezení prostoru pro dvojdomy situovanými na společných hranicích stavebních pozemků a jednoho samostatně stojícího rodinného domu.

Varianta-E – řeší vymezení prostoru pro řadovou zástavbu a jednoho samostatně stojícího rodinného domu.

Území lze zastavět maximálně 8 rodinnými domy.

Z důvodu dodržení regulativů daných ÚPO, ochranným pásmem VN a požadavkem na zohlednění památkově chráněným křížem navrhujeme vytvoření frontální koncepce. Prostor je rozčleněn na jednotlivé fronty (pásy): komunikace – veřejný prostor – předzahrádky – rodinný dům – zahrady (vč.

prostoru pro doplňkové stavby). Takto navrhované urbanistické řešení logicky navazuje na stávající zástavbu a členění území.

Parkování pro potřeby rodinných domů bude řešeno na vlastním pozemku stavby.

Navržené řešení umožňuje bezproblémové napojení staveb rodinných domů na dopravní a technickou infrastrukturu. Prostorové požadavky jsou zobrazeny ve výkresech B1-B5 situace a popsány v kapitole č.9 Regulativy této územní studie.

5. ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Navrhovaná zástavba je tvořena rodinnými domy izolovanými, popřípadě dvojdomky, přípustná je i sevřená forma zástavby. Rodinné domy mohou být nepodsklepeny, podsklepeny zcela či částečně podsklepeny.

Objekty budou mít tedy jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví. Zastřešení rodinných domů bude sedlovou střechou nad hlavním objemem stavby v uliční frontě s hřebenem orientovaným souběžně s komunikací. Přípustná je valbová nebo polovalbová střecha s převažujícím směrem hřebene souběžně s komunikací. Parkování pro potřeby rodinných domů bude situováno v prostoru předzahrádek. Plochy pro parkování mohou být zakryty přístřešky či pergolami. Objekty samostatně stojících garáží v předzahrádkách jsou nepřipustné. Garáž je možno řešit jako součást objektu rodinného domu. Při dodržení níže uvedených podmínek je možné novou výstavbu RD řešit i v sevřené formě - t.j. v uliční stavební čáře budou objekty stavebně propojené např. vlastním objektem RD, garáží nebo opticky nepropustným oplocením. Z důvodů zohlednění genia loci památkově chráněného kříže, nástupu do obce a estetického hlediska je navrženo uliční oplocení rodinných domů ze živého plotu.

Architektonické řešení staveb rodinných domů bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby a tomuto bude odpovídat i materiálové a barevné řešení. Navrhované objekty budou v souladu se stávajícím zástavbovým rytmem a řádu sídla definovaném v ÚPO Sívce.

Stávající zástavbový rytmus a řád sídla

Je reprezentován dalšími kritérii prostorového uspořádání, jejichž stručnou charakteristiku pro potřebu ÚP uvádíme:

- **charakter střech, otvorů** - na objektech v zónách obytné, centrální obytné a rekreační převažuje tvar sedlových střech (s valbou či polovalbou) se sklonem min. 35°, max. 50° nad hlavním objemem stavby s oboustranně stejným sklonem i délkou střešních rovin (souladné střechy), hřebenem obytných staveb rovnoběžným s ulicí, s krytinou pálenou, případně napodobeninami z masivních materiálů, bez použití nestruktivních materiálů, např. tzv. „bonského či kanadského šindele“, eternitu, sklolaminátových šablon apod.

Ve štítech obytných staveb, orientovaných přímo do uličního prostoru se obvykle nevyskytují loggie, balkony, francouzská okna a okna rozměrná, přesahující plochou jednotlivého okna 50% plochy jednotlivého okna přízemí (resp. 2. NP dle výšky stavby).

Objekty občanské vybavenosti, výroby a skladů nesou i odlišný typ střechy resp. krytiny a odlišné tvarosloví otvorů.

- **vikýře** k prosvětlení podkroví z veřejného prostoru nevytvářejí vystupující podlaží a střešní lodžie či balkony - tyto tvaroslovné prvky se vyskytují mimo optický dosah z veřejného prostoru, obvykle se vyskytují v 1 úrovni v harmonické kompozici a rytmu.

- **materiály fasád v obytné zóně obce** - u fasád, orientovaných do veřejného prostoru se obvykle nevyskytují z materiálů živičných, eternitových, sklolaminátových, keramických interiérového charakteru, plastových, sklobetonu apod.

- **vstupní schodiště** - se obvykle nevyskytuje formou předsunutého „lehkého“ schodiště bez podstupnic („drůbeží typ“).

- **oplocení** - oplocení v uliční frontě se obvykle vyskytuje z materiálů tradičních bez výplní plastových, kovových, eternitu, bon. šindele apod.

- **ve veřejném prostoru** - se obvykle nevyskytují objekty měření a regulace technické infrastruktury, tyto jsou zakomponovány do fasády staveb, resp. oplocení.

6. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

6.1 Zásobování vodou

Pro potřeby řešené lokality je nutno provést prodloužení veřejného vodovodního řadu. Na tento řad budou přípojkami napojeny jednotlivé nemovitosti. Veřejný vodovod bude veden v koridoru veřejného

prostoru po soukromých pozemcích. Z důvodu umístění veřejného vodovodu na soukromých pozemcích bude nutno pro tento vodovod zřídit věcná břemena na dotčených pozemcích, popřípadě plochy veřejného koridoru kde se tato technická infrastruktura nachází převést do vlastnictví obce.

6.2 Odkanalizování

Splašková kanalizace

Obec má vybudovanou řádnou splaškovou kanalizaci. Koncepte řešení splaškové kanalizace je popsán v platném ÚPO, kde spočítá i s vybudováním splaškové kanalizace pro návrhové plochy a konkrétně i lokalitu B3. Navrhované rodinné domy budou napojeny na kmenovou splaškovou stoku novými přípojkami.

Dešťová kanalizace

Navrhované řešení vychází z koncepce platného ÚPO. Při návrhu nové zástavby je třeba minimalizovat rozsah zpevněných ploch a nezvyšovat odtokový součinitel v řešené lokalitě. U nově navržených RD se předpokládá s vyvedením dešťových vod ze střech na terén a s jejich zachycováním pro závlahu.

6.3 Zásobování elektrickou energií

Pro zásobování elektrickou energií bude nutno prodloužit distribuční síť do řešené lokality. Na distribuční síť budou napojeny přípojkové skříně umístěné v oplocení a z přípojkových skříní budou napojeny jednotlivé elektroměrové rozvaděče taktéž umístěné v oplocení. Z důvodu umístění distribuční sítě na soukromých pozemcích bude nutno pro tuto síť zřídit věcná břemena na dotčených pozemcích, popřípadě plochy veřejného koridoru kde se tato technická infrastruktura nachází převést do vlastnictví obce.

6.4 Zásobování zemním plynem

Jedním ze zdrojů pro vytápění navrhované zástavby rodinných domů je zemní plyn. Koncepte řešení zásobování zemním plynem vyplývá z koncepce ÚPO. Pro plynofikaci řešené lokality je nutno provést veřejnou část STL plynovodu. Z veřejné části plynovodu budou samostatnými přípojkami napojeny jednotlivé nemovitosti. Veřejný plynovod bude veden ve veřejném prostoru v těsné blízkosti komunikace. Trasa plynovodu bude vedena z prostorových důvodů a za podmínek minimálních vzdáleností v zelených pásích. Při vedení trasy plynovodu musí být dodrženy prostorové podmínky dle ČSN 73 6005 – prostorová úprava vedení technického vybavení.

7. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Jednotlivé nemovitosti budou napojeny samostatnými sjezdy o šířkách 3,0 m na místní komunikaci silnici III/3839. Z důvodu napojení těchto nemovitostí bude nutno posunout dopravní značky vyznačující začátek a konec obce na konec lokality B3 směrem k obci Tvarožná.

8. ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Návrh veřejného prostranství zohledňuje skutečnost, že v blízkosti lokality se nachází významná kulturní chráněná památka kříže. Hranice veřejného prostoru tvořená živým plotem rozděleným čelními fasádami garážemi a vstupními brankami bude vytvářet důstojný prostor nejen památce, ale bude tvořit i nástupní prostor do obce při zachování funkčního dopravního koridoru. Obec bude řešit převedení vlastnických práv dotčených částí pozemků, které jsou součástí veřejného prostoru do svého vlastnictví.

9. REGULATIVY

Pro potřeby výstavby v lokalitě B3 budou dodrženy regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení:

- dominantní funkcí je bydlení v rodinných domech s příslušenstvím s možností chovu zvířat v nekomerčním rozsahu. Rozsah bydlení min. 50% zastavěných ploch.
- charakter zástavby je přípustný volný, přípustné je i umístění dvojdomků nebo sevřený charakter zástavby
- maximální počet rodinných domů v lokalitě je 8
- maximální zastavěná plocha rodinného domu bude 250 m²
- podlažnost bude 1+, to znamená jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví, forma prosvětlení podkroví nebude vytvářet vystupující podlaží, obcházející regulativ limitní podlažnosti – např. široké pultové světlíky
- úroveň podlahy 1. np bude maximálně 0,3 m nad přilehlý terén
- šířka veřejného prostranství bude 9,5 m od okraje komunikace.
- uliční oplocení pozemku bude 7,5 m od hranice pozemků určených k výstavbě rodinných domů
- uliční stavební čára bude 39,0 m od hranice pozemku při komunikaci
- odstupy ploch pro zástavbu rodinných domů od hranic pozemků a hranice zástavby jsou uvedeny ve výkresu B1-B5
- zastřešení rodinných domů bude sedlovou střechou nad hlavním objemem stavby v uliční frontě s hřebenem orientovaným souběžně s komunikací. Přípustná je valbová nebo polovalbová střecha s převažujícím směrem hřebene souběžně s komunikací.
- rozvodné skříně, přípojkové skříně budou součástí uličního oplocení, revizní šachty, vodoměrné šachty budou umístěny při oplocení do ulice v neveřejné části pozemku dle požadavků správců sítí.
- v prostoru mezi uliční stavební čarou a hranicí zástavby nebudou umístovány žádná příslušenství staveb mimo přístřešky pro parkování lehké konstrukce.
- plochy pro parkování budou situovány v prostoru předzahrádek popřípadě budou navazovat na vlastní zastavěnou plochu rodinného domu. Garáže jsou přípustné pouze jako součást vlastní stavby rodinného domu.
- objekty samostatně stojících garáží v předzahrádkách jsou nepřípustné.
- umístění příslušenství staveb (hospodářské objekty, bazény atd.) je přípustné pouze v části pozemku za objektem rodinného domu.
- uliční oplocení bude mít jednotnou výšku 1,8m, bude provedeno z ocelového pletiva a oc. sloupků. Součástí uličního oplocení bude živý plot (např. jilm sibiřský)
- architektonické řešení staveb rodinných domů bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby a tomuto bude odpovídat i materiálové a barevné řešení. Navrhované objekty budou v souladu se stávajícím zástavbovým rytmem a řádu sídla definovaném v ÚPO Sivice.
- navrhované stavby rodinných domů budou umístovány ve vymezených plochách v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb..

10. ZÁVĚR

Územní studie byla zpracována v nezbytném rozsahu pro prověření možností zástavby lokality. Předložené řešení naplňuje požadavky ÚPO Sivice při zachování hodnot sídla a krajiny vč. zohlednění přítomnosti památkově chráněného kříže. Realizováním principů této územní studie bude umožněno naplnit cíle ÚPO Sivice vč. její změny č.1.

V Březolupech, leden 2012

Vypracoval: Ing.arch. Martin Špillar