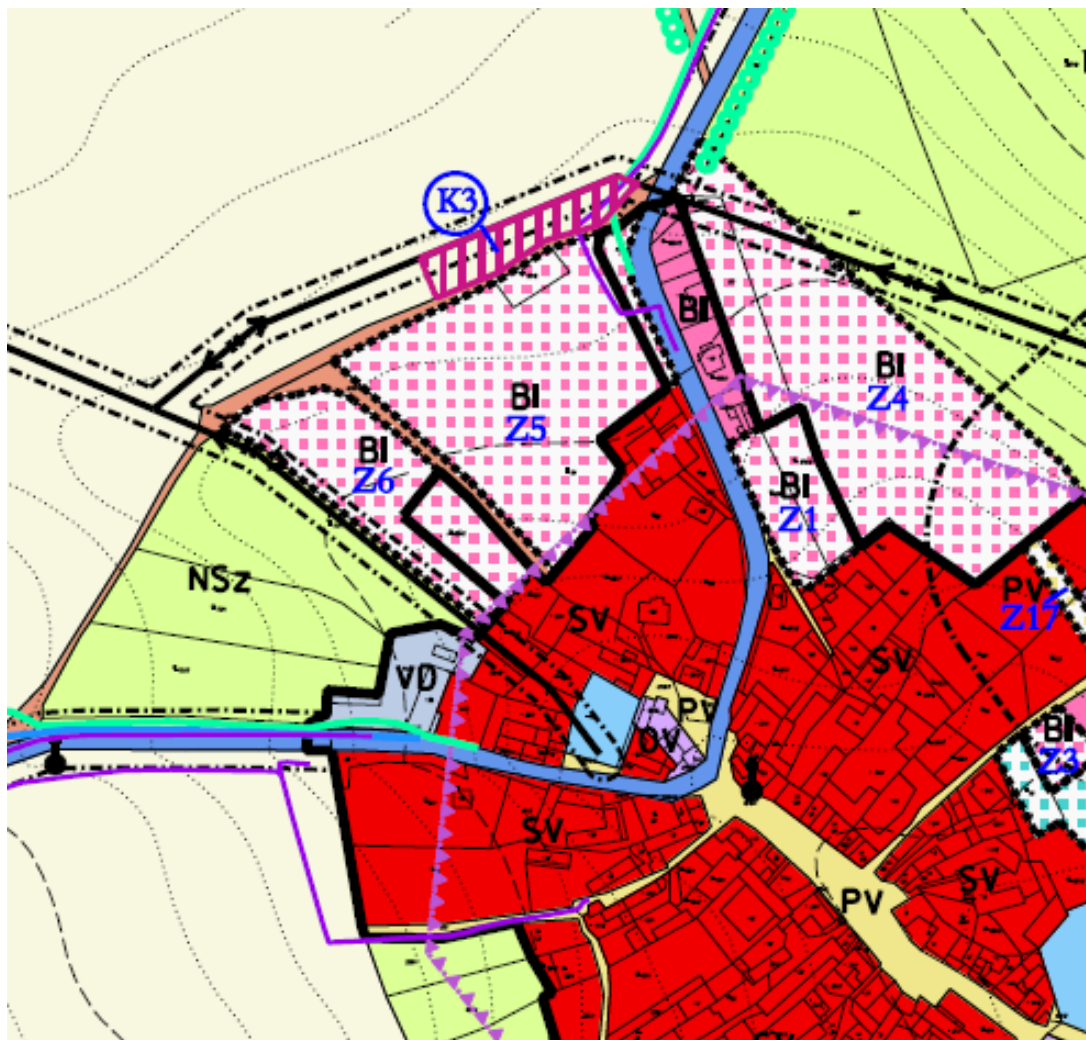


URBANISTICKÉ STŘEDISKO JIHLAVA, spol. s r. o.

Matky Boží 11, 586 01 Jihlava



ÚZEMNÍ STUDIE BŘEZÍ

LOKALITA „NA LOUKÁCH”

Jihlava, leden 2017

Projektant: Ing. arch. Jiří Hašek

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název dokumentace : ÚZEMNÍ STUDIE BŘEZÍ - LOKALITA „NA LOUKÁCH”

Pořizovatel: Městský úřad Velké Meziříčí
odbor výstavby a regionálního rozvoje
úsek územního plánování

Oprávněná úřední
osoba pořizovatele:

Objednatel: Obec Březí
Březí 57
594 53 Osová Bítýška
zastoupená starostou: Ing. Ladislavem Melicharem

Projektant : Urbanistické středisko Jihlava, spol. s. r. o.
Matky Boží 11
586 01 Jihlava
Ing. arch. Jiří Hašek
číslo autorizace - ČKA 00302
Spolupráce:
Alena Kvasničková
Dana Menšíková

Datum zpracování : leden 2017

správní orgán, který podal podnět ke zpracování	Zastupitelstvo obce Březí	razítko – podpis pořizovatele:
datum schválení možnosti využití		
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Antonín Kozina Odbor výstavby a regionálního rozvoje, úsek územního plánování Městský úřad Velké Meziříčí	

A. ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST

1. ÚVOD
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PODMÍNKY OCHRANY HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ
 - Vymezení řešeného území
 - Širší vztahy
 - Podmínky ochrany hodnot a charakteru území
3. ZÁKLADNÍ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE
 - Urbanistická koncepce
 - Funkční členění území
 - Základní zásady pro umístění staveb na pozemcích rodinných domů (regulační podmínky)
 - Veřejná prostranství
 - Navrhovaná parcelace
4. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU
5. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU
 - Zásobování pitnou vodou
 - Odkanalizování a čištění odpadních vod
 - Zásobování zemním plynem
 - Zásobování elektrickou energií
 - Spoje, zařízení spojů
 - Nakládání s odpady
6. PODMÍNKY PRO VYTVOŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

GRAFICKÁ ČÁST

- | | |
|--|-----------|
| 1. URBANISTICKÝ NÁVRH | 1 : 1 000 |
| 2. VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY | 1 : 1 000 |
| 3. VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY | 1 : 1 000 |
| 4. SCHÉMA MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ | 1 : 1 000 |

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST :

1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE
2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD
3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ
5. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU
6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

GRAFICKÁ ČÁST

- | | |
|---|-----------|
| 4. KOORDINAČNÍ VÝKRES A VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ | 1 : 2 880 |
|---|-----------|

A. ÚZEMNÍ STUDIE

1. ÚVOD

Územní studie, o níž byla data vložena do evidence územně plánovací činnosti, slouží jako podklad pro rozhodování o změnách v území. I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pokud je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že nalezl z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

V Územním plánu Březí, který nabyl účinnosti dne 31. 10. 2012, je u ploch Z5 a Z6 pro „bydlení v rodinných domech - BI“ stanovena podmínka prověření změn v území společnou územní studií a její vložení do evidence územně plánovací činnosti. Zároveň byla v územním plánu stanovena lhůta pro pořízení územní studie do pěti let od vydání územního plánu.

Cíle a účel územní studie:

Účelem územní studie je především získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

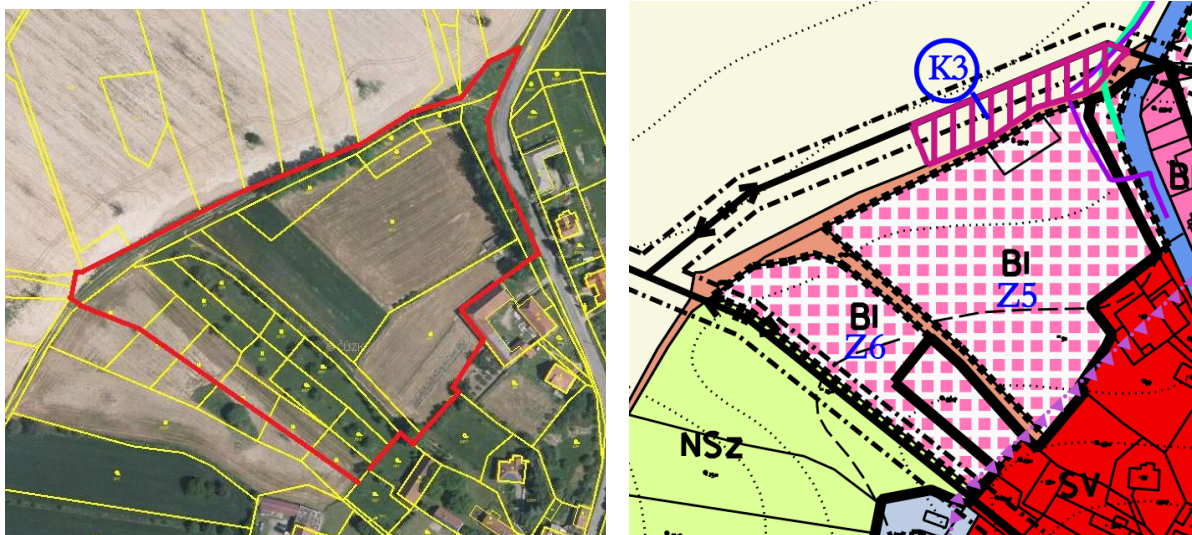
Cílem územní studie je navrhnout funkční a prostorové uspořádání lokality, navrhnout parcelaci území, navrhnout uspořádání veřejné dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území, navrhnout umístění veřejného prostranství souvisejícího s plochou bydlení a stanovit základní zásady pro umístění staveb na pozemcích bydlení. Lokalitu „Na Loukách“ řešit jako jeden urbanistický celek funkčně provázaný s okolním zastavěným územím.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PODMÍNKY OCHRANY HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Vymezení řešeného území

Řešené území územní studie je vymezeno hranicemi zastavitelných ploch Z5 a Z6 pro bydlení v rodinných domech – BI a přilehlými stabilizovanými plochami dopravní infrastruktury ohraničující obě zastavitelné plochy ze severní strany a zároveň rozdělující obě zastavitelné plochy (viz. následující přiložené obrázky č. 1 a 2).

Hranice řešeného území územní studie je zakreslena v grafické části územní studie. Rozsah řešeného území je 2,7392 ha, z toho 1,614 ha zastavitelná plocha Z5 a 0,762 ha zastavitelná plocha Z6. V řešeném území jsou v územní studii vymezeny stavební pozemky pro max. 14 rodinných domů.



Obr. č. 1: Řešená lokalita nad katastrální mapou.

Obr. č. 2: Řešená lokalita ve výřezu koordinačního výkresu ÚP Březi.

Širší vztahy

Lokalita „Na Loukách“ se nachází v severní části obce Březi (katastrální území Březi u Osové Bítýšky). Lokalita zahrnuje území mezi polní cestou na SZ a zastavěným územím na JV. Na SV je území vymezeno silnicí II/390 a na JZ vedením VN. Území je nezastavěno a je v současné době využíváno jako louka – trvalý travní porost a zahrada. Navazující plochy zastavěného území jsou v ÚP vymezeny jako plochy smíšené obytné venkovské - SV. Dopravní napojení lokality je v územní studii řešeno novou křižovatkou ze silnice II/390. Další pokračování zástavby severním směrem není územním plánem předpokládáno.

Územím prochází stávající technická infrastruktura, která je při řešení územní studie respektována včetně ochranných pásem. Ve východní části, podél silnice II/390, prochází telekomunikační kabel a plynovod, podél severní hranice je veden přívodní vodovodní řad do obce Rozseč.

Po západní a severní hranici řešeného území prochází nadzemní vedení elektrické energie a na severní straně lokality se nachází koridor K3 pro výstavbu nové trafostanice včetně přípojky VN. Tato trafostanice bude sloužit pro zásobování elektrickou energií řešeného obytného souboru.

Docházková vzdálenost z řešené lokality na zastávku autobusů a do středu obce je v rozmezí od 340 do 430 metrů.

Podmínky ochrany hodnot a charakteru území

Přírodní podmínky

Lokalita je situovaná v severní části obce a v návaznosti na zastavěné území sídla. Nadmořská výška řešeného území se pohybuje v rozmezí od 530 – 533 m n. m.

Území je v současné době využíváno jako zemědělská půda v kultuře trvalý travní porost a zahrada.

V území nejsou zastoupeny, významné krajinné prvky ani jiné přírodní hodnoty a limity.

U silnice II/390 se nachází pás zeleně, který bude v převážně míře zachován, aby tvořil přirozenou optickou clonu a bariéru proti hluku a imisím z dopravy.

Podél polní cesty v severní části lokality je stromořadí vzrostlých stromů, toto stromořadí respektováno.

Kulturní hodnoty

V řešeném území se nenachází kulturní památky uvedené v ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu vymezené v územním plánu.

Velmi malá část řešeného území (jeho jihovýchodní okraj) náleží do kategorie ÚAN II (lokality s předpokládaným výskytem archeologických nálezů). Při realizaci staveb vyplývá pro stavebníky zákonná oznamovací povinnost podle §22 odst. 2 a §23 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Charakter zástavby

Zástavba rodinných domů a zemědělských usedlostí v navazujícím území je jednopodlažní až dvoupodlažní s tradičním zastřešením šikmou střechou s vyšším sklonem.

Území má danou osnovu polních cest, která navazuje na komunikační systém obce a zajišťuje přístup k navazujícím zemědělským pozemkům .

3. ZÁKLADNÍ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z podmínek řešeného území, způsobu dopravního napojení a vazeb na navazující obytné území obce.

Urbanistická koncepce vytváří hlavní uliční prostor podél nově navržené komunikace procházející územím ve směru SV – JZ. Komunikace je napojena na silnici II/390 v místě stávajícího sjezdu z této silnice na polní cestu. Koncepce zástavby vymezuje hlavní uliční prostor s preferencí orientace líce budov rodinných domů do tohoto prostoru. Zástavba podél komunikace je navržena jako oboustranná zástavba izolovaných rodinných domů. Podél komunikace jsou navrženy přidružené pásy pro uložení inženýrských sítí a zeleň, případně chodník.

V kolmém směru na tuto komunikaci je navržen vedlejší uliční prostor v trase stávající polní cesty. Zástavba v této části je navržena jako převážně jednostranná zástavba izolovaných rodinných domů.

Návrh řešení vymezuje plochy zeleně podél polní cesty na SZ okraji plochy a podél silnice II/390, plochy zeleně akceptují stávající hodnotnou vysokou zeleň v území.

Související veřejné prostranství je vymezeno v návaznosti na hlavní na uliční prostor, v návaznosti na příjezd a přístup do lokality.

Urbanistická koncepce respektuje vazby na okolní území, vymezuje zahradu pro stávající zemědělskou usedlost č.p. 36.

Funkční členění území

V územní studii jsou zastavitelné plochy Z5 a Z6 pro bydlení v rodinných domech (BI) a stabilizované plochy účelových komunikací (DU) v souladu s podmínkami využití ploch BI a DU podrobněji členěny na:

- Stavební pozemky rodinných domů
- Veřejná prostranství – místní komunikace
- Veřejná prostranství - zelené pásy u komunikací
- Veřejná prostranství - chodníky
- Veřejná prostranství - odstavná a parkovací stání
- Veřejná prostranství – účelové komunikace
- Veřejná prostranství - zeleň

Dále jsou vymezeny části řešeného území s ponechaným současným využitím

- Zahrady
- Louky

Funkční členění území je zakresleno v grafické části územní studie. Zpřesnění v podrobnější dokumentaci je možné při respektování celkové koncepce zástavby a technických požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu.

Pro podrobnější členění ploch nejsou v územní studii stanoveny samostatné podmínky využití. Podmínky využití ploch BI a DU a podmínky prostorového uspořádání ploch Z5 a Z6 se nemění, platí podmínky stanovené v ÚP.

Základní zásady pro umístění staveb na pozemcích rodinných domů (regulační podmínky)

Charakter zástavby

Zástavba izolovaných RD.

Uliční čára

Hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím. V případě územní studie je dána oplocením oddělujícím stavební pozemky rodinných domů od veřejně přístupných pozemků.

Stavební čára

Vymezuje hranici pozemku určeného k zastavění hlavními stavbami (budovami RD) a polohu výstavby hlavního objektu. Stavební čára vymezuje hranici uličního průčelí hlavního objektu, nikoli bočních stran. Poloha stavební čáry je zakreslena ve výkresové části územní studie.

Stavební čára je stanovena na 6 m a 4,5 m od uliční hranice pozemku. Případné předstupující části (např. arkýře, balkony, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí) nesmí tvořit hlavní hmotu stavby, před stavební čárou nesmí vystupovat žádné objekty (např. garáže, zastřešená odstavná stání, hospodářské objekty).

Stavební hranice

Vymezuje odstup hlavní stavby (budovy RD) od hranice stavebního pozemku. Poloha stavební hranice je zakreslena ve výkresové části územní studie.

Výška výstavby

Výška hřebene max. 9 m nad podlahou přízemí. Výška obytných prostor do 1 m nad úrovní komunikace.

Dále platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v ÚP (výška zástavby do 1 nadzemního podlaží + podkroví).

Podkroví je podlaží, které svým stavebně technickým řešením další podlaží opticky nevytváří.

Typ zastřešení

Nad převažující hmotou stavby střechy šikmé – sedlové, valbové o sklonu střechy v rozmezí 20 až 40 stupňů a 25 až 40 stupňů.

Směr hlavního hřebene rovnoběžný s obslužnou komunikací.

Oplocení pozemku do ulice

Maximální výška oplocení 1,60 m včetně podezdívky. Brány a branky ústící na pozemek obce budou otevírány na pozemek stavebníka. Materiálové provedení se neurčuje. Je doporučeno před plnými ploty upřednostnit pohledové odclonění jednotlivých parcel zelení.

Oplocení mimo uliční části
Maximální výška 1,8 m.

Veřejná prostranství

Uliční prostor

Pro umístění dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejných prostranství je v ÚS navržen uliční prostor o šířce 9 m.

V územní studii jsou veřejná prostranství podrobněji členěna na veřejná prostranství - místní komunikace, zelené pásy u komunikací, chodníky a odstavná a parkovací stání a účelové komunikace.

Související plochy veřejných prostranství

Pro zajištění vymezení veřejných prostranství podle § 7 odst.2 vyhlášky 501/2006 Sb. jsou v územní studii vymezeny plochy veřejných prostranství - zeleně. Rozsah ploch veřejných prostranství - zeleně odpovídá požadavku ÚP a vyhlášky č.501/2006 Sb..

Plochy jsou vymezeny na příjezdu do obytného souboru, podél silnice II/390 a podél polní cesty. Navržená veřejná prostranství začleňují do svých ploch stávající hodnotnou vzrostlou zeleň. Vymezená veřejná prostranství – zeleň zajistí dostatečný podíl nezpevněných ploch v obytném souboru s funkcí relaxační, sídelní zeleně a společenskou, popř. s možností umístění dětského hřiště.

Pro podrobnější členění veřejných prostranství nejsou v územní studii stanoveny samostatné podmínky využití.

Navrhovaná parcelace

V řešeném území je umístěno 14 stavebních pozemků rodinných domů.

Pro umístění 1 rodinného domu je nepřípustné slučování stavebních pozemků vymezených v územní studii. Jednotlivé stavební parcely nebudou svou výměrou přesahovat 1 200 m².

Plocha	Číslo pozemku	Orient. velikost pozemku	Podmínky pro využití pozemků
BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – BI			
BI	1	1165 m ²	Výška hřebene max. 9 m nad podlahou přízemí. Výška podlahy obytných prostor do 1 m nad úrovní komunikace. Stavební čára není stanovena. Nad převažující hmotou stavby střechy šikmé – sedlové, valbové o sklonu střechy v rozmezí 20 až 40 stupňů.
BI	2	916 m ²	Výška hřebene max. 9 m nad podlahou přízemí. Výška obytných prostor do 1 m nad úrovní komunikace. Stavební čára je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku. Nad převažující hmotou stavby střechy šikmé – sedlové, valbové o sklonu střechy v rozmezí 25 až 40 stupňů. Směr hlavního hřebene rovnoběžný s obslužnou komunikací.
	3	983 m ²	
	4	1100 m ²	

Plocha	Číslo pozemku	Orient. velikost pozemku	Podmínky pro využití pozemků
BI	5	1077 m ²	<p>Výška hřebene max. 9 m nad podlahou přízemí. Výška obytných prostor do 1 m nad úrovní komunikace. Stavební čára je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku. Nad převažující hmotou stavby střechy šikmé – sedlové, valbové o sklonu střechy v rozmezí 25 až 40 stupňů. Směr hlavního hřebene rovnoběžný s obslužnou komunikací.</p>
	6	982 m ²	
	7	1105 m ²	
	8	1178 m ²	
BI	9	1152 m ²	<p>Výška hřebene max. 9 m nad podlahou přízemí. Výška obytných prostor do 1 m nad úrovní komunikace. Stavební čára je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku. Nad převažující hmotou stavby střechy šikmé – sedlové, valbové o sklonu střechy v rozmezí 25 až 40 stupňů. Směr hlavního hřebene rovnoběžný s obslužnou komunikací.</p>
	10	1054 m ²	
	11	688 m ²	
	12	1010 m ²	
	13	1013 m ²	
BI	14	1200 m ²	<p>Výška hřebene max. 9 m nad podlahou přízemí. Výška obytných prostor do 1 m nad úrovní komunikace. Stavební čára je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku. nad převažující hmotou stavby střechy šikmé – sedlové, valbové o sklonu střechy v rozmezí 25 až 40 stupňů.</p>

Pozn.:

Počet a velikost jednotlivých parcel je orientační, v podrobnější dokumentaci je přípustná změna počtu a velikosti parcel při respektování celkové koncepce zástavby.

4. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Silnice II/390

Podél severozápadní hranice řešeného území prochází silnice II/390 Nedvědice - Osová Bítýška – Budišov. Lokalita bude dopravně napojena novou křižovatkou na silnici II/390.

Posouzení rozhledů na křižovatce na silnici II/390 dle ČSN 73 6102/Z1:

V místě navrhované křižovatky je silnice II/390 vedena souvislým zastavěným územím obce (podle zákona o pozemních komunikacích v platném znění).

Návrh dále předpokládá, že pro připojení lokality novou křižovatkou nebudou na silnici II/390 provedeny samostatné odbočovací pruhy.

Parametry rozhledu podle ČSN 73 6102:

- návrhová rychlost na silnici II/390 $v_n = 50$ km/h
- silnice II/390 v místě napojení je v dvoupruhovém uspořádání - uspořádání (a) dle ČSN
- ze zájmového území se předpokládá výjezd vozidel skupiny "1", případně "2" (popelářský vůz).

- **USPOŘÁDÁNÍ "B":**
 - $X_{B1} = 55$ m
 - $X_{C1} = 55$ m
 - $Y_{B1} = 25$ m
 - $Y_{C1} = 25$ m

- **USPOŘÁDÁNÍ "A":**
 - $X_B = 80$ m
 - $X_C = 65$ m
 - $Y_B = 8,5$ m
 - $Y_C = 5,0$ m

Vysvětlení pojmů podle ČSN 73 6102/Z1:

Uspořádání podle přednosti v jízdě na křižovatce

Uspořádání A - křižovatka s předností v jízdě na hlavní komunikaci a zastavením vozidla na vedlejší komunikaci (dopravní značka „Stůj, dej přednost v jízdě“).

Uspořádání B - křižovatka s předností v jízdě na hlavní komunikaci a dopravní značkou „Dej přednost v jízdě“ umístěnou na vedlejší komunikaci.

Typické příčné uspořádání komunikace.

Uspořádání (a) – dvoupruhová komunikace.

Skupiny vozidel

Skupina 1 – osobní a dodávkový automobil

Skupina 2 – vozidlo pro odvoz odpadu, nákladná automobil, autobus

Strany rozhledového trojúhelníku: X_B, X_C, Y_B, Y_C .

Kácení vzrostlé zeleně

Podél silnice II/390 se nachází pás zeleně, dopravní napojení na silnici v maximální míře respektuje tuto vzrostlou zeleň. Do grafické části územní studie, která je vyhotovena nad katastrální mapou bylo z dostupného polohopisného zaměření území přeneseno umístění stávající vzrostlé zeleně (označeno jako hodnotná vzrostlá zeleň).

Pro zajištění dostatečného rozhledu na křižovatce bude nutné dle dostupných mapových podkladů vykácet 1 vzrostlý strom v rozhledovém poli křižovatky. Dále bude třeba odstranit novou výsadbu smrčků v okolí stávající sjezdu tak, aby byl zajištěn rozhled. V územní studii je vymezeno území, kde je nutné z důvodů zajištění rozhledu na křižovatce výškové omezení zeleně.

Veřejná prostranství pro umístění dopravní infrastruktury

V řešeném území budou umístěny pouze rodinné domy, v území nelze umístit bytové domy.

Veřejná prostranství pro umístění dopravní infrastruktury jsou vymezena v šířce 9,0 m. Šířka veřejného prostranství vyhovuje požadavku vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Místní komunikace

Lokalita bude dopravně napojena z nově vybudované obousměrné komunikace funkční skupiny C s návrhovou rychlostí 30 km/h, která bude napojena novou křižovatkou na silnici II/390.

Šířka místní komunikace je doporučena 5,5 m s přilehlými zelenými pásy pro uložení inženýrských sítí. Zelené pásy jsou navrženy v šířce 1,5 - 2 m. V těchto vymezených zelených pásích budou uloženy inženýrské sítě a je možné zde vybudovat i chodník.

Šířka celkového uličního prostoru je navržena 9,0 m. Šířka uličního prostoru i komunikace může být v podrobnější dokumentaci upřesněna.

Chodníky

Podél komunikací jsou navrženy pásy zeleně pro uložení inženýrských sítí, kde je možné také umístit chodníky o šířce 1,5 - 2,0 m. Dále je navržen spojovací chodník propojující navrhovanou zástavbu s obcí. Spojovací chodník je navržen v šíři 2,0 m.

Chodníky budou situované ve veřejném uličním prostranství.

Doprava v klidu

Rodinné domy budou podle velikosti zastavěné plochy mít 1 - 2 garážová stání pro osobní automobil na vlastním pozemku.

Odstavování osobních vozidel bude zajištěno na vlastních pozemcích mimo uliční prostor. Navržená stavební čára a odstup zástavby umožňuje využití částí vjezdů na vlastních pozemcích pro odstavování vozidel.

V územní studii je navrženo parkoviště v návaznosti na veřejné prostranství na příjezdu do obytného souboru. Pro návštěvníky jsou navržena parkoviště o celkové kapacitě 6 stání.

V podrobnější dokumentaci budou navržena vyhrazená stání pro osoby se zdravotním postižením podle vyhlášky č. 369/2001 Sb. v platném znění. V územní studii je v řešeném území navrženo 1 stání, jeho umístění může být změněno.

Cyklistická doprava

Cyklisté mohou využívat v řešeném území navrženou komunikaci a stávající polní cestu.

Hromadná doprava

Hromadná doprava je zajišťována autobusovou dopravou. Oboustranná zastávka autobusu je u silnice II/390 v blízkosti návsi. Docházková vzdálenost z obytného souboru je přibližně 400 m.

5. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Zásobování pitnou vodou

Navrhovaná koncepce

Obec Březí je zásobována ze skupinového vodovodu Mostiště. Zdrojem vody je vodovodní přivaděč Mostiště - Velká Bíteš. Obec je napojena z vodojemu Skřínářov 2 x 150 m³ (min.

hladina 600,70 m n. m, max. hladina 603,62 m n.m.). Před obcí Březí ve vodoměrné a redukční šachtě je provedena redukce tlaku na 560,00 m n.m.

V současné době se připravuje výstavba nově větve veřejného vodovodu podél komunikace II/390. Lokalita „Na Loukách“ bude napojena na tuto vodovodní síť ve východní části navrhovaného obytného soboru.

Vodovodní řad bude možno umístit v zeleném pásu nebo chodníku podél místní komunikace. Objekty rodinných domů budou napojeny samostatnými přípojkami.

Orientační výpočet potřeby vody

14 RD x 4 obyvatel/RD = 56 obyvatel

1. Bytový fond

56 osob x 120 l/os/den = 6. 720 l/den

2. Technická a občanská vybavenost

56 osob x 20 l/os/den = 1. 120 l/den

celkem = 7. 840 l/den = 0,09 l/s

Potřeba vody celkem činí 7. 840 l/den = 0,09 l/s.

Severní částí řešeného území podél polní cesty prochází stávající vodovodní řad – přívod do obce Rozseč. Trasa vodovodního řadu je řešením ÚS respektována včetně ochranných pásem.

Protipožární zabezpečení

Zásobování požární vodou bude prověřeno v následné projektové dokumentaci. V územní studii je stanoveno nad rámec pro následné řešení.

V následné projektové dokumentaci může být odběr požární vody zajištěn z veřejného vodovodu (tj. hydrantů v obytné lokalitě). Stávající tlakové poměry ve veřejné vodovodní síti odpovídají požadavkům na zabezpečení požární vody (min. tlak 2 bary) ve smyslu požární ČSN.

Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace bude zapotřebí provést posouzení potřeby požární vody dle ČSN 730873 - zásobování požární vodou.

Tlakové poměry

Navrhovaná obytná zástavba v lokalitě „Na Loukách“ se nachází v nadmořské výšce cca 530 - 533 m n. m. Lokalita bude tlakově ovládána z vodojemu Skřínářov 300 m³ (600,70/603,62 m n. m). Před obcí Březí ve vodoměrné a redukční šachtě je provedena redukce tlaku na 560,00 m n.m. Minimální hydrostatický tlak pro zástavbu do 2 nadzemních podlaží (1 NP + podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví) musí být 15 m. Zástavba požadavku vyhovuje.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Navrhovaná koncepce

Obec Březí má vybudovanou jednotnou kanalizační síť. Odpadní vody jsou svedeny po předčištění v biologických septických kanalizací přímo do vodního toku Březinky. Část odpadních vod je zachycována do bezodtokých jímek.

V územním plánu je navrženo vybudování splaškové kanalizace v obci. Stávající kanalizační síť bude plnit funkci dešťové kanalizace. Splaškové vody budou odváděny kanalizačním sběračem na čistírnu odpadních vod Březské.

Do doby vybudování splaškové kanalizace v obci bude čištění odpadních vod obytného souboru řešeno individuálně. Rodinné domy budou napojeny na domovní čistírny odpadních vod nebo jímky na vyvážení.

V územní studii je počítáno s budoucím vybudováním oddílné kanalizace v komunikaci. Dešťové vody budou podle platné legislativy v maximální míře likvidovány, popř. zdrženy na pozemcích investorů (akumulace dešťových vod, vsakování). V následujícím stupni projektové dokumentace budou pomocí vsakovacích zkoušek u geologických sond ověřeny možnosti vsakování dešťových vod. Předpokládá se částečná likvidace dešťových vod vsakem na pozemcích stavebníků a dílčí vsakování ve veřejných zelených páslech. Zbylé dešťové vody mohou být případně odvedeny potrubím do toku Březinky. Prostorové podmínky umožňují umístění centrálního zasakovacího objektu na plochách zeleně.

Zásobování zemním plynem

Navrhovaná koncepce

Obec Březí je plynofikována. V územní studii je navrženo napojení obytného souboru ze stávajícího středotlakého plynovodu ze severovýchodní strany řešeného území u silnice II/390.

STL plynovod bude veden v zeleném pásu podél navržené místní komunikace. Jednotlivé rodinné domy budou napojeny samostatnými plynovodními přípojkami. Přípojky budou umístěny ve skříních HUP ve zděných nebo umělých sloupcích umístěných na hranicích pozemků a budou osazeny STL/NTL regulátory tlaku plynu.

Zásobování elektrickou energií

Rozvody VN 22 kV.

Obec je zásobena elektrickou energií z kmenové linky VN 22 kV a dvou trafostanic.

Podél severní hranice řešené lokality prochází kmenová linka VN 22 kV do trafostanice „U Hřiště“ BTS 400 kVA. Ochranné pásmo tohoto vedení zasahuje do řešeného území pouze malou částí. V souladu s koncepcí ÚP bude lokalita RD zásobena elektrickou energií z nově vybudované trafostanice napojené na tuto linku.

Po jihozápadním okraji řešeného území dále prochází kmenová linka VN 22 kV do trafostanice „Obec“ BTS 400 kVA ve vlastnictví E.Onu. V ochranném pásmu vedení VN 22 kV, je nutné respektovat podmínky provozovatele elektrické sítě a neumísťovat do něj stavby. Do vymezených stavebních pozemků pro RD ochranné pásmo nezasahuje.

Trafostanice

Obytný soubor bude zásobován elektrickou energií z nově vybudované trafostanice, v severní části řešeného území. Trafostanice bude vybudována v rámci koridoru K3, který je pro tento účel v územním plánu vymezen.

Ochranné pásmo trafostanice je 7 m.

Vedení NN

Stavební pozemky budou napojeny NN kabelovými rozvody z nově vybudované trafostanice v severní části řešeného území.

Kabelové rozvody NN budou uloženy v zelených páslech podél nově vybudované místní komunikace.

V ochranném pásmu elektrického vedení je nutné respektovat podmínky provozovatele elektrické sítě.

Ochranná pásma vedení jsou zakreslena v grafické části územní studie. Přesnost vymezení OP odpovídá přesnosti vymezení technické infrastruktury v územní studii, v následné dokumentaci může tedy být vymezení OP upřesněno nebo změněno.

Veřejné osvětlení

V rámci řešeného území bude rovněž doplněn systém veřejného osvětlení.

Spoje, zařízení spojů

Po severovýchodním okraji řešeného území prochází sítě elektronických komunikací (SEK) společnosti Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.

Řešení územní studie respektuje toto zařízení. Případné dotčení ochranného pásma SEK bude upřesněno v podrobnější dokumentaci. Telekomunikační kabel probíhající v řešeném území je zakreslen v grafické části výkresu „Koncepce technické infrastruktury“.

Nakládání s odpady

Likvidace pevného komunálního odpadu bude prováděna dle obecně závazné vyhlášky obce, tj. svozem a ukládáním na skládku mimo správní území obce. Svoz komunálního i nebezpečného odpadu zajišťuje odborně způsobilá firma. V lokalitě je navrženo veřejné prostranství, na kterém bude možno umístit kontejnery na separovaný odpad a bioodpad.

6. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÍHO ZDRAVÍ

Vymezení veřejných prostranství v územní studii

Podle platné legislativy je požadováno pro každé 2 ha plochy pro bydlení vymežit plochu veřejného prostranství 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Součet zastavitelných ploch Z5 a Z6 je 2,376 ha, je tedy třeba vymežit 1188 m² ploch veřejných prostranství (mimo komunikace).

Veřejná prostranství jsou vymezena jako plochy zeleně – součet těchto ploch je 2433 m², což vysoce převyšuje potřebné plochy veřejného prostranství.

Hluk z dopravy

Část řešené lokality - plocha Z5 je v územním plánu vymezena jako plocha s podmíněně přípustným využitím z hlediska hluku z dopravy.

Dle výpočtu v územním plánu je stanoveno ochranné pásmo na 13 m (pro výšku zástavby 3 m). Ochranné pásmo je stanoveno pro útlum pouhou vzdáleností a s ohledem na pohlitý terén. Podél silnice II/390 zůstane v převážné míře zachována vzrostlá zeleň, která vytváří hlukovou i imisní bariéru.

Umístění ploch a objektů pro bydlení v blízkosti silnice je podmíněno kladným posouzením z hlediska hluku z dopravy na silnici II/390. Tato podmínka bude posouzena v územním řízení jednotlivých staveb pro bydlení.

Bezpečnost dopravy

V územní studii je navržen pruh o šířce 2,0 m podél navrhované místní komunikace. Tento pruh může být řešen jako chodník nebo jako pruh zeleně podél komunikace. Bude řešeno v projektové dokumentaci stavby. Dopravní značení není v územní studii navrženo, bude předmětem následné dokumentace.

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie je zpracována na základě podmínky stanovené v Územním plánu Březí, který nabyt účinnosti 31. 10. 2012. Pořízení územní studie je uloženo u ploch Z5 a Z6 „bydlení v rodinných domech - BI“ a zároveň byla v ÚP stanovena lhůta pořízení územní studie do pěti let od vydání územního plánu.

Podkladem pro zpracování územní studie bylo zadání územní studie, vypracované pořizovatelem územní studie, kterým je Městský úřad Velké Meziříčí, Odbor výstavby a regionálního rozvoje, úsek územního plánování. Zadání územní studie vypracoval Mgr. Zdeněk Kundera.

Územní studie vychází z koncepce schválené v platném Územním plánu Březí.

Vymezení řešeného území

Pro územní studii byl použit aktuální digitalizovaný mapový podklad - mapa KMD platná od 10. 12. 2013. Mapový podklad použitý v územní studii není shodný s mapovým podkladem použitým v územním plánu (z r. 2012), kde je použita starší, dnes již neplatná katastrální mapa. Vymezení řešeného území a vymezení zastavitelných ploch bylo získáno přenesením zastavitelných ploch Z5 a Z6 do aktuální katastrální mapy.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD.

Platnou Územně plánovací dokumentací je Územní plán Březí, který nabyt účinnosti 31. 10. 2012.

Výčet jednotlivých ploch a stanovení podmínek (regulativů) pro jejich využití

Řešení ÚS je plně v souladu se specifickými podmínkami zastavitelných ploch Z5 a Z6.

Plocha	k. ú.	ÚS	Etap	Podmínky využití ploch
BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - BI				
Z5 Na loukách I	Březí u O.B.	ano	0	Podmíněně přípustná plocha. Umístění ploch a objektů pro bydlení v blízkosti silnice je podmíněno kladným posouzením z hlediska hluku z dopravy na silnici II/390. Bude posouzeno v územním řízení staveb. Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení novou místní komunikací dopravně napojenou na silnici II/390. Umožnit dopravní napojení plochy Z6. Je nutné zpracovat společnou územní studii pro plochy Z5 a Z6.
Z6 Na loukách II	Březí u O.B.	ano	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení novou nebo stávající místní komunikací dopravně napojenou na silnici II/390. Je nutné zpracovat společnou územní studii pro plochy Z5 a Z6. Respektovat vedení VN včetně ochranného pásma

Bydlení v rodinných domech - BI

Řešení ÚS je v souladu v podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití BI stanovených v ÚP.

DU - Plochy účelových komunikací

Řešení ÚS je v souladu v podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití DU stanovených v ÚP.

Limity využití území

- Stávající technická infrastruktura, včetně ochranných pásem, je respektována.
- Podél jihozápadní a severozápadní hranice řešeného území prochází nadzemní vedení elektrické energie. Vedení VN je respektováno včetně ochranného pásma. V ÚS jsou uvedena omezení v ochranném pásmu nadzemního vedení VN.
- Řešeným územím dále prochází stávající STL plynovod, kabel elektronických komunikací a vodovodní řad. Tato vedení technické infrastruktury jsou respektována včetně ochranných pásem.
- Stávající dopravní infrastruktura v navazujícím území bude respektována. Řešení ÚS navazuje na současnou síť polních cest.
- Řešení zohlední parcelaci pozemků ve východní části řešeného území. Pro řešení ÚS byla využita aktuální katastrální mapa, kde jsou již uvedené pozemky oddělené.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření v ÚP Březí

V ÚP je vymezena veřejně prospěšná stavba:

WT 4 Nová trafostanice včetně přípojky VN ve vymezeném koridoru K3.

Koridor K3 pro umístění nové trafostanice a přípojky VN je vymezen v těsné návaznosti na řešené území územní studie. V ÚS studii je navrženo umístění trafostanice a přípojky VN v rámci řešení širších vztahů. Umístění trafostanice je navrženo uvnitř vymezeného koridoru K3.

3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pokyny pořizovatele stanovené zadáním byly splněny, studie zohlednila podmínky využití území vycházející z vydaného územního plánu.

- Je respektováno vymezení řešeného území územní studie.
- Jsou respektovány podmínky z ÚP Březí.
- Jsou respektovány požadavky na prostorové uspořádání:
 - v maximální míře je zachován pás zeleně podél silnice II/390,
 - výměry stavebních parcel nepřesahují 1 200 m²,
 - dopravní řešení územní studie vhodně využívá stávající cestní síť,
 - územní studie vymezuje plochy veřejného prostranství,
 - technická infrastruktura je trasována v plochách veřejného prostranství (dopravní infrastruktura)
 - dopravní napojení je řešeno novou křižovatkou ze silnice II/390,
 - urbanistická koncepce územní studie je navržena tak, aby zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku izolovaných ploch zastavěných území,
 - koncepce řeší prostorovou a hmotovou návaznost navrhované zástavby na stávající zástavbu,
 - etapizace výstavby nebyla shledána jako účelná a není stanovena,
 - koncepce zástavby vymezuje uliční prostor a prvky veřejné zeleně, které jsou koordinovány s vedením inženýrských sítí a parkovacích stání,
 - v ÚS jsou stanoveny zásady pro umístění staveb na pozemcích pro bydlení, je stanovena uliční čára, stavební čára, stavební hranice, tvar střech a požadavky na oplocení,

- je stanoven systém dopravní obsluhy včetně dopravy v klidu,
 - je navržena koncepce technické infrastruktury včetně napojení na stávající síť,
 - řešení územní studie respektuje stávající vedení inženýrských sítí (telekomunikační kabel, STL plynovod, vodovod a vedení VN) v ploše včetně ochranných pásem,
 - ÚS respektuje území s archeologickými nálezy,
 - pro zásobování obytného souboru je v koridoru pro technickou infrastrukturu K3 navržena nová trafostanice včetně přípojky.
- Jsou respektovány obsahové a formální požadavky na členění dokumentace.

4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Pracovní varianty - koncepce zástavby území byla ověřována variantně. V průběhu zpracování územní studie byly zpracovány pracovní varianty řešení, zaměřené především na způsob dopravního napojení celého řešeného území, řešení inženýrských sítí, na velikost a šířku parcel a rozsah a umístění ploch zeleně. Pracovní varianty byly konzultovány se zástupci obce a vybraná varianta byla zapracována do řešení územní studie, která je řešena invariantně.

Koncepce zástavby - vychází z dopravního napojení a vazeb na stávající zástavbu. Koncepce zástavby navrhuje nízkopodlažní oboustrannou a jednostrannou zástavbu samostatně stojících (izolovaných) RD venkovského typu podél navrhované komunikace. Pro umístění staveb RD je stanovena jednotná stavební čára.

Dopravní řešení – koncepce dopravního řešení vychází z požadavků bezkolizního a bezpečného dopravního napojení na silnici II/390. Způsob dopravního napojení na silnici II/390 byl ověřován variantně:

- Stykovou křižovatkou umístěnou v přímém úseku silnice II/390 blíže k obci (pracovně označeno jako varianta C)
- Stykovou křižovatkou umístěnou v oblouku silnice II/390 (pracovně označeno jako varianta D)

Pracovní varianty byly konzultovány se zástupci obce a dopravním inspektorátem, do územní studie byla zapracována varianta stykové křižovatky v oblouku silnice II/390 (pracovně označeno jako varianty D). V územní studii je dopravní napojení navrženo invariantně.

Pro umístění dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejných prostranství je v ÚS navržen uliční prostor o šířce 9 m. Uliční prostor je v ÚS směrně členěn na pás pro vlastní komunikaci, podružné pásy pro chodník, pás zeleně pro uložení inženýrských sítí.

Podrobnější členění uličního prostoru je doporučeno. Dopravní značení není specifikováno, šířka uličního prostoru umožní v následné dokumentaci řešit území např. i jako obytnou zónu.

Pro pěší propojení zástavby směrem do obce je navržen chodník o šířce 2 m. Důvodem je zajistit propojení nové zástavby nejkratší vzdáleností směrem k obci, kde je umístěna občanská vybavenost a autobusová zastávka. Chodník bude využit také pro vedení inženýrských sítí.

Inženýrské sítě - napojení je řešeno převážně napojením na stávající inženýrské sítě na hranici řešeného území nebo v jeho blízkosti.

V ÚS je navrženo uložení inženýrských sítí ve veřejném uličním prostoru, v pásu pro komunikaci (pouze kanalizace), pásu pro chodník a pásu pro zezeň a technickou infrastrukturu.

Zásobování vodou je řešeno napojením na veřejný vodovod, jehož nová větev bude vybudována podél silnice II/390. Nápojně místo vodovodu bude ve východní části řešené lokality.

Splaškové vody budou do doby výstavby oddílné kanalizace v obci řešeny individuálním způsobem - domovními čistírnami odpadních vod nebo jímkami na vyvážení. Dešťové vody budou převážně zasakovány na pozemcích vlastníků rodinných domů. Dešťové vody z komunikace budou zadrženy a odvedeny do vodoteče Březinka. Zásobování plynem je řešeno napojením na STL plynovod, vedeným podél silnice II/390. Nápojné místo bude ve východní části území, v blízkosti nápojného místa vodovodu. Zásobování elektrickou energií bude řešeno vybudování nové trafostanice v severní části území, v koridoru K3, který byl vymezen v územním plánu.

Návrh parcelace

V ÚS je navržena směrná parcelace řešeného území, která předpokládá umístění max. 14 pozemků pro RD. Velikost parcel se pohybuje od 688 m² do 1200 m². Návrh parcelace byl konzultován se zástupci obce.

Prostorové požadavky a regulativy zástavby RD

V ÚS jsou stanoveny zásady pro umístění staveb na pozemcích pro bydlení. Je stanovena uliční čára, stavební čára, stavební hranice, tvar střech a požadavky na oplocení. U regulačních podmínek je uvedeno definování jednotlivých pojmů.

Mapové podklady - pro územní studii byla použita aktuální katastrální mapa KMD platná od 10. 12. 2013. Kresba katastrální mapy zahrnuje stav k prosinci 2016. Mapový podklad není shodný s mapovým podkladem v územním plánu.

Dále bylo pro část řešeného území k dispozici polohopisné zaměření a zaměření plynovodu poskytnuté obcí Březí.

Ostatní trasy technické infrastruktury jsou převzaty z ÚAP ORP Velké Meziříčí.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU

V Územním plánu Březí je řešené území územní studie vymezeno zastavitelnými plochami Z5 a Z6 pro bydlení v rodinných domech.

Výměra plochy Z5 činí 1,614 ha (z toho 1,468 ha trvalý travní porost ve III. třídě ochrany a 0,146 ha ostatní plocha).

Výměra plochy Z6 je 0,762 ha (kultura – zahrada a trvalý travní porost ve III. třídě ochrany).

Celková rozloha ploch Z5 a Z6 je 2,376 ha. V území řešeném ÚS nejsou zastoupeny meliorace.

Návrh parcelace respektuje Metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1. 10. 1996, který doporučuje velikost parcely pro stavbu jednoho rodinného domu pro fyzickou osobu maximálně 1 200 m². Parcely navržené v ÚS mají výměru 1 200 m² a menší.

6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBEČNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění. Územní studie je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

DOKLADOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

Bude doplněno po projednání územní studie.