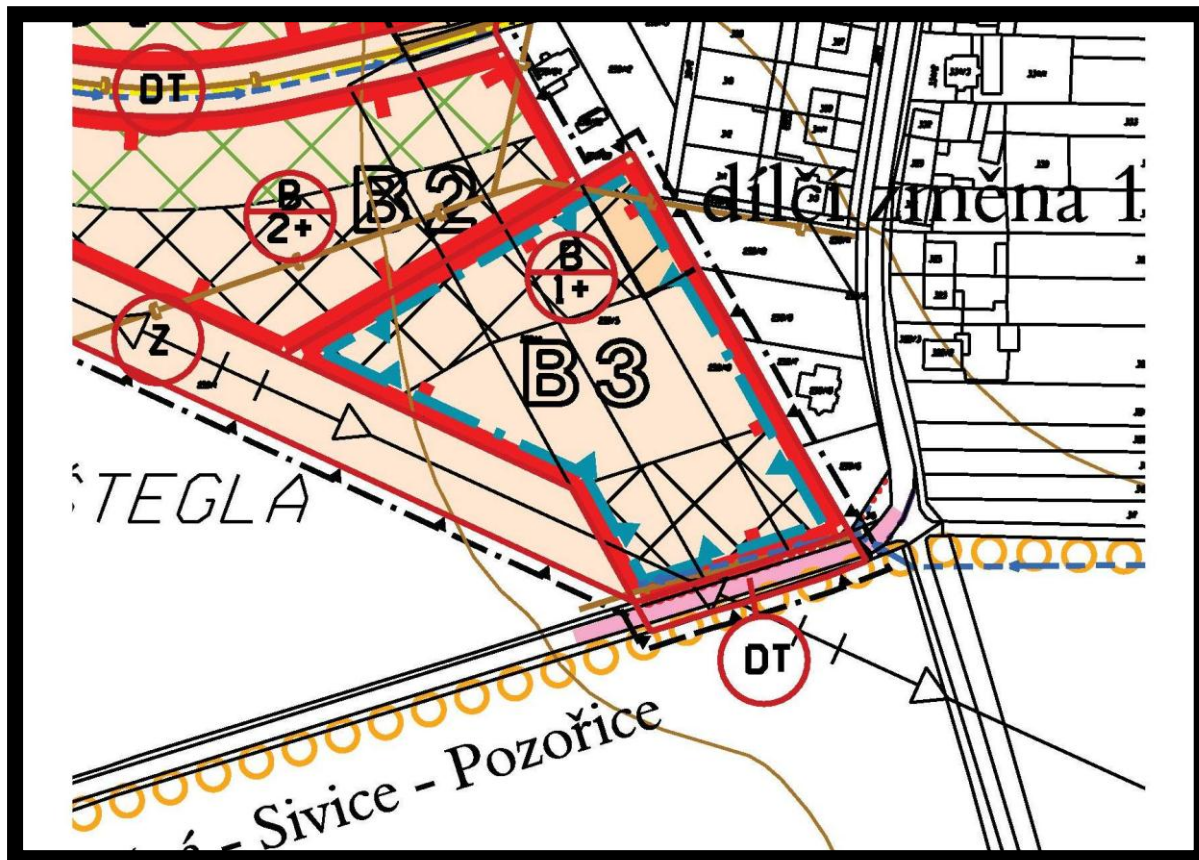


ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU B3 - SIVICE NÁVRH



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: **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: září 2011

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 (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 Sivcích, vymezené změnou ÚPO Sivice č.1 jako dílčí změna 1.3, a to stanovení koncepce uspořádání, regulativů po 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 neobtěžujícími sousedními pozemky.

Účelem této územní studie je dle požadavku ÚPO Sivice 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 Sivice 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 Sivice.

4. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Řešená lokalita B3 se nachází v JZ od centra obce Sivice v k.ú. Sivice 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.

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.

Území lze zastavět maximálně 6 rodinnými domy s tím, že 2 nebo 4 budou samostatně stojící a 4 nebo 2 budou tvořit dvojdomky.

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 – objekty pro parkování (garáže) – předzahrádky – rodinný dům – zahrady (vč. prostoru pro doplňkové stavby). Takto navrhované urbanistické řešení logicky navazuje na stávající zástavbu a členění území.

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

5. ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Navrhovaná zástavba je tvořena výhradně rodinnými domy izolovanými, popřípadě dvojdomky. 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 bydlení s hřebenem orientovaným souběžně s komunikací. Přípustná je valbová nebo polovalbová střecha s převažujícím směrem hřebene souběžně s komunikací. Parkování pro potřeby rodinných domů je navrženo v garážích umístěných na hranici uliční stavební čáry. Objekty garáží mohou být nahrazeny přístřeškem pro parkování. Taktéž je možno řešit garáž jako součást objektu rodinného domu. Čelní fasáda garáží (přístřešku) bude součástí oplocení. 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, otvory** - 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 (souměrné 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, skolaminátových 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, skolaminátových, keramických interiérového charakteru, plastových, sklobetonu apod.

- **vstupní schodiště** - se obvykle nevyskytuje formou předsunutého "lehkého" schodiště bez podstupnic („drúbeží 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.

6.2 Odkanalizování

Splašková kanalizace

Obec nemá vybudovanou řádnou splaškovou kanalizaci. Koncepce řešení splaškové kanalizace je popsán v platném ÚPO, kde spočítá i s vybudováním splaškové kanalizace pro návrhové plochy a konkrétně i lokalitu B3. Do doby než bude vybudována veřejná splašková kanalizace budou stavby rodinných domů vybaveny jímkami na vyvážení a situovanými tak, aby bylo možno provést jejich přepojení de veřejné splaškové kanalizace. Splašková kanalizace bude vedena v koridoru veřejného prostoru po soukromých pozemcích. Z důvodu umístění veřejné kanalizace na soukromých pozemcích bude nutno pro tuto kanalizaci zřídit věcná břemena na dotčených pozemcích.

Dešťová kanalizace

Návrhované řešení vychází z koncepce platné 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

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.

6.4 Zásobování zemním plynem

Jedním ze zdrojů pro vytápění navrhované zástavby rodinných domů je zemní plyn. Koncepce 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 blízkost 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.

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 volný, přípustné je umístění dvojdomků
- maximální počet rodinných domů v lokalitě je 6
- výška zástavby bude maximálně 8,0 m nad úroveň podlahy 1. np
- podlažnost bude 1+, to znamená jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví
- úroveň podlahy 1. np bude maximálně 0,3 m nad přilehlý terén
- šířka veřejného prostranství bude 9,5 m od okraje místní komunikace.
- uliční stavební čára bude 7,5 m od hranice pozemků určených k výstavbě rodinných domů, uliční oplocení pozemku bude umístěno na této hranici
- hranice zástavby rodinných domů bude 39,0 m od hranice pozemku při místní komunikaci
- odstupy staveb od hranic pozemků jsou uvedeny ve výkresu B1
- zastřešení rodinných domů bude sedlovou střechou nad hlavním objemem stavby bydlení s hřebenem orientovaným souběžně s komunikací. Přípustná je valbová nebo polovalbová střecha s převládajícím 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 staveb garáží (případně přístřešky pro parkování)
- garáže (případně přístřešky pro parkování) budou umístěny na hranici uliční stavební čáry a bude na ně navazovat uliční oplocení . Garáže mohou být součástí vlastní stavby rodinného domu.
- 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 Sívce.

10. ZÁVĚR

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

V Březolupech, září 2011

Vypracoval: Ing.arch. Martin Špillar