
ÚZEMNÍ STUDIE ROZDROJOVICE

US-I

LOKALITA NA ROVINÁCH (Z2 a P2)

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

ZPRACOVATEL: ATELIER A.VE. M. MAJEROVÉ 3, 638 00 BRNO
TEL.: 604 215 144, E-MAIL: a.ve.studio@volny.cz
ING. ARCH. ŠTĚPÁN KOČIŠ
ING. ARCH. HELENA KOČIŠOVÁ, AUTOR. ARCH.
OBJEDNATEL: OBEC ROZDROJOVICE
PSČ 664 34
STAROSTA OBCE: ING. DANIEL STRÁSKÝ
DATUM: ŘÍJEN 2021



OBSAH PRŮVODNÍ ZPRÁVY

1. Vymezení řešeného území, popis současného stavu	3
2. Koncepce řešení	3
2.1 Urbanistická a architektonická koncepce	3
2.1.1 Bydlení	3
2.1.2 Veřejná prostranství	4
2.2 Koncepce veřejné infrastruktury	4
2.2.1 Doprava	4
2.2.2 Inženýrské sítě	4
3. Podmínky využití území	5
3.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	5
3.1.1 Pozemky ploch bydlení Br	5
3.1.2 Pozemky veřejných prostranství Pv	5
3.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území	6
3.2.1 Použité pojmy	6
3.2.2 Stavby na pozemcích Br v zastavitelné části	6
3.2.3 Stavby na pozemcích Br v nezastavitelné části	7
3.2.4 Stavby na pozemcích Pv	7
3.2.5 Stavby veřejné infrastruktury	8
3.2.5.1 Stavby pro dopravní infrastrukturu	8
3.2.5.2 Stavby pro technickou infrastrukturu	8
3.2.5.3 Nakládání s odpady	8
3.2.6 Veřejná zeleň	8
3.2.7 Ochrana hodnot v území	9
4. Etapizace	9
5. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	9

1. Vymezení řešeného území, popis současného stavu

Řešené území se nachází na severovýchodním okraji obce v návaznosti na stávající zástavbu. Jedná se plochu US-I vymezenou ÚP Rozdrojovice, ve které je rozhodování o změnách využití podmíněno zpracováním územní studie. Zahrnuje plochy Z2 a P2. Dokumentace územní studie má být dle platného Územního plánu Rozdrojovice, schváleného dne 27. 11. 2017, datum nabytí účinnosti 19. 12. 2017, pořízena do 4 let od vydání ÚP, tj. do 18. 12. 2021.

Převážná část území je zemědělsky využívána, jako sady a zahrady. V ploše P2 se nacházejí objekty individuální rekreace.

Celková rozloha řešeného území je 1,985 ha. Celé řešené území je v grafické části dokumentováno v měř. 1:1000 a 1:5000.

2. Koncepce řešení

2.1 Urbanistická a architektonická koncepce

Návrh řešení respektuje požadavky územního plánu. Je navržen systém ulic na veřejných prostranstvích, který se svým měřítkem vhodně zapojuje do urbanistické struktury obce, v nejvyšší možné míře respektuje stávající majetkové vztahy i terénní podmínky. S ohledem na stávající podmínky v území je navržena etapizace zástavby, která je podmíněna vybudováním vždy příslušné části veřejného prostranství s dostatečně dimenzovanou místní komunikací a připravenou technickou infrastrukturou. V souladu s územním plánem je výstavba v celé lokalitě podmíněna vybudováním veřejného prostranství v navazující ploše Z10. Členění území na jednotlivé stavební pozemky není územní studií navrženo, předpokládaná kapacita lokality je cca 15 RD.

V řešeném území jsou v souladu s územním plánem a platnou legislativou navrženy pozemky pro bydlení Br a pozemky veřejných prostranství Pv.

V celém řešeném území je navrženo 5 lokalit - území odpovídající zastavitelným částem pozemků, které jsou vymezené stavebními čarami a stavebními hranicemi.

Území označené písmenem A, B a C jsou zařazena do I. etapy výstavby s podmínkou současného nebo předchozího vybudování veřejného prostranství v přilehlé ploše označené územním plánem Z10. Do II. etapy jsou zařazeny lokalita D, E a přilehlé veřejné prostranství.

Celková plocha řešeného území je 1,985 ha.

Celková plocha pozemků pro bydlení Br je 1,774 ha.

Celková plocha pozemků pro veřejná prostranství Pv je 0,211 ha.

2.1.1 Bydlení

I. etapa – cca 10 RD

II. etapa – cca 5 RD

Území je navrženo pro výstavbu samostatně stojících RD. Jednotlivé objekty budou realizovány ve „stavebních páslech“ tvořených stavební čarou a stavební hranicí a vytvoří tak

kompaktní ulice s dostatkem veřejného prostoru. Navržena je výstavba maximálně dvoupodlažních objektů.

2.1.2 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství tvoří veřejný prostor sloužící k dopravě, umístění inženýrských sítí a výsadbě veřejné zeleně.

2.2 Koncepce veřejné infrastruktury

2.2.1 Doprava

Celá lokalita je napojena na navrženou místní komunikaci v ulici Na Rovinách. V místě současné účelové komunikace je navržena zastavitelná plocha Z10 s navrženou plochou veřejného prostranství umožňující realizaci místní komunikace s dostatečnými šířkovými parametry. Při této komunikaci je navržena zástavba v části území označené A.

Všechny nové místní komunikace, navržené v rámci územní studie pro obsluhu ostatních objektů v částech B, C, D a E jsou umístěny na dostatečně širokém veřejném prostranství (8 m), které umožňuje realizaci komunikace se smíšeným provozem, viz. typický řez uličním prostorem v grafické části studie. Na stávajících i navrhovaných křižovatkách pozemních komunikací uvnitř řešené lokality jsou zachovány dostatečné rozhledové podmínky. Šířka a tvar veřejného prostranství jsou dostatečné pro to, aby v rozhledových polích nebyly umístěny žádné překážky a to ani oplocení. Poloměry otáčení u všech křižovatek odpovídají potřebám pro průjezd techniky HZS a záchranné služby. Odstavná a parkovací stání u nových staveb budou řešena na jednotlivých stavebních pozemcích v počtu min. 2 parkovací stání na 1 bytovou jednotku (včetně parkování v garáži). Místní komunikace jsou navrženy v třídě D1 jako komunikace se smíšeným provozem.

2.2.2 Inženýrské sítě

Veškeré inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, zemní rozvod NN, telekomunikační vedení a případně další) budou realizovány v rámci ploch veřejných prostranství Pv – v plochách navržených územní studií i v plochách navazujících na řešené území. V grafické části studie je naznačeno schéma zasíťování lokality s napojením na stávající, případně územním plánem navrhovanou, technickou infrastrukturu obce.

Další stupně projektové dokumentace budou řešit konkrétní technická řešení včetně dimenzí a přesného umístění navržených sítí technické infrastruktury. V dalším stupni projektové dokumentace bude rovněž posouzena kapacita retenčně – vsakovacího objektu dešťových vod, který je projektován východně od řešeného území.

Územní studie zajišťuje dostatečné prostorové podmínky pro umístění inženýrských sítí.

3. Podmínky využití území

3.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

3.1.1 Pozemky ploch bydlení Br

Podmínky pro využití

Přípustné a obvyklé je bydlení v rodinných domech se zahradou. Přípustná je možnost chovu drobného zvířectva, případně staveb pro rodinnou rekreaci. Na každém pozemku bude zajištěna možnost parkování, resp. garážování minimálně dvou osobních automobilů.

Podmíněně přípustné je využití části rodinného domu pro podnikání či služby. Charakter tohoto využití nesmí být v objektu převažující a nesmí svým provozem negativně ovlivňovat (hluk, prašnost, vibrace atd.) okolní pozemky určené pro bydlení.

Nepřípustné využití je pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech a nejsou slučitelné s využitím hlavním (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení).

Další podmínky:

- nová zástavba ve všech plochách je možná až po realizaci obslužné komunikace a veškeré technické infrastruktury a vyřešení majetkoprávních vztahů v plochách veřejných prostranství
- nová zástavba bude napojena na veřejnou kanalizaci
- parkování osobních automobilů bude zajištěno na vlastním pozemku v počtu min. 2 parkovací stání na 1 bytovou jednotku včetně stávajících
- výstavba v celé lokalitě je podmíněna rozšířením místní komunikace přiléhající k ploše ze severu (realizací veřejného prostranství s místní komunikací v rámci Z10)
- při veškerých stavebních činnostech, které mají za následek zhoršení odtokových poměrů, zajistí stavebník technické opatření pro retenci dešťových vod s regulovaným odtokem do veřejné kanalizační sítě dle aktuálních požadavků obce

3.1.2 Pozemky veřejných prostranství Pv

Podmínky pro využití

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje pozemky veřejného prostranství pro umístění dopravní a technické infrastruktury, případně veřejné zeleně.

Podmíněně přípustné využití zahrnuje nezbytnou technickou vybavenost, drobné stavby nebo mobiliář, pokud slouží veřejnému užívání.

V případě všech ulic je nepřípustná obslužnost provozoven a vjezd k provozovnám automobily o hmotnosti nad 3,5 t.

3.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území

3.2.1 Použité pojmy

Zastavitelná část pozemku v ploše Br je uzavřená plocha vymezená stavebními čarami a stavebními hranicemi.

Nezastavitelná část pozemku v ploše Br se nachází vně zastavitelné části.

Stavební čára udává hranici části pozemku určené k zastavění a polohu výstavby hlavního průčelí objektu, před stavební čárou mohou vystupovat pouze balkony, arkýře, římsy resp. jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby (nikoliv garáže, dílny apod.). Hlavní průčelí objektu se stavební čáry musí dotýkat alespoň v jednom bodě.

Stavební hranice udává hranici plochy určené k zastavění, hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit.

Uliční čára je rozhraním mezi pozemkem určeným pro bydlení Br a pozemkem veřejného prostranství Pv.

3.2.2 Stavby na pozemcích Br v zastavitelné části

Regulativy

Stavební čáry, hranice:

- stavební čára - je stanovena 6 m za uliční čárou, viz. grafická část
- stavební hranice - je stanovena 18 m za stavební čárou a min. 3,5 m od hranice pozemku, viz. grafická část

Výška zástavby, tvar střech:

- výška objektů – max. 1NP + využití podkroví nebo max. 2.NP s plochou střechou
- úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude maximálně 0,6 m nad úrovní přilehlé veřejné komunikace
- tvar střech objektů není předepsán; v případě užití sedlových střech nebude objekt orientován štítem k přilehlé místní komunikaci, ze které je obsluhován

Forma zastavění, odstupy:

- otevřená zástavba — samostatně stojící objekty
- odstup od hranice pozemku bude v souladu s platnou legislativou

Vedlejší stavby:

zde je povolena výstavba těchto objektů:

- stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m² zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství, skleníky apod.)

- drobné otevřené stavby související bydlením – např. altány, pergoly, přístřešky pro auta apod.
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- oplocení pozemku – max. výška 1,8 m
- zpevněné plochy vjezdů a vstupů

3.2.3 Stavby na pozemcích Br v nezastavitelné části

Regulativy

Povolena je výstavba těchto objektů:

zde je povolena výstavba těchto objektů:

- stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m² zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely zemědělské a chovatelské (sklad náradí, stavby pro chovatelství, skleníky apod.)
- drobné otevřené stavby související bydlením – např. altány, pergoly, přístřešky pro auta apod.
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- oplocení pozemku – max. výška 1,8 m, oplocení nesmí tvořit pohledovou bariéru
- zpevněné plochy vjezdů a vstupů

3.2.4 Stavby na pozemcích Pv

Regulativy

Stavební čáry, hranice:

- stavební čáry ani hranice nejsou určeny
- řešení cestní sítě a výsadba zeleně nesmí snížit stávající průchodnost územím včetně zachování všech vstupů do území

Výška zástavby, tvar střech:

- objekty (pouze drobné stavby rekreačního charakteru, např. altán, přístřešek nebo stavby k umístění nádob na separovaný odpad) mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží

Veřejná zeleň

- je doporučena výsadba listnatých druhů stromů a keřů

3.2.5 Stavby veřejné infrastruktury

3.2.5.1 Stavby pro dopravní infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

V území jsou v rámci nových veřejných prostranství navrženy místní komunikace.

Další stupně projektové dokumentace je budou řešit jako komunikace se smíšeným provozem případně jako dvoupruhové průjezdní komunikace o šířce mezi obrubníky 5,5 m. doplněné o jednostranný chodník. Předpokládá se asfaltový povrch komunikací.

Stavby pro dopravní infrastrukturu budou navrhovány dle platné legislativy.

3.2.5.2 Stavby pro technickou infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

V územní studii je navržena základní koncepce technické infrastruktury. Prodloužení vodovodní sítě stejně jako návrh splaškové a dešťové kanalizace je navrženo v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Uvedené technické sítě jsou umístěny v navrženém koridoru technické infrastruktury, který plošně odpovídá navrženým veřejným prostranstvím. Minimální šířka veřejných prostranství je 8m, což je dostatečné i pro umístění dalších sítí techn. infrastruktury jako například sdělovací kabely a kabelové vedení NN.

Stavby pro technickou infrastrukturu budou navrhovány dle platné legislativy.

3.2.5.3 Nakládání s odpady

V lokalitě lze předpokládat vznik převážně tuhého komunálního odpadu, jehož likvidace bude řešena stejně jako v ostatních částech obce.

Svoz nebezpečného odpadu bude prováděn odbornou firmou v přiměřeném časovém intervalu.

3.2.6 Veřejná zeleň

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Veřejná zeleň není konkrétně navržena, může však být realizována v plochách veřejných prostranství Pv.

Budou vysazovány pouze listnaté dřeviny.

Před případnou realizací výsadby je třeba přesně vytýčit vedení případných stávajících sítí a řídit se návrhem umístění sítí nových.

3.2.7 Ochrana hodnot v území

Návrh podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb respektuje místní architektonické a urbanistické hodnoty stávající zástavby.

4. Etapizace

Řešené území je rozděleno do dvou etap výstavby.

Území označené písmenem A je zařazeno do I. etapy výstavby s podmínkou současného nebo předchozího vybudování veřejného prostranství v přilehlé ploše označené územním plánem Z10. Nezávisle na tomto území může být v I. etapě realizovaná zástavba v lokalitách B a C. V tomto případě je podmínkou výstavby realizace alespoň části veřejného prostranství v ploše Z10 (příjezd k lokalitě) a rovněž územní studií navrženého veřejného prostranství, zařazeného do I. etapy.

Do II. etapy jsou zařazeny lokality D, E a přilehlé veřejné prostranství. Výstavba v tomto území je možná pouze, pokud bude realizováno zmíněné veřejné prostranství i část prostranství z I. etapy výstavby, které umožňuje příjezd k této části území. Výstavba v lokalitě D nemůže být obsloužena pouze ze stávající přilehlé účelové komunikace vzhledem k jejím nedostatečným parametrům.

I. etapa: celková kapacita cca 10 RD.

II. etapa: celková kapacita cca 5 RD.

5. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Počet stran textové části: 9

Počet výkresů grafické části: 3