

# ROUSÍNŮV

## ÚZEMNÍ STUDIE

### "KRÁLOVOPOLSKÉ VÁŽANY"

## PRŮVODNÍ ZPRÁVA

---

ZPRACOVATEL      ATELIER A.VE, M. MAJEROVÉ 3, 638 00 BRNO  
TEL: +420 604 215 144, e-mail: [a.ve.studio@volny.cz](mailto:a.ve.studio@volny.cz)  
ING. ARCH. ŠTĚPÁN KOČIŠ (ZÁSTUPCE),  
ING. ARCH. HELENA KOČIŠOVÁ  
VLADIMÍR MAREK, ING. VOJTĚCH JOURA  
OBJEDNATEL      MĚSTO ROUSÍNŮV, PSČ 683 01  
DATUM              ŘÍJEN 2016



atelier a.ve

**OBSAH PRŮVODNÍ ZPRÁVY**

1. Vymezení řešeného území .....	2
2. Analýza stávajícího stavu využívání území .....	2
2.1 Limity v území .....	2
2.2 Hodnoty v území .....	2
2.3 Problémy v území .....	2
2.4 Východiska k řešení (vyhodnocení stávajícího stavu).....	3
3. Koncepce řešení .....	3
3.1 Urbanistická a architektonická koncepce .....	3
3.1.1 Bydlení .....	3
3.1.2 Veřejná prostranství .....	3
3.2 Koncepce veřejné infrastruktury .....	4
3.2.1 Doprava.....	4
3.2.2 Zásobování vodou .....	4
3.2.3 Odkanalizování .....	4
3.2.4 Zásobování el. energií.....	4
3.2.5 Zásobování plynem .....	4
3.2.6 Veřejná zeleň.....	4
4. Podmínky využití území.....	5
4.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí .....	5
4.1.1 Pozemky staveb pro bydlení Bs.....	5
4.1.2 Pozemky veřejných prostranství Q.....	6
4.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území	6
4.2.1 Použité pojmy .....	6
4.2.2 Stavby bydlení .....	7
Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání.....	7
4.2.3 Stavby veřejné infrastruktury .....	8
4.2.3.1 Stavby pro dopravu .....	8
4.2.3.2 Zásobování vodou.....	8
4.2.3.3 Odkanalizování .....	8
4.2.3.4 Zásobování elektrickou energií .....	8
4.2.3.5 Zásobování plynem .....	8
4.2.3.6 Telekomunikace a spoje.....	8
4.2.3.7 Veřejné osvětlení .....	8
4.2.3.8 Nakládání s odpady.....	8
4.2.4 Veřejná zeleň.....	9
4.2.5 Ochrana hodnot v území .....	9

## **1. Vymezení řešeného území**

Řešené území se nachází západně od zastavěného území a je v podstatě vymezeno záhumenní cestou vedoucí za současnou zástavbou, silnicí III. třídy (do Vítovic) a Vítovickým potokem. Lokalita je v platném ÚPNSÚ Rousínov označena jako plocha BVb. Rozloha řešeného území je cca 10,27 ha.

Celé řešené území je v grafické části dokumentováno v měř. 1: 1000.

Území řešené studií je vymezené pozemky p.č.: 596/15, 596/16, 596/17, 596/18, 596/19, 596/20, 596/21, 596/22, 596/23, 596/24, 596/25, 596/26, 596/27, 596/28, 596/29, 596/30, 596/31, 596/32, 596/34, 596/35, 596/36, 596/1, 596/40, 596/52, 596/45, 596/47, 596/50, 596/46, 596/39, 596/43, 596/37, 596/38, 596/41, 596/44, 596/48, 596/49, 596/33, 596/42, 596/51, 596/53, 596/54, 596/55, 596/56, 596/57, 596/58, 596/59, 596/77, 596/76, 596/75, 596/73, 596/72, 179, 596/60, 596/61, 596/64, 596/5, 610/2, 612, 610/1, 596/66, 596/65, 596/68, 596/71, 596/78, 596/79, 596/62, 596/6, 596/7, 596/67, 596/4, 596/2, 596/63, 596/3, 597, 599/1, 599/2, 599/3, 129/3, 129/2, 130, 129/1, 128/1, 127, 128/2, 131/5, 172, 173, 174, 600, 601, 602, 603, 604, 609/1, 610/4, 175, 176, 177, 178, 202, 605, 606, 607, 608, 609/2, 613, 612/1, 223, 59/43, 596/39, 596/46, 596/52, 596/50, 596/47, 596/45, 596/40, 596/1, 596/36, 596/35, 596/34, 596/32, 596/31, 596/30, 596/29, 596/28, 596/26, 596/27, 596/25, 596/24, 596/23, 596/22, 596/21, 596/20, 596/16, 596/18, 596/17, 596/16, 596/15, 206, 205/2, 200, 198, 195/2, 194, 193, 189, 199, 186, 183, 181, 163, 162, 159/1, 170/2, 171/2, 170/1, 170/3, 171/3, 171/1, 614, 610/2, 615, 616, 617/1, 617/2, 618/1, 618/2, 619, 620/2, 620/1, 621, 622/2, 131/8, 131/9, 131/10, 131/11, 131/12, 131/6, 131/7, 203, k.ú. Královopolské Vážany.

## **2. Analýza stávajícího stavu využívání území**

Území řešené studií je v současnosti využíváno z velké části jako orná půda. Některé pozemky jsou využívány jako zahrady, nachází se zde také několik nově postavených objektů rodinných domů. K obsluze těchto domů slouží stávající účelové cesty.

### **2.1 Limity v území**

stávající místní a účelové komunikace  
 pozemky stávajících rodinných domů  
 nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma  
 vzrostlá zeleň  
 manipulační pásmo vodního toku  
 potenciálně zamokřené plochy

### **2.2 Hodnoty v území**

orientace mírně svažitého území na jihozápad  
 vzrostlá zeleň  
 klidné území, mimo hlavní silnice

### **2.3 Problémy v území**

nově postavené rodinné domy nemají jednotný vzhled, nejsou dodrženy ani základní prvky sjednocení – výška, objem, orientace hřebene  
 nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma  
 potenciálně zamokřené plochy

většina pozemků je vzhledem k jejich malé šířce v současnosti nevhodná k výstavbě

## 2.4 Východiska k řešení (vyhodnocení stávajícího stavu)

maximálně využít současné parcelace

uliční síť založit na systému stávajících účelových komunikací

vzhledem k již realizované zástavbě v řešeném území je třeba optickou celistvost území dosáhnout použitím veřejné zeleně – je třeba v maximální možné míře zachovat současnou zeleň

zástavba bude uvnitř pozemků, nebude tvořit uliční čáru

část území ohrožené možnými záplavami nebude zastavěno – možnost výstavby vodních nádrží, revitalizace toku apod., rekreační území

současný vstup do území ze severu je možné využít pouze částečně – úzký průchod mezi současnou zástavbou – nutné nové napojení na silnici do Vítovic

je třeba zachovat prostupnost územím – pěší cesta k lávce přes Vítovický potok

## 3. Koncepce řešení

Návrh respektuje současné rozdělení území účelovými cestami a na jejich ose vytváří základní síť místních komunikací. Tato síť je doplněna dalšími komunikacemi, které umožní vytvoření logické urbanistické struktury. Způsob navrhovaného zastavění vychází jak z cestní sítě, tak z orientace jednotlivých pozemků tak, aby bylo možné postupné uskutečňování výstavby bez předchozího složitějšího přeparcelování území. Výjimkou je nutná dohoda o umístění komunikací, resp. veřejném prostoru.

### 3.1 Urbanistická a architektonická koncepce

V řešeném území jsou v souladu s územním plánem navrženy pouze pozemky pro bydlení a pozemky pro veřejná prostranství.

#### 3.1.1 Bydlení

Návrh vytváří 4 nové ulice. V severní části území je využito současné záhumenní cesty, při které je možno stavět jak v řešeném území, tak i v zahradách stávajících domů, východně od cesty. Tento veřejný prostor - ulice je pro účely územní studie nazván „Záhumenní“. Na tuto ulici se napojuje ulice „Střední“, která rovněž využívá trasy současné účelové cesty. Za posledním domem, který se tu v současnosti již nachází, ovšem „uhýbá“ severozápadním směrem k oplocené zahradě a dále k silnici na Vítovice, kde je na tuto silnici napojena. Z ulice „Střední“ je možné odbočit, přibližně ve směru dnešní cesty, dále podél potoka, kde se nachází ulice „U vody“. Tato je obsluhována z Vítovické silnice. Poslední navrženou ulicí je „Krátká“, která vyplňuje prostor mezi ulicemi „Střední“ a „Záhumenní“. Ta je rovněž obsluhována ze silnice na Vítovice.

V řešeném území jsou navrhovány rodinné domy samostatně stojící a dvojdomky. Vzhledem k tomu, že se již nyní v území nacházejí domy s různou orientací střechy, je možnost výběru ponechána i pro budoucí výstavbu. Umožní to využití i velmi úzkých parcel. Užší pozemky je možné lépe zhodnotit také výstavbou dvojdomků, kde je ovšem podmínkou dohoda majitelů sousedních parcel.

#### 3.1.2 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství tvoří veškerý veřejný prostor sloužící k dopravě, umístění inženýrských sítí, výsadbě veřejné zeleně, k relaxaci obyvatel i případnému rekreačnímu či sportovnímu vyžití. Hlavní veřejná prostranství jsou logicky navržena na křižovatkách cest, v místě průchodu nadzemního vedení VN územím a v lokalitě nevhodné k zástavbě z důvodu možných záplav. Zde se nachází prostornější plocha k případnému umístění vodní nádrže a různých sportovních zařízení. Lokality, kde se předpokládá především pěší provoz je doporučen k rekreačnímu vyžití.

Mobiliář bude řešen jednotně pro celé území, případně v návaznosti na řešení vybavení veřejných prostor ve stávající zástavbě. Stávající zeleň bude v maximální možné míře zachována a doplněna. Bude navržena také v nových částech veřejného prostranství. Její funkce je nezanedbatelná – její přítomnost ve vzrostlé formě zpříjemní veřejný prostor a sjednotí dojem z okolní zástavby.

## **3.2 Koncepce veřejné infrastruktury**

### **3.2.1 Doprava**

V řešeném území jsou navrženy komunikace, které budou sloužit pouze obsluze zástavby v tomto území. Vzhledem k tomu je možné veřejné prostory navrhovat jako obytné ulice a silnice jako zklidněné. Díky nízké povolené rychlosti není nutné prostor výškově členit na jednotlivé jízdní pruhy, parkovací místa a chodník. V rámci ploch Qr, které jsou určeny především k rekreaci obyvatel, jsou navrženy pojízdné chodníky (pojízdné pouze pro údržbu, sanitku a hasiče). Chodník je dále navržen na okraji řešeného území, podél silnice III. třídy.

### **3.2.2 Zásobování vodou**

Návrh zásobování území vodou respektuje řešení uvedené v platném územním plánu. Řešeným územím, přibližně v trase současné účelové (záhumenní) cesty je veden nový řad DN150. Tento je územní studií respektován a doplněn sítí dalších řadů (DN150, případně DN100) v navržené uliční síti.

### **3.2.3 Odkanalizování**

Odkanalizování řešeného území bude provedeno oddílnou kanalizací. Splašková kanalizace bude vedena v uličním prostoru gravitačně, částečně výtlačným řadem, s napojením na obecní kanalizační systém. Jedna z větví, která odvede splaškové vody z ulice „Záhumenní“, je navržena již v platném územním plánu. Návrh je rozšířen o další větev v ulici „Střední“. Kanalizace z ulic v západní části území (ulice „Krátká“ a „U vody“) bude svedena rovněž k ulici „Střední“. V nejnižším místě této ulice bude vybudována čerpací stanice, která odvede splaškové vody do obecního kanalizačního systému.

### **3.2.4 Zásobování el. energií**

Lokalita bude napojena na trafostanici, která se nachází v řešeném území. Stávající vedení VN, které prochází řešeným územím, je územním plánem navrženo ke kabelizaci. Tato skutečnost je v návrhu respektována. Pokud však ke kabelizaci nedojde, koncepce využití území bude přesto zachována, pouze dojde k omezení výstavby v pozemcích dotčených ochranným pásmem VN.

Kabelové rozvody nn budou vedeny v prostoru veřejného prostranství.

### **3.2.5 Zásobování plynem**

Návrh respektuje řešení uvedené v platném, územním plánu, kde je řešeným územím vedena nová větev středotlakého plynovodu přibližně v místě záhumenní cesty. Tato větev bude umístěna v ulici „Záhumenní“ a na ni, respektive na celý systém, budou napojeny větve v dalších navržených ulicích.

### **3.2.6 Veřejná zeleň**

Veřejná zeleň bude umístěna na pozemcích veřejných prostranství. Bude navržena ve formě alejí listnatých stromů v ulicích. V případě většího prostranství kolem navržené vodní plochy bude zeleň řešena více „přírodní“ formou. Stávající významné stromy budou zachovány.

## **4. Podmínky využití území**

### **4.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

#### **4.1.1 Pozemky staveb pro bydlení Bs**

##### **Hlavní využití:**

Bydlení venkovského typu.

##### **Přípustné využití:**

- rodinné domy
- bytové domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby a zařízení pro rekreaci a turistiku
- rodinné farmy a zemědělské usedlosti se zázemím pro chov hospodářských zvířat a obhospodařování zemědělských půd
- stavby pro výrobu a skladování, které nesnižují kvalitu obytného prostředí (např. montážní a řemeslné dílny, sklady produktů rostlinné výroby)
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu
- související občanské vybavení a služby
- penziony a ubytování v soukromí
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény, skleníky, stavby pro chovatelství a zemědělské hospodaření
- související veřejná prostranství a zeleň na veřejných prostranstvích
- sídelní zeleň
- související technická a dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěší a cyklisty
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

##### **Podmíněně přípustné využití:**

- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí nebo jsou umístěny v zastavěné ploše staveb hlavního využití

##### **Nepřípustné využití:**

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- řadové a hromadné garáže
- hotely, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití, zejména ubytovny, kempy a skupiny chat nebo bungalovů
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- nové stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot

- stavby se zvýšenými nároky na těžkou nákladní dopravu a hygienu prostředí

#### **4.1.2 Pozemky veřejných prostranství Q**

##### **Hlavní využití:**

Veřejná prostranství převážně pro shromažďování a relaxaci obyvatel.

##### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, parky, veřejná parkoviště
- stavby a zařízení slučitelná s účelem veřejných prostranství, např. umělecká díla, městský veřejný mobiliář, letní předzahrádky a terasy, sezónní a zájmová tržiště, vodní prvky, autobusové zastávky, veřejně přístupné přístřešky, pódia, veřejné osvětlení
- stavby a zařízení pro odpočinek, relaxaci a sportovní využití obyvatel
- veřejně přístupné přístřešky
- dětská hřiště a hřiště pro mládež
- související technická a dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěší a cyklisty
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

##### **Nepřípustné využití:**

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů, čerpacích stanic pohonných hmot a garáží

## **4.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území**

### **4.2.1 Použité pojmy**

**Stavební čára** udává hranici části pozemku určené k zastavění a polohu výstavby hlavního objemu objektu a jednoduchých staveb (garáže apod.), před stavební čárou mohou vystupovat balkony, arkýře, římsy resp. jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby.

**Stavební hranice** udává hranici plochy určené k zastavění, hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit. V rámci plochy určené k zastavění jsou přípustné také drobné stavby povolené v nezastavitelné části pozemku.

**Zastavitelná část** pozemku je plocha vymezená stavební čárou a stavebními hranicemi.

**Výška objektů** je udána v metrech od upraveného terénu po římsu objektu.

## **4.2.2 Stavby bydlení**

### *Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání*

#### **Stavební čáry, hranice:**

stavební čára je v souběhu s uliční čarou ve vzdálenosti 6 m

hlavní průčelí domu je umístěno alespoň jedním bodem na stavební čáře a nesmí ji přesahovat, přičemž bude toto průčelí kolmé k boční hranici parcely

na stavební čáře musí být umístěn hlavní objekt sloužící bydlení, nikoli drobná stavba

stavební hranice je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 20 m

stavební hranicí je vymezena část pozemku využitelná pro výstavbu

#### **Výška zástavby, tvar střech:**

objekty mohou mít max. 2 nadzemní podlaží

tvary střech u objektů musí být převážně šikmý – hlavní objem objektu musí mít sedlovou střechu o sklonu 38°- 42°, podružná část objektu, případně dvorní křídlo může mít také pultovou střechu o sklonu 15°- 30°

orientace zástavby – okapová i štítová

vikýře musí mít pultový tvar a nemohou být opticky v návaznosti na fasádu (přerušená střecha v okapu)

#### **Forma zastavění, odstupy:**

otevřená zástavba – objekty s bočním odstupem – samostatně stojící dům nebo dvojdomek – na pozemku o šířce minimálně 12 m

odstup od hranice pozemku, pokud není určen stavební čarou či hranicí, musí být vždy minimálně 3,5 m při zachování vzdálenosti mezi objekty minimálně 7m, případně minimálně 4 m, pokud oba sousední objekty nemají na přilehlých stranách okenní otvory – netýká se vztahu objektů v rámci dvojdomku

garáž musí být součástí objektu

#### **Nezastavitelná část pozemku za stavební hranicí (zahrada):**

zde je povolena výstavba těchto objektů:

stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do výšky 3m pro účely rekreační (altány) a pro účely zemědělské a chovatelské (sklad náradí, stavby pro chovatelství)

zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 16 m<sup>2</sup> a do 3 m výšky

bazény do 20 m<sup>2</sup>

#### **Oplocení:**

oplocení hraničící s veřejným prostranstvím může být neprůhledné pouze do výšky 0,8 m a může mít výšku do 2 m

#### **Nezastavitelná část pozemku před stavební čarou (předzahrádka):**

nejsou povoleny žádné stavby kromě otevřeného přístřešku u vstupu (závětrí), který je konstrukčně propojen s objektem

není povolena výsadba jehličnatých druhů stromů

#### **Změna stavby:**

v případě **nástavby** nebo **přístavby** je třeba se řídit předcházejícími podmínkami



### **4.2.3 Stavby veřejné infrastruktury**

#### **4.2.3.1 Stavby pro dopravu**

##### *Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání*

Místní komunikace v ulicích jsou navrženy jako zklidněné. Komunikace spojující ulici „Střední“ a „U vody“ je navržena jako účelová. Podél silnice III. třídy do Vítovic je navržen chodník.

#### **4.2.3.2 Zásobování vodou**

##### *Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání*

Navržený vodovod navazuje nastávající systém zásobování vodou. Rozvodná síť v celém území bude vedena vzhledem k uspořádání ulic většinou jednostranně. Vodovod bude realizován v rámci vymezeného koridoru pro umístění technické infrastruktury.

#### **4.2.3.3 Odkanalizování**

##### *Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání*

Řešené území bude odkanalizováno oddílnou kanalizací. Kanalizace bude vedena ve veřejném prostoru, v rámci vymezeného koridoru pro umístění technické infrastruktury.

Dešťová voda bude v maximální možné míře zachycována na pozemcích RD.

#### **4.2.3.4 Zásobování elektrickou energií**

##### *Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání*

Zásobování elektrickou energií navrhované lokality je koncepčně řešeno v souladu s řešením, které je v územním plánu města. Zásobování bude řešeno kabelem ve veřejném prostoru, v rámci vymezeného koridoru pro umístění technické infrastruktury.

#### **4.2.3.5 Zásobování plynem**

##### *Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání*

Zásobování plynem je koncepčně řešeno v souladu s řešením, které je v územním plánu města. Zásobování bude řešeno vedením ve veřejném prostoru, v rámci vymezeného koridoru pro umístění technické infrastruktury.

#### **4.2.3.6 Telekomunikace a spoje**

##### *Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání*

Navrhované doplnění místní sítě je napojeno na stávající rozvod. Kabelový rozvod bude položen v uličním prostoru při nové zástavbě, v rámci vymezeného koridoru pro umístění technické infrastruktury.

#### **4.2.3.7 Veřejné osvětlení**

##### *Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání*

Napojení navrhované lokality je možné na stávající rozvody. Trasy rozvodů budou voleny v návaznosti na řešení veřejného prostoru, kde se předpokládá umístění lamp. Veřejné osvětlení bude umístěno rovněž podél chodníku u Vítovické silnice. VO bude realizováno v rámci vymezeného koridoru pro umístění technické infrastruktury.

#### **4.2.3.8 Nakládání s odpady**

##### *Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání*

V lokalitě lze předpokládat vznik převážně tuhého komunálního odpadu, jehož likvidace bude řešena stejně jako v ostatních částech města – svozem odpadu z popelnic.

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

#### **4.2.4 Veřejná zeleň**

##### *Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání*

Na všech veřejných prostranstvích je navržena výsadba vzrostlé zeleně (viz. Hlavní výkres). Výsadba alejí sjednotí uliční prostor. Návrh výsadby je schematický, před její realizací je třeba přesně vytyčit vedení stávajících sítí a řídit se návrhem umístění sítí nových.

#### **4.2.5 Ochrana hodnot v území**

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

Doprovodná vzrostlá zeleň kolem Vítoveckého potoka je v návrhu respektována.