

Územní studie

Čechyně



Ing. arch. Barbora Jenčková
.monoblok
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Leden 2020

Územní studie Čechyně,
Rousínov, k.ú. Čechyně

Textová část

Přehled použitých zkratk

„ÚS Čechyně“ Územní studie Čechyně , Rousínov, k.ú. Čechyně

ČR	Česká republika
JmK (JMK)	jihomoravský kraj
KN	katastr nemovitostí
k.ú.	katastrální území
MěÚ	Městský úřad
MK	místní komunikace
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
parc.č.	parcela číslo
RD	rodinný dům
SÚ	stavební úřad
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability

Identifikační údaje

Název

zakázky: Územní studie Čechyně ,
Rousínov, k.ú. Čechyně

Objednatel : Město Rousínov
Sušilovo nám. 84/56
683 01 Rousínov

Pořizovatel: Městský úřad Vyškov
obor územního plánování a rozvoje
Masarykovo náměstí 1
68201 Vyškov

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Datum

zpracování: Leden 2020

1. Hlavní cíle řešení

- 1) Hlavním cílem územní studie je prověření a stanovení podmínek pro využití zastavitelných ploch označených územním plánem jako Z53 a Z54 - v plochách smíšených obytných venkovských SV v k. ú. Čechyně v souladu s ÚP Rousínov.
- 2) Územní studie je zpracována jako podklad pro rozhodování v území
- 3) Územní studie navrhuje zejména parcelaci stavebních pozemků pro bydlení, návrh dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu území, stavební čáru zástavby.
- 4) Návrh je koncipován tak, aby respektoval vyhlášené záplavové území se stanovenou aktivní zónou a ochranné pásmo lesa.
- 5) Návrh uspořádání území je řešen komplexně - ve vztahu k poloze mezi navazujícími stávajícími zastavěným územím a volnou krajinou - územím nezastavěným.
- 6) Návrh je řešen v souladu s podmínkami pro využití ploch dle Územního plánu Rousínova.
- 7) Územní studie je zpracována tak, aby mohla sloužit jako podklad pro umístění staveb veřejné infrastruktury a ostatních staveb v ploše, zpracování dokumentace pro následná řízení a jako územně plánovací podklad dle §25, §30 zákona č.183/2006 Sb. v platném znění a jako taková bude sloužit jako neopominutelný podklad pro rozhodování v území pro stavební úřad.

2. Vymezení řešeného území

Rozsah řešeného území je dán rozsahem **zastavitelných ploch Z53, Z54 vymezených v ÚP Rousínov** včetně komunikací a ploch NS, vymezené pozemky na p. č.: 2328, 2329, 2332, 2331, 2335, 2333, 2336/1, 2336/2, 2337, 2334, 2327, 2325, 2326, 2322, 2695, 2333, 2320/1, 2320/2, 2321, 2319, 2318, 13/4, 2310, 2317, 2387, 2388, 319/1, 1971/2, 1972/10, 299, 2093/3, 10, 1888/2, 2710, vše v k.ú. Čechyně ve vlastnictví jak soukromých osob, tak města Rousínov (město vlastní převážnou část pozemků veřejných prostranství).

Řešené území má výměru 4,64ha.

3. Podklady

- Územně analytické podklady ORP Vyškov v rozsahu řešeného území a jeho okolí (MěÚ Vyškov 2016)
- studie: Komunikace v lokalitě pro bydlení v místní části Čechyně (Ing. Jiří Hrnčíř, 04/2018)
- předchozí studie území: Územní studie v lokalitě Čechyně I., Rousínov (Dan Dušek . 07/2012)
- Katastrální mapa k.ú. Čechyně (ČÚZK 2019)
- Fotodokumentace a terénní prohlídka zájmového území
- Zadání „územní studie Čechyně“, Rousínov
- Projektant zajistil na celé vymezené území vypracování geodetického zaměření výškopisu a polohopisu v JTSK (ZK Brno, 2019). Tento podklad je součástí výkresové dokumentace.

4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán

1) Řešené území je vymezeno územním plánem jako zastavitelné plochy Z53, Z54, dále stabilizované plochy veřejných prostranství a související plochy smíšené nezastavěného území, navazuje bezprostředně na zastavěné území.

2) Stávající stav:

Pozemky v lokalitě byly převážně dosud užívány jako zemědělská půda - plochy zemědělské prvovýrobní, část je již využita pro zástavbu rodinného bydlení.

3) Návrh respektuje podmínky stanovené platnou územně plánovací dokumentací - Územním plánem Rousínov.

Požadovaný způsob využití dle platné ÚPD :

Lokalita je v plochách Z53 a Z54 vymezena dle ÚP jako plochy rozvojové – plochy smíšené obytné venkovské **SV**, obsluhované prostřednictvím ploch dopravní infrastruktury místní **DM** a doprovázené smíšenými plochami nezastavěného území **NS**. Plochy Z53 a Z54 jsou vymezeny jako zastavitelné.

ÚS respektuje vymezené plochy a koncepci stanovenou územně plánovací dokumentací a zpřesňuje ji dle navrženého řešení.

4) Poloha území vzhledem k městu, plochy sousedící s řešeným územím:

Řešené území na východním okraji sousedí se zastavěným územím, částečně do něj zasahuje.

Pozemky se nacházejí na jihozápadním okraji zástavby místní části Čechyně, v lokalitě je vymezen komunikační systém - v plochách dopravní infrastruktury místní DM a ten je dále napojen na komunikační síť z východní strany, umožňuje také prostupnost územím dále západně a jižně.

Na severním okraji je území lemováno plochou lesní NL v okolí potoka Rakovce (plochy vodní a vodohospodářské VV), východně navazuje na stávající návesní zástavba obce v plochách smíšených obytných venkovských SV, severozápadně jsou pozemky zámku, vymezené jako občanské vybavení OV.

Jižně a západně navazuje volná krajina – převážně plochy zemědělské NZ. Část území navazující jižně je určena územním plánem rovněž ke změně pro obytné smíšené využití SV.

Jižním směrem se dále nachází také stávající plochy výroby a skladování VS s možností dalšího rozvoje, a vymezenými plochami pro rozvoj sídelní zeleně ZS v jeho okolí.

5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

- Pozemky se nacházejí na jihozápadním okraji zástavby místní části Čechyně, v klidné poloze na okraji města, s dvěma přístupovými body z východní strany, které napojují lokalitu dále na silnici III/0477 – páteřní komunikaci v Čechyni. Jižním okrajem území je vedena cyklistická trasa a navazující cyklostezka.

- Řešené území zahrnuje zejména pozemky orné půdy, zahrnuje i již využitý zastavěný pozemek s rodinným domem, dále plochy ostatní – plochy komunikací. V převážné části území nejsou v plochách ostatních dosud vybudovány zpevněné komunikace.

- Na severním okraji je území lemováno pozemky v okolí potoka Rakovce a a lesními porosty v jeho okolí, tok Rakovce má stanovenou záplavové území a aktivní zónu záplavového území, které zasahují do řešeného území. Rovněž se pozemky řešeného území v severní části nacházejí ve vzdálenosti do 50m od lesních pozemků.

- Východně se území připojuje ke stávající návesní zástavbě obce – původnímu jádru sídla, kde se nachází území s archeologickými nálezy (II. kategorie), toto však nezasahuje do řešeného území. Mimo řešené území se nachází charakteristické objekty původní urbanistické struktury území – objekt zámku a kaple na návsi.

- Lokalita se nachází na rozhraní města a volné krajiny – západně a zčásti jižně navazují – převážně polnosti. Jižně se nacházející areál v plochách výroby a skladování je dopravně napojen na stávající komunikaci při jižním okraji řešeného území a nadále bude zajišťovat jeho obsluhu.

- Pozemky v území jsou v majetku jednak soukromých vlastníků (fyzických i právnických osob), jednak města Rousínova.

- Parcelace území je v převážné části území využitelná pro záměry v území, reparcelace je proto navrhována pouze tam, kde je potřebné zajistit veřejné prostranství a komunikační napojení pozemků bydlení ve vyhovujících parametrech nebo tam, kde je z hlediska optimálního využití účelné stávající pozemky sloučit nebo rozdělit.

- Pozemky řešeného území se svažují severozápadním směrem - k potoku Rakovci.

Problémy k řešení územní studií v souhrnu:

- řešení urbanistické vazby nového území ke struktuře navazující zástavby
- návrh řešení obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou
- stanovení podmínek prostorového upořádání zohledňujících polohu na okraji města

6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území

6.1. Zásady a popis urbanistického řešení

1) Komplexní urbanistické řešení zástavby

- Lokalita je rozčleněna do pozemků a jejich částí s podrobným návrhem funkčního využití.
- Obsluha území a zejména pozemků bydlení veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou je řešena ve veřejných prostranstvích pro komunikační prostor.
- V území jsou navrženy v podstatné části pozemky pro bydlení. Bydlení v rodinných domech je navrženo v pozemcích tak, aby zástavba rodinnými domy formovala prostor dvou nových severojižně orientovaných ulic, které jsou kolmo napojeny na přístupové komunikace při severním a jižním okraji území.
- Bydlení v rodinných domech BRd je proto navrženo v souvislých severojižních pásmech, která jsou směrem k ulicím lemována pásmem zpevněných povrchů a zeleně v pozemcích bydlení BRz. Tyto pásy udržují odstup staveb bydlení od komunikace, umožňují řešení dopravy v klidu v rámci pozemků bydlení, formují prostor předzahrádek a tím i kvalitu navazujících veřejných prostranství. Prostor za rodinnými domy – uvnitř vnitrobloků – je věnován Soukromé zeleni v pozemcích bydlení BRs, poskytuje bydlení dostatečné klidové zázemí a venkovní obytné prostory.
- Části Bydlení v rodinných domech limitované BRo jsou omezeny záplavovým územím Rakovce (Q₁₀₀), možnost zástavby je zde proto limitována a podléhá podmínkám území a nelze zde umístit stavby, které by zhoršovaly průtok záplavových vod (zástavba a její podmínky musí být nutně projednány se správcem toku a příslušnými DOSS).
- Komunikační systém v řešeném území je navrženo zokruhovat v rámci obou severojižních ulic tak, aby byla zajištěna optimální prostupnost území. Poloha východněji situované ulice je upravena oproti stávající parcelaci území tak, aby pozemky v jejím okolí bylo možno optimálně využít a přitom zajistit propojení také severním směrem. Územní studie tak zapracovala řešení prověřené podkladem studie „Komunikace v lokalitě pro bydlení v místní části Čechyně“ (Ing. Jiří Hrnčíř, 04/2018)
- Územní studie současně v souladu s ÚP respektuje pozemky v plochách dopravní infrastruktury místní – je proto zachován pěší průchod paralelně s navrženou komunikací v severní části území, pro další naplnění koncepčních požadavků na řešení území není však potřebný (lze jej zrušit a pozemek průchodu přičlenit k bydlení za podmínky zajištění souladu s ÚP).

- Součástí řešeného území v jsou severní části plochy smíšené nezastavěného území, které se převážně nacházejí v záplavovém území Rakovce a jeho aktivní zóně. Jsou určeny zejména zelení. Jejich poloha je předurčuje k využití pro každodenní rekreaci obyvatel území v přírodním prostředí. Optimálně by mohly být využity jakožto veřejná prostranství ve smyslu §7 vyhl. č. 501/2006 Sb., protože celková výměra lokality činí 4,64, z toho zastavitelné plochy bydlení Z53 a Z54 činí 3,21ha. Tyto zastavitelné plochy vyžadují tedy vymezení veřejných prostranství o výměře min. 1.605m². Navržená veřejná zeleň v plochách smíšených nezastavěného území má rozlohu 3.395m².

- Návrh reaguje na objemovou strukturu navazujícího území – formuje novou zástavbu podél ulic obdobně jako ve struktuře navazující původní zástavby.

- Možnost zastavění jednotlivých pozemků a jejich částí je určena podmínkami jejich využití - viz kap. 1.6.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků, zásady regulace území

2) Návrh dopravní a technické infrastruktury v území

- Uspořádání dopravní a technické infrastruktury je řešeno v návaznosti na koncepci ÚP, optimální obsluhu území a na možnosti dané polohou nápojných bodů území.

- Je navržen způsob obsluhy území prostřednictvím Veřejných prostranství pro komunikační prostor, která tvoří pozemky pro situování celkem čtyř větví komunikací – dvě přístupové na severní a jižním okraji řešeného území a na ně dvě kolmé větve vytvářející ulice, obklopené navrženou zástavbou.

- Pozemky pro bydlení jsou vždy přímo dostupné veřejnou dopravní infrastrukturou, budou napojeny přímými sjezdy na nově vytvořené místní komunikace.

- V území je zajištěna návaznost do širšího okolí, v jihozápadním okraji navazuje na území cyklostezka. Je zachováno komunikační napojení areálu jižně od řešeného území.

- veřejná prostranství pro komunikační prostor jsou navržena k umístění místních komunikací, chodníků podél komunikací, parkovacích ploch a sjezdů na pozemky tak, aby byly pozemky optimálně dopravně obslouženy.

- veřejná prostranství pro komunikační prostor jsou situována tak, aby umožňovaly příjezd zásahových jednotek a byla zajištěna dopravní obslužnost celého řešeného území.

- návrh dopravního řešení včetně řešení dopravy v klidu - viz kap. 1.9.2. Dopravní řešení

- Obsluha území technickou infrastrukturou - viz kap.1.9.3. Technická infrastruktura - včetně vyhodnocení kapacit pro zásobení oblasti vodou, plynem, elektřinou a potřebou odvodu splaškových a dešťových vod

3) Etapizace

Není navržena etapizace výstavby.

4) Bylo prověřeno a zváženo vymezení veřejného prostranství dle §7, odst.2 – řešené území má celkovou výměru 4,64ha , z toho zastavitelné plochy bydlení Z53 a Z54 činí 3,21ha, vyžaduje tedy vymezení veřejných prostranství o výměře min. 1605m²., byla proto navržena veřejná prostranství, zahrnující veřejnou zeleň, která mohou plnit funkci veřejného prostranství dle §7, odst.2. – v rámci ploch veřejné zeleně v plochách smíšených nezastavěného území NSzv.

6.2. Funkční upořádání území

Jsou stanoveny podmínky využívání ploch a umístování staveb na nich, které nezhoršují kvalitu prostředí a hodnotu území.

Jsou vymezeny tyto pozemky nebo jejich části s využitím pro:

- Bydlení v rodinných domech - ozn.BRd
- Bydlení v rodinných domech limitované - ozn.BRo
- Zpevněné povrchy a zeleň v pozemcích bydlení - ozn.BRz
- Soukromá zeleň v pozemcích bydlení – ozn. BRs
- Veřejná zeleň v plochách smíšených nezastavěného území – ozn. NSzv
- Veřejná zeleň a zatravněné plochy – ozn. ZVp
- Veřejná prostranství pro komunikační prostor – ozn. DMu
- Veřejná prostranství pro komunikační prostor - cyklostezka, účelová komunikace – ozn. DMc

Bydlení v rodinných domech

(označení v grafické části BRd)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Přípustné jsou:

- rodinné domy samostatně stojící nebo spolupůsobící jako dvojdomy
- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání a garáže rodinných domků,
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň zahrad a předzahrádek

Podmínečně přípustné jsou:

- hospodářské zázemí

podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí sousedícího území

- jednotlivá zařízení administrativy

podmínka umístění:

umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, jako doplňková funkce

Nepřípustné využití:

- jiné formy bydlení než rodinné domy

- výrobní činnosti, skladování a jakákoli činnost, která není slučitelná s bydlením, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity

stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci následných řízení)

- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů

Bydlení v rodinných domech limitované

(označení v grafické části BRo)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Přípustné jsou:

- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň zahrad a předzahrádek

Podmínečně přípustné jsou:

- rodinné domy samostatně stojící nebo spolupůsobící jako dvojdomy, garáže, oplocení
podmínka: nesmí omezovat průtok záplavových vod, l.n.p. stavby a veškeré obytné prostory musí být výškově umístěny nad úrovní záplav Q_{100} .
- hospodářské zázemí

podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území, nesmí omezovat průtok záplavových vod

- jednotlivá zařízení administrativy

podmínka umístění:

umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, jako doplňková funkce

Nepřípustné využití:

- jiné formy bydlení než rodinné domy
- výrobní činnosti, skladování a jakákoli činnost, která není slučitelná s bydlením, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci následných řízení)

Zpevněné povrchy a zeleň v pozemcích bydlení

(označení v grafické části BRn)

Hlavní využití:

Zpevněné plochy a zeleň v pozemcích bydlení

Přípustné jsou:

- sjezdy na pozemky, chodníky a zpevněné plochy
- parkování a odstavování osobních vozidel pro uživatele rodinných domů
- související zeleň a zahradní úpravy
- veřejná prostranství
- objekty příslušející k technickým sítím

Podmínečně přípustné jsou:

oplocení

podmínka umístění:

pokud se nenachází v záplavovém území – nepůsobí překážku odtoku povodňových vod
- netransparentní pevná část (podezdívka) bude mít maximální výšku do 0,8m nad přílehlým terénem,
transparentní (průhledná či průsvitná) část oplocení bude sahat maximálně do výšky 2,0m nad
přílehlým terénem
, přístřešky pro odpadní nádoby

podmínka umístění:

pokud se nenachází v záplavovém území – nepůsobí překážku odtoku povodňových vod

Nepřípustné jsou:

- jiné nadzemní stavby a objekty včetně garáží a přístřešků parkovacích stání
- nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinku prokázat v rámci následných řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Rousínov

Soukromá zeleň v pozemcích bydlení
(označení v grafické části BRs)

Hlavní využití plochy:

soukromé zahrady pro každodenní relaxaci a odpočinek obyvatel

Přípustné jsou:

- zeleň soukromých zahrad - bylinná společenstva, zatravněné plochy, keře, stromy vzrůstem odpovídající velikosti pozemků
- objekty příslušející k technickým sítím

Podmínečně přípustné jsou:

oplocení

podmínka umístění:

pokud se nenachází v záplavovém území – nepůsobí překážku odtoků povodňových vod

terasy a chodníky

podmínka umístění:

- nezhoršující parametry zadržování odtoku srážkových vod na pozemcích (např. s povrchem umožňujícím vsak)

venkovní sezónní rodinné bazény

podmínka umístění:

- nezhoršující parametry zadržování odtoku srážkových vod na pozemcích
- nenarušující svým provozem užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

zahradnická a pěstební činnost

podmínka umístění:

- v rozsahu obvyklém pro vlastní potřebu obyvatel
- nenarušující svým provozem užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

sklady zahradních potřeb, nábytku, krytá posezení (i přístřešky, pergoly)

podmínka umístění:

zastavěná plocha stavby –maximálně 8m²

Nepřípustné jsou:

- jakékoli jiné nadzemní stavby a objekty než uvedené jako přípustné a podmíněčně přípustné
- nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinku prokázat v rámci následných řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Rousínov

Veřejná zeleň v plochách smíšených nezastavěného území

(označení v grafické části NSzv)

Hlavní využití plochy:

- krajina, zeleň

Přípustné využití:

- zeleň krajinná a rekreační, park
- zemědělský půdní fond - orná půda, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty, vinice, chmelnice
- přirozené a přírodě blízké ekosystémy, vodní plochy a toky, zeleň
- opatření ke zvyšování retenčních schopností území, protierozní a protipovodňová opatření
- společná zařízení, související dopravní infrastruktura - zejména polní cesty, pěšiny, stezky a turistické trasy
- vedení veřejné technické infrastruktury
- související dopravní a technická infrastruktura, sjezdy a vstupy na okolní pozemky
- objekty drobné architektury budované ve veřejném zájmu, urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby a přístřešky na ně)
- veřejná dětská a rekreační hřiště
- hřiště po psy

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch pro zeleň, nadzemní výstavba

Veřejná zeleň a zatravněné plochy

(označení v grafické části ZVp)

Hlavní využití plochy:

- zeleň – parky, zatravnění

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, sjezdy a vstupy na okolní pozemky
- objekty drobné architektury budované ve veřejném zájmu, urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby a přístřešky na ně)

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch pro zeleň, nadzemní výstavba

Veřejná prostranství pro komunikační prostor

(označení v grafické části DMu)

Hlavní využití plochy:

dopravní obsluha

Přípustné využití:

- místní komunikace funkční skupiny C, D
- chodníky, zeleň v dopravním prostoru, sjezdy na pozemky
- parkovací stání, zeleň v dopravním prostoru
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch jako veřejných prostranství pro komunikace

Veřejná prostranství pro komunikační prostor – cyklostezka, účelová komunikace (označení v grafické části DMc)

Hlavní využití plochy:

cyklistická a pěší doprava

Přípustné využití:

- cyklostezka
- účelová komunikace
- chodníky, zeleň v dopravním prostoru
- , zeleň v dopravním prostoru
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch jako veřejných prostranství

6.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků, zásady regulace území

6.3.1. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

1) Pozemky pro bydlení

Minimální výměra stavebního pozemku pro bydlení v řešeném území je 700m² vyjma pozemku parc.č. 13/4. Pozemek parc.č.13/4 je velikostně limitován komunikačním propojením nové ulice (větev 4 dle výkresu č. 2) a polohou stávajícího veřejného prostranství dle vymezení v ÚP Rousínov), lze v něm však v souladu s podmínkami kap. 6.2 umístit stavbu doplňující stávající zástavbu v pozemcích situovaných východněji tak, aby byla vytvořena rytmická řada staveb ve formující se ulici podél komunikace (větev 1 dle výkresu č. 2). Ostatní pozemky v řešeném území mají dostatečné parametry pro dodržení stanoveného limitu odpovídajícího poloze v okrajové části zástavby.

Je navržena parcelace území, hranice pozemků zakreslené v územní studii (parcelace) jsou závazné, vyjma případů, kdy bude zájem 2 parcely sloučit - využít 2 pozemky pro jednu stavbu rodinného domu, anebo rozdělit – využít 1 pozemek pro 2 stavby rodinných domů, pokud bude dodržena požadovaná minimální výměra stavebního pozemku a pokud budou dodrženy ostatní prostorové regulativy této studie a podmínky ÚP Rousínov.

Pozemky bydlení obsahují možnost výstavby rodinných domů v částech pozemků vymezených jako Bydlení v rodinných domech a Bydlení v rodinných domech limitované.

Ostatní části pozemků bydlení směrem k ulici jsou vymezeny tak, aby vytvářely prostory pro odstup od ulice – v částech pozemků vymezených jako Zpevněné povrchy a zeleň v pozemcích bydlení.

Ostatní části pozemků bydlení za objekty uvnitř bloků jsou vymezeny tak, aby vytvářely podmínky pro zeleň v zázemí těchto domů – v částech pozemků vymezených jako Soukromá zeleň v pozemcích bydlení.

2) **Pozemky veřejných prostranství pro komunikace**

- obsahují části: Veřejná prostranství pro komunikační prostor a Veřejná zeleň a zatravněné plochy.

Pozemky veřejných prostranství jsou vymezeny invariantně (nelze měnit polohu jejich hranic) a to tak, aby odpovídaly požadavkům na vymezení veřejných prostranství zpřístupňujících pozemky bydlení a odpovídaly možnostem území (napojení na dopravní infrastrukturu obce), v souladu s § 22 odst.2 vyhl. č.500/2006 Sb. je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu 8 m.

3) **Pozemky veřejných prostranství pro zeleň a potřeby denní rekreace** jsou vymezeny v souladu s § 7 odst.2. v částech označených Veřejná zeleň v plochách smíšených nezastavěného území.

6.3.2. Zásady regulace území

1) **Polohové umístění staveb:**

- **stavební čára** - určuje polohu objektu rodinného domu (jakožto hlavní stavby na pozemku) vzhledem k prostoru ulice - stavba bydlení bude umístěna hlavní uliční fasádou ve vzdálenosti **6m od veřejného prostranství ulice**

Před stavební čarou může být umístěno oplocení, objekty na inženýrských sítích (přípojkách), přístřešky pro odpadové nádoby, odstavná a parkovací stání, zpevněné plochy

- Stavba pro bydlení v pozemcích bydlení bude **situována min. 3,5m od hranice sousedního pozemku bydlení**, pokud se nejedná o dvojdom, který má společnou štítovou stěnu s objektem na sousedním pozemku

2) **Výška zástavby**

- maximální výška zástavby je **jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví**, kde platí, že:

- nadzemní podlaží je takové podlaží, které má úroveň podlaží nebo převažující část výše nebo rovno 800mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5m po obvodu domu
 - podkroví je přístupný účelově využitý prostor domu nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, ustupující podlaží nebo obytné podkroví zaujímá méně než 75% plochy plného podlaží (započitatelná plocha podkroví - užitná plocha se světlou výškou nad 1,3m)
- stavby pro zahrádkářské činnosti, uskladnění náradí a chovatelství mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží o zastavěné ploše do 16 m², max. 5 m výšky, nebudou podsklepeny

3) **Způsob zastřešení**

- pro všechny stavby rodinných domů platí, že budou zastřešeny sedlovou střechou, případně střechou valbovou, polovalbovou, s převládajícím směrem hřebene zastřešení **rovnoběžným** se směrem přilehlé ulice.

- pro rodinné dvojdomy bude zastřešení ve shodném sklonu pro obě sousedící stavby dvojdomu.
- pro všechny stavby rodinných domů platí, že sklon převládajícího zastřešení (při zastřešení šikmou střechou) bude v rozmezí **25 až 45** stupňů
- není přípustné zastřešení stanovými střechami

4) **Intenzita využití území**

Intenzita stavebního využití pozemku je maximálně 40%, což zahrnuje jak stavby, tak zpevněné plochy na pozemku (s výjimkou zástavby pozemku parc.č. 13/4, protože pozemek parc.č.13/4 je velikostně limitován komunikačním propojením nové ulice a polohou stávajícího veřejného prostranství dle vymezení v ÚP Rousínov, zde se maximální zastavěnost řídí pouze obecně závaznými legislativními předpisy).

Maximální počet bytových jednotek v řešeném území: 2 bytové jednotky na rodinný dům. Toto omezení je navrženo, protože budování kapacitnější zástavby by mohlo nadměrně zatížit zejména dopravní obsluhu území, která je vázána pouze na dva nápojně body - přes stávající zástavbu - a tudíž kapacitně limitovaná.

5) **Forma zástavby**

Pozemky bydlení mohou obsahovat **samostatně stojící domy nebo dvojdomy**.

Dvojdomky a volně stojící domy bude možno zaměnit, za předpokladu splnění požadovaných vzdáleností od hranic pozemků se sousedem a vzdáleností mezi sousedními RD.

Obecně pro výstavbu platí, že **začlenění objektů, jejich hmotová struktura a celkový výraz musí respektovat charakter navazující zástavby místní části Čechyně , harmonicky jej doplňovat.**

Je proto nepřijatelné řešení staveb formou srubů či roubených staveb, protože neodpovídají charakteru navazující zástavby místní části Čechyně.

8) **Další regulativy pro umístění staveb**

Případná výstavba vyšších nadzemních staveb technického charakteru (zejména komínů, stožárů elektrického vedení o napětí 22 a více kV, stanic mobilních operátorů) nesmí vytvářet nevhodné výškové dominanty narušující krajinu - celé území je zájmovým územím vymezeným Ministerstvem obrany a přípustnost jakýchkoliv staveb se řídí § 175 stavebního zákona.

V řešeném území lze umísťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu.

7. Podmiňující faktory rozvoje území

7.1. Veřejně prospěšné stavby

v řešeném území dle platné ÚPD nejsou vymezeny.

7.2. Vlastnické vztahy

V řešeném území vlastnická struktura zahrnuje pozemky města, pozemky soukromých vlastníků – fyzických i právnických osob.

Převážnou část pozemků v navržených veřejných prostranstvích pro komunikační prostor vlastní město Rousínov, soukromé pozemky jsou zejména v oblasti určené pro bydlení.

7.3. Podmiňující investice

Využití území je podmíněno vybudováním veřejné dopravní infrastruktury a veřejné technické infrastruktury v území.

8. Limity využití území

Využití řešeného území je limitováno:

- celé území se nachází v zájmovém území AČR, lze umístit jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu

- severní část řešeného území je limitována záplavovým územím toku Rakovce včetně aktivní zóny tohoto záplavového území. Zástavba není navrhována do aktivní zóny, část zástavy je dotčena záplavovým územím Q₁₀₀, podléhá podmínkám správce toku a dotčených DOSS.

- severní část řešeného území je limitována polohou ve vzdálenosti do 50m od pozemku lesa. Do této vzdálenosti částečně zasahují návrhové plochy pro zástavbu RD, možnost využití dotčených částí parcel pro zástavbu podléhá podmínkám správce lesa a dotčených DOSS.

- sítě veřejné technické infrastruktury se nacházejí v okolí – při silnici č. III/0477 východně od území.

Trasy a ochranná pásma sítí budou respektována v souladu s platnou legislativou.

9. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

9.1. Občanské vybavení, veřejná prostranství

Veřejná prostranství

V řešeném území jsou navržena Veřejná prostranství pro komunikační prostor, která budou zajišťovat místní obsluhu pozemků bydlení (DMu). Vymezení veřejných prostranství pro komunikace splňuje požadavky na nezbytnou šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující jednotlivé objekty je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., § 22 - z obytných staveb jsou v území situovány rodinné domy, koridory veřejných prostranství splňují minimální šíři 8 m.

V řešeném území jsou navrženy pozemky pro Veřejnou zeleň v plochách smíšených nezastavěného území, které je navrženo využívat pro denní rekreaci. Jsou využitelné jakožto veřejná prostranství o v souhrnu o výměře 2024 + 1371 = 3395 m² - veřejné prostranství dle

vyhlášky 501/2006 Sb., jež je třeba vymezit pro plochy výměry 2 ha a více (1000 m² na každé 2ha), do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace (dle vyhlášky 501/2006 Sb.), Celková výměra řešeného území 4,64ha - tedy vyžaduje vytvoření tohoto veřejného prostranství. Z toho zastavitelné plochy bydlení Z53 a Z54 činí 3,21ha, vyžaduje tedy vymezení veřejných prostranství o výměře min. 1605 m². Výměra výše uvedených pozemků tuto podmínku splňuje.

Občanské vybavení

V území není navrženo občanské vybavení, toto je dostatečně zajištěno v navazujícím území obce (školství, v centru pak i veřejná správa atd.), potřeba rozšíření občanského vybavení bude saturována v rámci města, v rámci řešeného území není efektivní je vzhledem k charakteru a celkové kapacitě zástavby umisťovat.

9.2. Dopravní řešení

Obsluha veřejnou dopravní infrastrukturou bude zajištěna prostřednictvím veřejných prostranství pro komunikační prostor, kde budou umístěny: komunikace, parkovací stání, zeleň v dopravním prostoru, případně samostatné chodníky. Pouze část komunikací v jižní části je stávající a obsluhuje již areál jižně od řešeného území a stávající stavby bydlení při jižním okraji území, podstatnou část komunikací a ostatních staveb pro obsluhu území je třeba vybudovat. Postup výstavby staveb dopravní infrastruktury bude koordinován tak, aby umožnil umístění veřejné technické infrastruktury a přípojek staveb.

Napojení na silnici III/0477

Je navrženo prostřednictvím dvou místních komunikací při severním a jižním okraji území. Severní nápojná komunikace zohledňuje řešení prověřené studií s napojením na silnici III/0477 přes stykovou křižovatku, je navržena v režimu obytné zóny s přejezdovým prahem umístěným za křižovatkou při vjezdu do celé oblasti. Komunikace je řešena jako obousměrná s výhybnami. Jižní nápojná komunikace využívá zčásti stávající úsek komunikace napojený na silnici III/0477 přes průsečnou křižovatku. Vzhledem k tomu, že je ve funkční části využívána současně pro obsluhu areálu výroby a skladování jižně od řešeného území, nelze ji zařadit do režimu obytné zóny.

Šířkové parametry veřejného prostranství, obsahujícího přístupovou komunikaci, které jsou navrženy touto studií, odpovídají vymezení dle ÚP.

Cyklistická doprava

Je respektováno umístění cyklostezky v jižní části lokality a provoz cyklistů podél jižního okraje zástavby k cyklostezce.

Dopravní obsluha území

- Zvolený systém dopravní obsluhy byl navržen zejména z důvodu optimální obsluhy řešeného území a optimální možnosti rozvržení pozemků v něm. Systém je jednoduchý a přehledný.
- Šířka veřejného prostranství pro komunikační prostor činí více než 8m.
- Místní komunikace jsou navrženy ve funkční skupině C a funkční skupině D (se zařazením do obytné zóny).

- Obytná zóna je navržena v severní části území na přístupu do území a v okolí pobytových veřejných prostranství, v navazujících ulicích s obytnou zástavbou jsou zohledněny požadavky TP 103 na celkovou délku obytné zóny. Návrh je tudíž koncipován tak, aby bylo možné navrhovat v území i jiné formy zklidnění dopravy (např. zóna 30). Komunikace v ulicích ve větví 3 a 4 je doprovázena chodníkem a přerušovanými řadami podélných parkovacích stání, zelení.
- Vnitřní komunikační systém lokality tvoří celkem 4 větve, dvě větve jsou přístupové a dvě tvoří ulice, podél nichž se odvíjí zástavba.
- Komunikace ve větví 1 může je řešena jako obousměrná s výhybnami a vychází z řešené dle podkladové studie. Šíře dopravního prostoru komunikace je navržena minimálně 3,5m, komunikace je doprovázena parkovacími stáními ve veřejném prostoru a pásy zeleně.
- Komunikace ve větví 2 je navržena jako dvoupruhová obousměrná, v šíři min. 5,5m. Je navrhována v souladu s územním plánem jako propojení do navazujícího území, nenapojuje přímo pozemky řešeného území.
- Komunikace ve větvích 3 a 4 je navržena jako dvoupruhová obousměrná. Šíře dopravního prostoru komunikace je navržena minimálně 5,5m, komunikace budou doprovázeny parkovacími stáními ve veřejném prostoru a pásy zeleně a s případně chodníky. Je žádoucí řešení zklidnění provozu.
- Polohu komunikací a parkovišť lze v rámci následné PD upravovat v rámci vymezeného veřejného prostranství zajišťujícího obsluhu území. V následné PD lze navýšit počet parkovacích stání.
- Poloměry oblouků v křižovatkách je třeba řešit pro skupinu vozidel 2, tedy pro vozidlo pro odvoz odpadu.
- Navržená celková minimální kapacita parkovacích stání ve veřejném prostoru vychází z potřeby obytného okrsku, parkování automobilů vlastníků RD je navrženo na vlastních pozemcích jednotlivých RD, a to v počtu parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, minimálně však 2 parkovacích stání na pozemek.

Výškové řešení

Vedení nivelet přizpůsobit v dalším stupni dokumentace konfiguraci stávajícího terénu a s ohledem na budoucí osazení jednotlivých RD.

Řešení veřejných prostranství zabezpečuje minimálně jedno bezpečné a kapacitní řešení komunikací.

Doprava v klidu

Výpočet potřeby parkovacích stání - celkově

Výpočet dle platné ČSN 73 6110 akt. ČSN 73 6110/Z1 (únor 2010)

Předmětnými ukazateli pro výpočet parkování jsou:

- a) O_0 základní počet odstavných stání

RD

26 RD nad 100 m²

Počet celkem / počet účelových jednotek = 26 / 0,5

$$O_{01} = 52$$

b) P_0 základní počet parkovacích stání

Obytný okrsek

Pro výpočet parkovacích stání v obytném okrsku je účelovou jednotkou obyvatel a jedno stání je určeno pro 20 obyvatel. Předpokládáme, že průměrný počet obyvatel je:

$$26 \text{ RD} \times 3,6 \text{ obyvatel} = 93,6$$

$$P_0 : 27 \times 3,6 = 93,6 \text{ obyvatel}$$

$$P_0 : 93,6 / 20 = 4,68$$

N celkový počet stání

O_0 základní počet odstavných stání

P_0 základní počet parkovacích stání

k_a součinitel vlivu stupně automobilizace 1,0 (při stupni 1 :2,5)

k_p součinitel redukce počtu stání 1,0

$$\text{Celkový počet stání } N = O_0 \cdot k_a + P_0 \cdot k_a \cdot k_p = 52 \cdot 1 + 4,68 \cdot 1 \cdot 1 = 57$$

$$N = 57$$

Vyhláška č. 398/2009 Sb. v §4 odst. 2 uvádí, že je třeba z celkového počtu stání 57 pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené vyhradit min 3 vyhrazená stání.

Závěr:

Celkem má obytný okrsek dle výpočtu potřebu zajištění 57 parkovacích míst, z toho 3 pro imobilní.

Podmínky pro umístování dopravní infrastruktury

- silniční doprava v lokalitě bude realizována v místních komunikacích
- místní komunikace v lokalitě budou prostřednictvím komunikační větve 1 a 2 při napojení na silnici – III/0477. V křižovatkách budou dodrženy rozhledové poměry
- budou vytvořena odstavná parkovací místa dle kapacity objektů na vlastních pozemcích staveb rodinných domů **minimálně v počtu 2 parkovacích stání na 1 rodinný dům**
- **Na každém pozemku bude zajištěno parkovací stání mimo vjezd do garáže.**
- dle normových hodnot **ve veřejném prostoru** je třeba pro obytný okrsek vytvořit parkovací stání **v počtu min. 5 stání, z toho 3 pro imobilní** - podle výpočtu dle ČSN 73 6110 (je navrženo více)
- garáže a parkoviště aut budou v plochách umístovány v parametrech ČSN 736056
- při návrhu křižovatek a napojení lokality budou minimalizovány negativní vlivy na stávající zástavbu
- podmínkou pro umístování komunikací v území je umístění a křížení místních komunikací a jejich napojení na silnici III. třídy v parametrech ČSN 73 6101, ČSN 736102 a ČSN 736110.
- Z hlediska návrhu dopravní infrastruktury bude dále postupováno dle zákona o pozemních komunikacích a vyhlášky č. 104/1997 Sb. kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění.
- Pro uliční prostor (mezi stavbami vystupujícími nad terén - týká se i oplocení pozemků) u nových komunikací s obousměrným provozem zpřístupňujících pozemky rodinných domů je třeba podle ČSN 73 6110, TP 103 a § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb. dodržet šířku min. 8 m.

- Musí být dodržena vyhl. č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů (vodící a naváděcí linie, bezbariérovost, parkovací místo pro zdravotně postižené osoby atd.).
- V lokalitě obytné zóny bude pamatováno i na zřízení pobytového prostoru
- Průjezdny prostor navržené obousměrné komunikace bude buď 5,50 m (s nutností chodníku) nebo v obytné zóně (bez chodníků) min. 3,5 m s výhybnami.
- Odstup pevných překážek (plot, skříňky inž. sítí, sloupy veřejného osvětlení, dopravní značky apod.) od průjezdného prostoru komunikací musí být nejméně 0,5 m.

9.3. Technická infrastruktura

Odkanalizování území

Lokalita bude odkanalizována oddílnou kanalizací.

Splašková kanalizace bude vedena ve veřejném dopravním koridoru. Odkanalizování splaškových vod je navrženo na ČOV prostřednictvím veřejných kanalizačních řadů ve veřejných prostranstvích navržených ulic. Severně od okraje řešeného území je veřejná splašková kanalizace, kterou je navrženo prodloužit do navrhované zástavby. Stokovou síť místní části Čechyně tvoří gravitační splašková kanalizace, která je ukončena čerpací stanicí Čechyně s výtlakem vedoucím podél potoka do jednotné kanalizace v Rousínově. Je navrženo odvádět splaškové vody do splaškové kanalizace před čerpací stanicí gravitačně, pokud to spádové poměry umožní.

Kanalizace splašková bude umístěna ve veřejné komunikaci a zelené ploše v souběhu s vodovodem a plynovodem v souladu s ČSN 736005.

Do kanalizace budou svedeny pouze splaškové vody z domácností ($Q_p = 95 \text{ os} \times 100 \text{ l/os/den} = 9,5 \text{ m}^3/\text{den}$ tj. cca 0,1 l/s).

Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích, plochy komunikace budou přednostně také odvodněny v rámci lokality – např. do průlehů podél komunikace. Případně budou srážkové vody zadržovány s regulovaným odtokem do kanalizace, pokud vsakovací poměry lokality neumožní vsak. Tyto skutečnosti je však nezbytné posoudit při přípravě konkrétního záměru a vyhodnotit možnosti likvidace dešťových vod po provedení hydrogeologického průzkumu v souladu s ČSN 759010 (v souladu s vyhl. 501/2006Sb., §20,21).

Ochranné pásmo kanalizace je 1,5 m od okraje potrubí.

Zásobení vodou

Lokalita bude napojena na vodovodní řad obce.

Veřejný vodovodní řad se nachází východně od řešeného území v prostoru návsi a na jižním okraji řešeného území v souběhu s komunikací. Veřejný vodovod bude prodloužen (v profilu DN 100) do nové zástavby. Veřejný řad bude v rámci ulic zokruhován.

Vodovod bude umístěn ve veřejném prostranství pro komunikační prostor v souběhu s kanalizací a STL plynovodem v souladu s ČSN 736005. Nový řad bude osazen požárními hydranty. Nové vodovodní řady budou realizovány rozebíratelným povrchem.

V souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 23/2008 Sb.“), musí být vnější zdroje požární vody (nový vodovod) navrženy dle čl. 5 ČSN 73 0873, požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou, tj. pro rodinné domy nad 200 m² zastavěné plochy musí být nejmenší dimenze potrubí DN 100 s odběrem 6l/s při tlaku min. 0,2 MPa.

Orientační spotřeba vody bude pro cca 95 obyvatel $Q_p = 95 \text{ os.} \times 100 \text{ l/os/den} = 9,5 \text{ m}^3/\text{den}$ (cca 0,1 l/s), $Q_m = 13,3 \text{ m}^3/\text{den}$ (0,15 l/s).

Tlakové poměry pro zástavbu RD se nemění a jsou v souladu i požárními předpisy. Ochranné pásmo tohoto vodovodu je 1,5 m od okraje potrubí.

Zásobení plynem

STL plynovod se nachází východně od řešeného území v prostoru návsi a na jižním okraji řešeného území, je navrženo jeho prodloužení do nové lokality v profilu DN 63.

Plynovod bude umístěn ve veřejném prostranství pro komunikační prostor v souběhu s vodovodem a kanalizací v souladu s ČSN 736005.

Orientační spotřeba plynu pro 26 bytů na vaření, přípravu TUV a vytápění může být až $52 \text{ m}^3/\text{hod}$ ($26 \times 2,0$) a $52.000 \text{ m}^3/\text{rok}$. Spotřeba bude ovlivněna zejména tím, jak budou objekty energeticky náročně řešeny (nízkoenergetické, pasívní domy) a v jakém rozsahu se využijí alternativní zdroje (solární panely na střeších, tepelná čerpadla, biopaliva ap.). Bude možné upřesnit až v následných stupních PD.

Ochranné pásmo tohoto plynovodu je 1,0 m od okraje potrubí

Zásobení elektrickou energií

Síť VN

Jižně od řešeného území prochází stávající nadzemní VN do trafostanice u výrobního areálu, kde je uvažován možný nápojný bod pro zásobování elektřinou.

Zásobování elektřinou - síť NN

Kabelové vedení NN

Plocha zahrnuje výstavbu 26 rodinných, celkem je uvažováno 26 domácností.

Z energetického hlediska se u nové výstavby předpokládá dvojcestné zásobování energiemi, a to elektřinou a plynem (vaření + topení + TUV).

Návrh nových kapacit pro bydlení představuje nárůst instalovaného příkonu $P_i = 247 \text{ kW}$.

Soudobost $B = 0,31$. Nárůst soudobého příkonu (požadovaného) je cca 76,6 kW.

Potřeba elektrické energie pro plánovanou výstavbu se zajistí napojením na přestrojenou trafostanici.

Nové rozvody budou zajištěny kabely, vedoucími podél nově budované zástavby ve veřejných prostranstvích podél komunikací, zejména v páslech zeleně.

Podmínky pro umístování technické infrastruktury

- trasy technické infrastruktury budou umístovány na přístupných neoplocených pozemcích či podél komunikací
- vodovodní řady budou uloženy pod rozebíratelným povrchem
- bude zajištěno řádné odvodnění komunikací a ostatních zpevněných ploch, dešťové vody ze zpevněných ploch u RD a dešťové vody ze střech okolních objektů nebudou svedeny na komunikaci

10. Podmínky pro ochranu hodnot prostředí

Přírodní hodnoty

- V řešeném území se nenachází zvláště chráněné území přírody
- Vzhledem k tomu, že řešené území se nachází v okrajové části zástavby, musí být dbáno na co nejmenší možné dotčení reliéfu krajiny.
- Je navržena zástavba samostatně stojícími objekty, obklopenými zelení v soukromých pozemcích i veřejných prostranstvích tak, aby charakter osídlení respektoval polohu v krajině.
- Jsou navrženy zásady regulace území tak, aby zástavba respektovala co nejlépe okolní prostředí - viz kap. 1.6.3.2.
- Zastavitelné části pozemků jsou navrženy tak, aby zástavba využila dobrou polohu a orientaci pozemků (východ – západ), ale zároveň byl co nejvíce omezen rušivý vliv na přírodní prostředí

Kulturní hodnoty

Ochrana hodnot spočívá v dodržení výškové hladiny zástavby a v zachování měřítka okolní zástavby.

- podmínky ochrany hodnot území se vztahují i na všechny následné stupně PD

V Brně leden 2020

Ing. arch. Barbora Jenčková

Seznam dokumentace:

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. Hlavní cíle řešení
2. Vymezení řešeného území
3. Podklady
4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán
5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území
6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území
7. Podmiňující faktory rozvoje území
8. Limity využití území
9. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
10. Podmínky pro ochranu hodnot prostředí

B. VÝKRESY

Grafická část - řešení:

- | | | |
|----|--------------------------|--------|
| 1. | Hlavní výkres | 1:1000 |
| 2. | Dopravní řešení | 1:1000 |
| 3. | Technická infrastruktura | 1:1000 |

Grafická část - odůvodnění:

- | | | |
|----|--|--------|
| 4. | Koordinační výkres | 1:1000 |
| 5. | Širší vztahy | 1:5000 |
| 6. | Pozemkové uspořádání s vyznačením vl. vztahů | 1:1000 |