

Územní studie

„Obytná zóna – Za humny“

Moravany



březen 2 015



Obsah textové části územní studie

1.1	Identifikační údaje	1
1.2	Důvody pro pořízení územní studie	1
1.3	Hlavní cíle a účel územní studie	1
1.4	Vymezení řešeného území	2
2.1	Podklady pro zpracování územní studie – „Územní plán Moravany – 2014“	2
2.2	Podklady pro zpracování územní studie – „Studie variant“	5
3.1	Návrh využití pozemků	7
3.2	Podmínky využití pozemků a prostorové regulace jejich stavebního využití	9
3.3	Návrh řešení veřejné infrastruktury	14
4	Návrh parcelace	17
5	Limity využití území	21
6	Splnění zadání územní studie	21

Obsah grafické části územní studie

01	Širší vztahy	1 : 5 000
02	Ortofoto řešeného území	1 : 1 000
03	Vlastnické vztahy	1 : 1 000
04	Hlavní výkres - Návrh využití pozemků a prostorové regulace zástavby	1 : 1 000
05	Návrh parcelace	1 : 1 000
06	Doprava	1 : 1 000
07	Technická infrastruktura	1 : 1 000

1.1 Identifikační údaje

Název akce:	Územní studie – „Obytná zóna Za humny“ - Moravany
Objednatel:	Obec Moravany Vnitřní 49/18, 664 48 Moravany Zastoupená RNDr. Marií Barešovou – starostkou obce
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Fixel IČ - 42580480 Autorizace ČKA – 00 310 Atelier ERA - sdružení architektů Fixel a Pech Jírovcova 550/4, 623 00 Brno adresa atelieru a pro korespondenci Hudcova 78, 612 00 Brno tel. 541513597 era@volny.cz
Pořizovatel:	Obec Moravany Vnitřní 49/18, 664 48 Moravany
Číslo objednávky:	421/2015
Datum:	březen 2 015

1.2 Důvody pro pořízení územní studie

Územní plán Moravany vydalo Zastupitelstvo obce Moravany formou opatření obecné povahy dne 4. září 2014.

Jednou z dílčích lokalit v územním plánu je lokalita Za Humny (v návrhu územní studie je označována jako „Obytná zóna Za Humny“), která byla vymezena jako zastavitelná plocha Z11 se změnou funkčního využití pro bydlení v rodinných domech. Využití této zastavitelné plochy Z11 bylo platným územním plánem podmíněno zpracováním územní studie a dohodou o parcelaci. Územní studií (dále jen ÚS) je prověřen rozsah a způsob využití lokality Za Humny a jsou stanoveny podmínky určující charakter zástavby, respektive plošné a prostorové regulativy.

1.3 Hlavní cíle a účel územní studie

Cílem územní studie bylo prověření rozsahu a způsobu využití zastavitelné plochy Z11 – „Obytná zóna Za humny“, a to včetně řešení jejího dopravního napojení na stávající síť místních komunikací s využitím komunikace k drůbežářskému závodu.

V rámci řešeného území byly navrženy pozemky pro výstavbu rodinných domů. Dále bylo vymezeno nezbytné veřejné prostranství jako pozemky komunikací a prostranství místního významu vytvářející podmínky pro zajištění dopravní a technické obsluhy vymezených stavebních pozemků. Zároveň byly stanoveny základní prvky dopravní a technické infrastruktury.

Pro lokalitu Z11 byly územní studií stanoveny podmínky pro rozhodování v území - prvky plošné a prostorové regulace (stavební čára, stavební hranice, míra zastavitelnosti pozemků, výška zástavby, úseky vjezdů).

1.4 Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na jižním okraji obce Moravany, a to v přímé vazbě na stávající zastavěné území. Ze severozápadní strany řešené území navazuje na ulici Za humny a ze severovýchodní strany na křižovatku ulic U břízy a Polní.



Řešené území se dotýká těchto parcel v k.ú. Moravany:

- Parcely ve vlastnictví obce Moravany:
445/1, 1210/131, 1210/132, 1210/133, 1210/138
- Parcely v soukromém vlastnictví:
1146/1, 1210/89, 1210/90, 1146/4, 1210/88, 1210/87, 1146/5, 1210/85, 1210/86, 1146/6, 1210/84, 1210/83, 1146/7, 1210/81, 1210/82, 1146/8, 1210/80, 1210/79, 1210/75, 1210/72, 1210/154, 1210/73, 1210/74, 1210/76, 1210/77, 1210/78, 1210/92, 1210/160, 1210/93, 1210/159, 1210/94, 1210/97, 1210/98, 1161, 1160, 1159/1, 1158, 1157/2, 1159/2.

2.1 Podklady pro zpracování územní studie – „Územní plán Moravany – 2014“

Výchozím podkladem pro řešení územní studie je Územní plán Moravany, který vymezil:

Zastavitelnou plochu „Za humny - 1“ s označením Z11

Využití plochy

- stav - zemědělský půdní fond, komunikace a prostranství místního významu
- návrh - bydlení v rodinných domech
- návrh - komunikace a prostranství místního významu

Podmínky využití

- napojení lokality na místní komunikační síť (využití polní cesty ve vlastnictví obce a části účelové komunikace k drůbežářskému závodu pro místní komunikaci)
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu

Podmínka pro rozhodování

- **zpracování územní studie a dohody o parcelaci** pro plochu F dle výkresu 1 – Základní členění území
- Pro pořízení územní studie byly stanoveny tyto podmínky:
 - Umístění pozemků ploch rodinných domů, ploch komunikací a prostranství místního významu (veřejný dopravní prostor) určenou pro přístup do řešené lokality. Napojení lokality na veřejnou technickou infrastrukturu.
 - Při jižním okraji plochy je územním plánem vymezeno území s omezeným umístěním staveb dle "Zvláštních podmínek využití území - územní ochrana z hlediska krajinného rázu". V územní studii bude upřesněno vymezení těchto ploch jako zahrad rodinných domů.
 - Zařazení části účelové komunikace k drůbežářskému závodu do místních komunikací a napojení lokality na tuto komunikaci novou místní komunikací vedenou po pozemcích stávající polní cesty ve vlastnictví obce Moravany.

Územní plán stanovil tyto **podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** pro plochy bydlení v rodinných domech a plochy komunikací a prostranství místního významu:

Plochy bydlení - Br (bydlení v rodinných domech)

Plochy bydlení v rodinných domech jsou vymezeny k využití pozemků pro bydlení. Plochy bydlení zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Hlavní funkční využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné funkční využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- doplňkové stavby pro bydlení, včetně garáží a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- jako doplňkové - maloobchod do 50 m² prodejní plochy, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí; je slučitelný s bydlením
- jako doplňkové - sociální služby, zdravotnická a školská zařízení slouží pouze obyvatelům obce
- jako doplňkové - nevýrobní služby a řemeslná výroba, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí; jsou slučitelné s bydlením
- jako doplňkové – ubytování v soukromí
- jako doplňkové - administrativní činnosti související s podnikáním
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím
- pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují přípustnou limitní mez stanovenou v souvisejících právních předpisech

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách bydlení, při zástavbě proluk, dostavbách nebo rekonstrukcích, respektovat souvislosti s okolní zástavbou. Maximální stávající výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím.
- v návrhových plochách bydlení se výšková hladina zástavby stanovuje maximálně na dvě nadzemní podlaží

- v návrhových plochách bydlení jsou přípustné izolované rodinné domy nebo dvojdomy, pouze ve výjimečných a zdůvodněných případech je přípustná výstavba řadových domů
- v návrhových plochách bydlení je velikost stavebního pozemku stanovena v rozmezí cca 600 až 1 200 m², ve výjimečných případech je možno stanovit větší velikost stavebního pozemku
- v návrhových plochách bydlení je pro novou výstavbu zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 40 %
- každý objekt rodinného domu na návrhových plochách musí být přes vlastní pozemky přímo napojený na veřejně využívanou plochu komunikací a prostranství místního významu nebo plochu dopravní infrastruktury silniční a to v parametrech odpovídajících platné legislativě

Plochy komunikací a prostranství místního významu

Plochy komunikací a prostranství místního významu jsou vymezeny pro zajištění přístupu a obsluhy všech vymezených ploch s rozdílným způsobem využití. Zajišťují obsluhu automobilovou dopravou a umožňují pěší pohyb, cyklistickou a účelovou dopravu. Plní funkci veřejných prostranství. Plochy komunikací a prostranství místního významu nejsou označeny kódem.

Hlavní funkční využití:

- plochy komunikací a účelových cest
- plochy odstavných stání sloužící přímé obsluze území
- pěší komunikace, cyklistické stezky
- doprovodná a izolační zeleň

Přípustné funkční využití:

- ve stávajících plochách objekty legálních garáží pokud nebrání provozu na komunikacích
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- objekty drobné architektury a dětská hřiště doplňující veřejná prostranství

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- při realizaci drobné architektury je požadováno respektovat souvislosti k okolní zástavbě

Územní plán v řešeném území vymezil **plochu se zvláštními podmínkami využití území**, kde je uplatňováno omezení využití území vyplývající z územní ochrany z hlediska krajinného rázu.

Tato podmínka vyplynula z „Posouzení vlivu Územního plánu Moravany na životní prostředí“, kdy je požadováno využití části plochy bydlení pouze pro zahrady rodinných domů a kde je omezeno umístění staveb. Přípouští se pouze umístění staveb oplocení, skleníků, bazénů, zahradního mobiliáře a nezbytných zpevněných manipulačních ploch.

2.2 Podklady pro zpracování územní studie – „Studie variant“

Dalším podkladem pro zpracování územní studie byl výstup ze "Studie variant" a to vybraná varianta č. 2, která byla dohodnuta na společném jednání mezi zástupci obce a vlastníky pozemků konaného 9. 2. 2015 v Moravanech.

Celkem byly naznačeny 3 varianty řešení, které představují možnosti zastavění řešené lokality.

Legenda:

	pozemky rodinných domů
	veřejný prostor ulic
	stávající objekty
	navrhované objekty
	výměra parcel
	nezastavitelné plochy zahrad

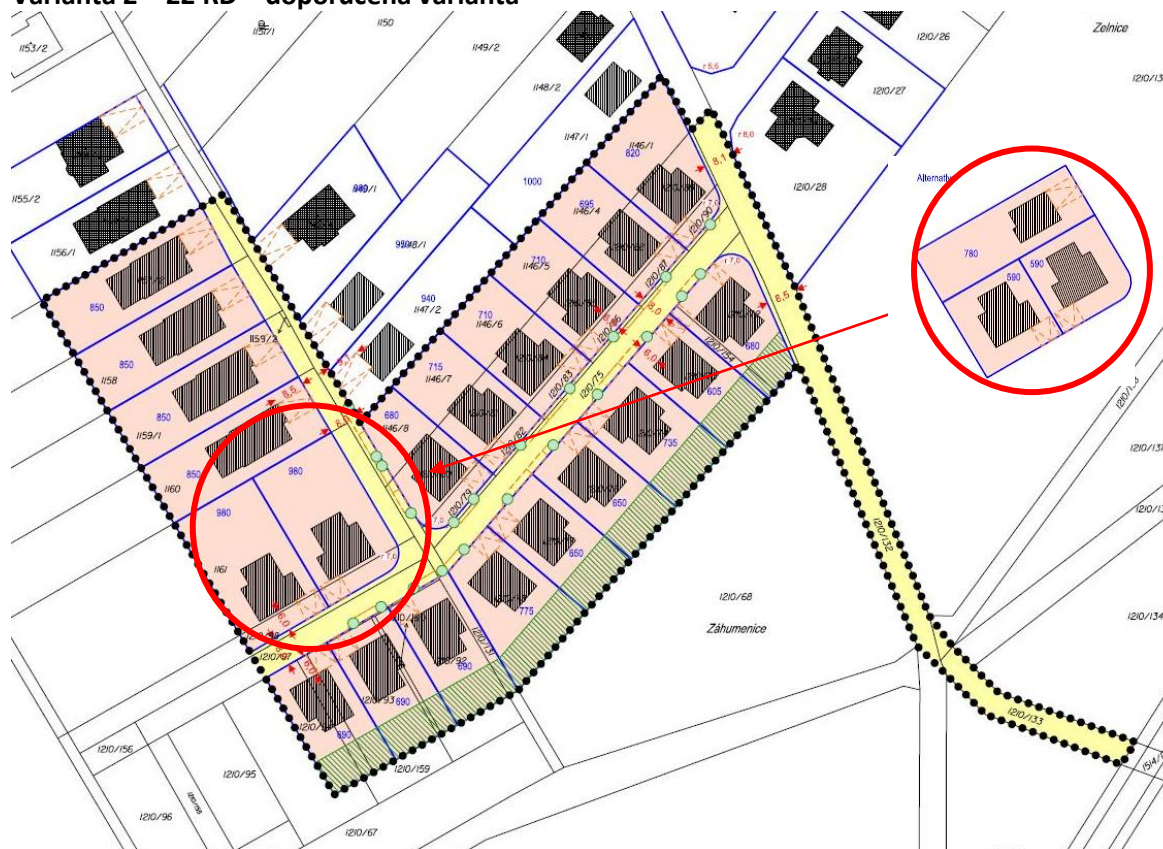
Varianta 1 – 20 RD



Varianta 3 (představa vlastníků pozemků) – 24 RD



Varianta 2 – 22 RD – doporučená varianta



3.1 Návrh využití pozemků

Návrh využití pozemků vychází z koncepce stanovené územním plánem a z doporučené varianty č. 2 ze "Studie variant".

Stávající urbanistická struktura JZ části obce je doplněna pozemky pro výstavbu rodinných domů, které budou zastavěny volně stojícími jednopodlažními rodinnými domy s využitým podkrovím. Tento způsob zástavby je shodný s okolním již realizovaným zastavěním.

Zástavba bude organizována podél nově vymezených ulic. Je navrženo prodloužení ulice Za humny jižním směrem a její propojení nově vymezenou ulicí s ulicí Polní.

V souladu s územním plánem je navrženo prodloužení ulice Polní přes pozemky dnešní polní cesty ve vlastnictví obce a její napojení na komunikaci vedoucí k drůbežářskému závodu. Toto řešení předpokládá vybudování nové místní obslužné komunikace v prodloužení ulice Polní a převedení části dnešní účelové komunikace vedoucí k drůbežářskému závodu do kategorie místních obslužných komunikací.

Ochrana kulturních hodnot a krajinného rázu

Způsob zástavby a využití pozemků navazuje na stávající zástavbu v této části obce. Navržená struktura má charakter nízkopodlažní zástavby samostatně stojících rodinných domů. Směrem do ulice je definována pevná stavební čára, vymežující jednotné řazení objektů. Vymezeno je veřejné prostranství, sloužící pro obsluhu a průchod územím.

Zástavba rodinnými domy je situována kolem navržené ulice, směrem do nezastavěného území jsou orientovány zahrady. Navržené využití území řešené lokality a prostorové regulativy vytvářejí podmínky pro začlenění zástavby do urbanistické struktury obce a pro zajištění přechodu do volné krajiny.

Zástavba kolem ulice Za humny:





Zástavba kolem ulice U břízy:



3.2 Podmínky využití pozemků a prostorové regulace jejich stavebního využití

Územní studií jsou vymezeny tyto pozemky:

Pozemky rodinných domů

Podmínky využití pozemků

Pozemky jsou určeny pro bydlení v rodinných domech. Je požadováno částečné využití pozemků pro zeleň dotvářející obytné prostředí rodinného domu a to zahradu s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou. Pripouští se využití pozemku pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu navržených objektů.

Každý stavební pozemek pro rodinné domy bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Parkování osobních automobilů rezidentů na těchto pozemcích bude zajištěno na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě. Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškové kanalizace do veřejné kanalizační sítě. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou řešeny zachycením a vsakováním na pozemku nebo jejich zdržením a následným řízeným odtokem do navržené dešťové kanalizace za předpokladu, že dešťová kanalizace bude schopna v této lokalitě toto řešení přijmout.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech;
- doplňkové stavby pro bydlení (garáže, zahradní altány, terasy, bazény, opěrné zdi, oplocení apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch;
- stavby zajišťující dopravní a technické napojení pozemku a na něm realizovaných staveb rodinných domů;

Nepřípustné využití:

- stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků;

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb:

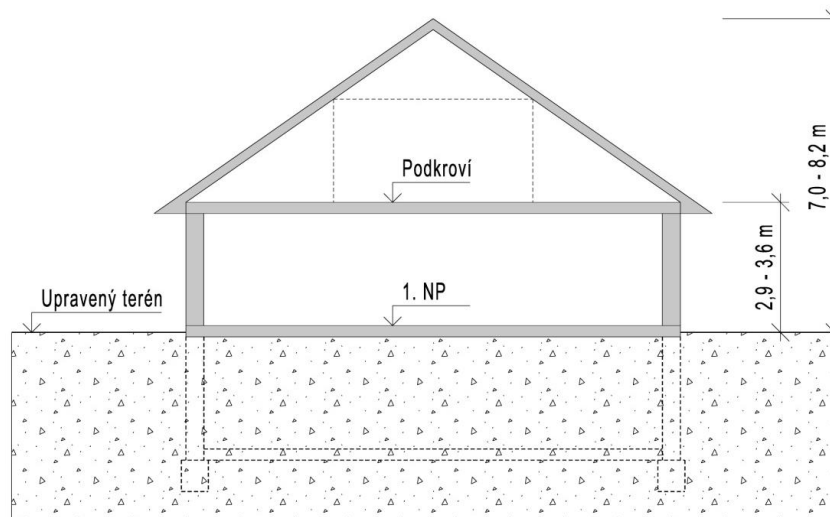
- Na vymezených stavebních pozemcích jsou přípustné volně stojící rodinné domy.
- Zastavitelnost stavebních pozemků rodinných domů je stanovena maximální hodnotou 40%.
Zastavitelnost pozemku
Vyjadřuje poměr zastavěné plochy pozemku k výměře pozemku.
Zastavěná plocha pozemku (dle § 2 odst. 7 stavebního zákona)
Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

- Zastřešení objektů rodinných domů je požadováno formou sedlových střech.
- V prodloužené ulici Za humny je požadována kolmá orientace hřebenu střechy nové zástavby k uličnímu profilu.
- U ostatní zástavby kolem nově vymezené ulice spojující ulici Za humny a Polní není orientace hřebenu střechy požadována.
- Výška navrhované zástavby rodinných domů je stanovena 1 nadzemním podlažím s možností využití podkrovní.

Podkroví

Přístupný vnitřní obytný prostor stavby nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu, určený k účelovému využití.

Úroveň konstrukční výšky 1. NP a úroveň hřebene střechy je dána hodnotami uvedenými v následujícím obrázku.



- Oplocení pozemků rodinných domů orientované do uličního profilu je požadováno maximálně do výšky 1,5 m.

Územní studie dále stanovuje tyto prvky prostorové regulace stavebního využití pozemků:

- **stavební čáry** dle grafické části dokumentace - Výkres 04 - Hlavní výkres.

Pro zástavbu přilehlou k prodloužené ulici Za humny je stavební čára umístěna ve vzdálenosti 8,5 m od hranice vymezených pozemků pro výstavbu rodinných domů přiléhající k veřejnému dopravnímu prostoru. Tato vzdálenost odpovídá odstupu již realizované zástavby podél ulice Za humny severně od řešeného území.

Pro zástavbu kolem nově vymezené ulice mezi ulicemi Za humny a Polní je stavební čára umístěna ve vzdálenosti 6 m od hranice vymezených pozemků pro výstavbu rodinných domů přiléhající k veřejnému dopravnímu prostoru.

Plocha před stavební čarou je určena pro vjezd do garáže, zpevněné plochy pro odstavování vozidel, vstupy do objektu a upravené plochy soukromé zeleně předzahrádky.

Stavební čára

Čára definuje umístění hlavní stavby vzhledem k ploše veřejného dopravního prostoru vymezeného pozemky komunikací a prostranství místního významu. Hlavní objem stavby musí tuto hranici respektovat. Jedná se o polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Před stavební čárou smějí vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy nebo jiné doplňkové konstrukce, které jsou součástí stavebního objemu.

- **stavební hranice** dle grafické části dokumentace - Výkres 04 - Hlavní výkres.

Stavební hranice

Čára definuje hranici, ve které je možné v rámci vymezeného pozemku pro výstavbu rodinných domů umístit hlavní stavbu a garáž. Objem hlavní stavby a garáže nesmí tuto hranici překročit, ale může od této čáry ustoupit směrem dovnitř plochy.

- **úsek vjezdů na pozemky rodinných domů** dle grafické části dokumentace - Výkres 04 - Hlavní výkres.

Úsek vjezdů na pozemky rodinných domů

Určuje úsek, ve kterém je požadována dopravní obsluha vymezených stavebních pozemků z veřejného prostranství (pozemků komunikací a prostranství místního významu).

- **zvláštní podmínky využití pozemků** dle grafické části dokumentace - Výkres 04 - Hlavní výkres.

V jižní části vymezených pozemků rodinných domů s přímým kontaktem s nezastavěným územím je vymezena část pozemků, kde je uplatňováno omezení využití území vyplývající z územní ochrany z hlediska krajinného rázu. Tato podmínka vyplynula z „Posouzení vlivu Územního plánu Moravany na životní prostředí“, kdy je požadováno využití části plochy bydlení pouze pro zahrady rodinných domů a kde je omezeno umístění staveb. Připouští se pouze umístění staveb oplocení, skleníků, bazénů, zahradního mobiliáře a nezbytných zpevněných manipulačních ploch. Je požadováno osázení těchto ploch vzrostlou zelení, aby byl vytvořen přechodový článek mezi navrhovaným zastavěním a volnou krajinou.

Konkrétní umístění jednotlivých staveb musí respektovat Vyhlášku 501/206 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a to především:

POŽADAVKY NA UMISŤOVÁNÍ STAVEB

§ 23

Obecné požadavky na umístění staveb

(1) Stavby podle druhu a potřeby se umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury²⁾ a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích¹⁵⁾. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

(2) Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

(3) *Nástavba staveb [§ 2 odst. 5 písm. a) stavebního zákona] je nepřipustná tam, kde by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku, například souvislé zástavby v ulici.*

(4) *Změnou stavby [§ 2 odst. 5 stavebního zákona] nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby.*

(5) *Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení stavenišť a připojení staveb na sítě technické infrastruktury²⁾ a pozemní komunikace.*

§ 25

Vzájemné odstupy staveb

(1) *Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií¹⁹⁾, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.*

(2) *Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.*

(3) *Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m.*

(4) *Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.*

(5) *Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.*

(6) *S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.*

(7) *Vzdálenost průčelí budov²⁾, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístovaných ve stavebních prolukách řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.*

(8) *Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnicí mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.*

Pozemky komunikací a prostranství místního významu (vytvářejí veřejný dopravní prostor)**Podmínky využití pozemků**

Pozemky jsou určeny pro veřejná prostranství zajišťující dopravní a technickou obsluhu přilehlých stavebních pozemků. Dále se připouští využití pozemků pro stavby dotvářející veřejná prostranství (chodníky, mobiliář, doprovodná zeleň). Odvedení dešťových vody z pozemků bude řešeno navrženou dešťovou kanalizací.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby dopravní infrastruktury (obslužné komunikace, parkovací stání a chodníky);
- stavby technické infrastruktury;
- stavby a zařízení uličního mobiliáře.

Nepřípustné využití:

- stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků.

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb:

Pro navržené prodloužení ulice Polní a její napojení na komunikaci vedoucí k drůbežářskému závodu je požadováno umístění místní obslužné komunikace šířky 5m s návrhovou rychlostí 30 km/hod. Při vjezdu do obce je požadováno umístění zpomalovacího prahu.

Pro ostatní navrhované ulice je požadováno řešení formou obytné zóny.

Jiné podmínky se pro pozemky komunikací a prostranství místního významu neuplatňují.

3.3 Návrh řešení veřejné infrastruktury

Veřejná prostranství

Územní studie navrhuje veřejná prostranství. V návrhu územní studie jsou veřejná prostranství představována pozemky komunikací a prostranství místního významu. Tyto pozemky zajišťují možnost realizace dopravní obsluhy stavebních pozemků a uložení sítí technické infrastruktury.

Při návrhu veřejných prostranství bylo vycházeno z Vyhlášky 501/206 Sb., o obecných požadavcích na využívání území:

§ 22

Pozemky veřejných prostranství

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m.

Dopravní infrastruktura

Místní obslužné komunikace

V souladu s územním plánem je navrženo prodloužení ulice Polní přes pozemky dnešní polní cesty ve vlastnictví obce a její napojení na komunikaci vedoucí k drůbežářskému závodu. Toto řešení předpokládá vybudování nové místní obslužné komunikace v prodloužení ulice Polní a převedení části dnešní účelové komunikace vedoucí k drůbežářskému závodu do kategorie místních obslužných komunikací. Místní komunikace je zařazena dle zásad ČSN 736101 „Projektování místních komunikací“ do funkční skupiny C (komunikace obslužné, s funkcí obslužnou). Navržena je v kategorii MO 5/30. Při vjezdu do zastavěného území je na této komunikaci navrženo umístění zpomalovacího prahu.

Obytná zóna

Navržené dopravní řešení respektuje návrh územního plánu obce, který předpokládá zajištění dopravní obsluhy stavebních pozemků systémem místních zklidněných komunikací – obytných zón. Pro tyto zóny je vymezen prostor o šířce 8 m. Vlastní řešení obytné zóny je závislé na konkrétních podmínkách umístění jednotlivých objektů rodinných domů a řešení jejich vjezdů a bude tedy řešeno až v následné projektové dokumentaci.

Odstavování vozidel

Potřebný počet parkovacích stání je stanoven v souladu s ČSN 73 6110. Stupeň motorizace je pro danou rozvojovou lokalitu s výstavbou rodinných domů 1: 2,5. Zajištění odstavení vozidel bude řešeno na vlastním pozemku každé stavby. U jednotlivých rodinných domů je požadována minimálně jedna garáž a minimálně jedno další stání na vlastním pozemku. Garážové stání je možno nahradit stáním na vlastním pozemku.

Zásobování pitnou vodou

Zásobení řešené lokality vodou je navrženo v územním plánu obce jako prodloužení stávajících vodovodů.

Územní studie navrhuje pro zásobení nové zástavby RD vodou, propojení stávajícího vodovodního řádu v ulici Za humny s vodovodním řádem v ulici Polní. V navrhovaných

pozemcích komunikací a prostranství místního významu tvořících veřejný dopravní prostor budou vytvořeny podmínky pro uložení vodovodního řadu.

Kapacity pro dodávku pitné vody jsou dostatečné, tlakové poměry odpovídají požadavkům ČSN a požadavkům požární bezpečnosti.

Kanalizace

Odkanalizování řešené lokality je navrženo v souladu s územním plánem obce oddílnou kanalizací.

V navrhovaných pozemcích komunikací a prostranství místního významu tvořících veřejný dopravní prostor budou vytvořeny podmínky pro uložení gravitační dešťové a splaškové kanalizace. Nápojné body obou kanalizací jsou na křižovatce ulic Polní a U břízy.

Splašková kanalizace z jednotlivých rodinných domů bude odváděna do navrhovaného řadu splaškové kanalizace napojeného do stávající splaškové kanalizace v ulici U břízy.

Při návrhu je pro novou zástavbu kladen důraz na maximální vsak dešťových vod. Při likvidaci dešťových vod je zapotřebí postupovat dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. „o obecných požadavcích na využívání území“ v platném znění a využít vsakování na vlastním pozemku. Pro dešťové vody z ploch zástavby nových RD je třeba vybudovat vlastní dešťové nádrže pro užité využití zachycené vody a vsak na vlastním pozemku. Alternativou může být zdržení dešťových vod a následný řízený odtok do navržené dešťové kanalizace za předpokladu, že dešťová kanalizace bude schopna v této lokalitě toto řešení přijmout.

Z pozemků komunikací a prostranství místního významu budou dešťové vody odváděny novou dešťovou kanalizací napojenou do stávající dešťové kanalizace v ulici U břízy.

Zásobování plynem

Zásobení řešené lokality plynem je navrženo v územním plánu obce jako prodloužení stávajících STL plynovodů.

Územní studie navrhuje pro zásobení nové zástavby RD plynem propojení stávajícího STL plynovodu v ulici Za humny se STL plynovodem v ulici Polní. V navrhovaných pozemcích komunikací a prostranství místního významu tvořících veřejný dopravní prostor budou vytvořeny podmínky pro uložení STL plynovodu.

Kapacitně je systém schopen zásobit řešenou lokalitu plynem dle požadavků budoucích investorů.

Návrhem využití pozemků dle územní studie nejsou dotčena stávající plynárenská zařízení, ani jejich příslušná ochranná a bezpečnostní pásma.

Zásobování elektrickou energií

Celá lokalita pro výstavbu RD bude napojena novou sítí NN napájenou ze stávající transformační stanice „Moravany u hřbitova.“ Nová síť bude kabelová a její průběh a konfiguraci stanoví E. ON.

Navrhovaná trasa prodloužení ulice Polní, směrem ke komunikaci k drůbežářským závodů, je v jižní části křížena stávajícím vedením VN a jeho ochranným pásmem.

Spoje, zařízení spojů

Návrhem vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy dle územní studie nejsou dotčena žádná stávající vedení dálkového kabelu spojů v obci.

V navrhovaných pozemcích komunikací a prostranství místního významu tvořících veřejný dopravní prostor budou vytvořeny podmínky pro uložení kabelů místní sítě elektronických komunikací.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpadem na území obce se řídí Obecně závaznou vyhláškou obce Moravany, kterou se zavádí systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů. Odvoz odpadu z obce ze sběrných nádob je zajišťován odbornou firmou.

V řešené lokalitě budou v plochách komunikací a prostranství místního významu umístěny nádoby na separovaný sběr odpadů.

4 Návrh parcelace

Územní studie navrhuje parcelaci pro vymezení jednotlivých pozemků pro výstavbu rodinných domů a pro vymezení veřejného dopravního prostoru (pozemků komunikací a prostranství místního významu).

Celkem je navrženo 22 stavebních pozemků pro výstavbu volně stojících rodinných domů. V maximální možné míře je respektována stávající parcelace.

Pouze v jihozápadní části území je nutno provést novou parcelaci, která se týká vymezených pozemků **13, 14, 15, 16 a 17**. V souvislosti s těmito stavebními pozemky jsou nově vymezeny i pozemky komunikací a prostranství místního významu, které vzniknou oddělením z původních soukromých parcel.

Pro vymezené stavební pozemky **1 a 2** je nutno provést směnu pozemků mezi současnými vlastníky.

Velikost jednotlivých pozemků pro výstavbu rodinných domů je navržena tak, aby vyhověla požadavkům regulativů územního plánu obce. Stavební pozemky jsou vymezeny ve velikosti 600 až 850 m².

Pozemky vymezené pro výstavbu rodinných domů

Číslo pozemku navrhovaného pro výstavbu	Výměra (m ²)	Čísla dotčených parcel	
1	817,9	1146/1	část parcely
		1210/89	část parcely
		1210/90	část parcely
2	694,4	1146/4	celá parcela
		1210/88	celá parcela
		1210/87	část parcely
3	709,9	1146/5	celá parcela
		1210/85	celá parcela
		1210/86	část parcely
4	712,9	1146/6	celá parcela
		1210/84	celá parcela
		1210/83	část parcely
5	716,4	1146/7	celá parcela
		1210/81	celá parcela
		1210/82	část parcely
6	659,9	1146/8	celá parcela
		1210/80	část parcely
		1210/79	část parcely
7	674,7	1210/72	část parcely
		1210/154	celá parcela
8	605,3	1210/73	celá parcela
9	735,6	1210/74	celá parcela
10	648,2	1210/76	celá parcela
11	647,9	1210/77	celá parcela
12	773,7	1210/78	celá parcela
13	682,1	1210/131	část parcely
		1210/92	část parcely
14	690,3	1210/92	část parcely
		1210/160	celá parcela
		1210/93	část parcely
15	690,4	1210/93	část parcely
		1210/159	část parcely
		1210/94	část parcely
16	595,2	1161	část parcely
		1210/98	část parcely
17	588,9	1161	část parcely
		1210/98	část parcely
18	780,7	1161	část parcely
19	846,1	1160	část parcely
20	856,2	1159/1	část parcely
21	852,7	1158	část parcely
22	858,8	1157/2	část parcely
celkem	15 838,2		

Pro zajištění dopravní obsluhy je vymezen veřejný dopravní prostor (pozemky pro místní komunikace a veřejná prostranství) tak, aby splňovaly požadavky Vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a to § 22 odstavec 2 (veřejná prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, jsou navržena v šířce 8 m). Vymezená veřejná prostranství zůstanou ve vlastnictví obce Moravany.

Veřejný dopravní prostor (veřejná prostranství) je navržen:

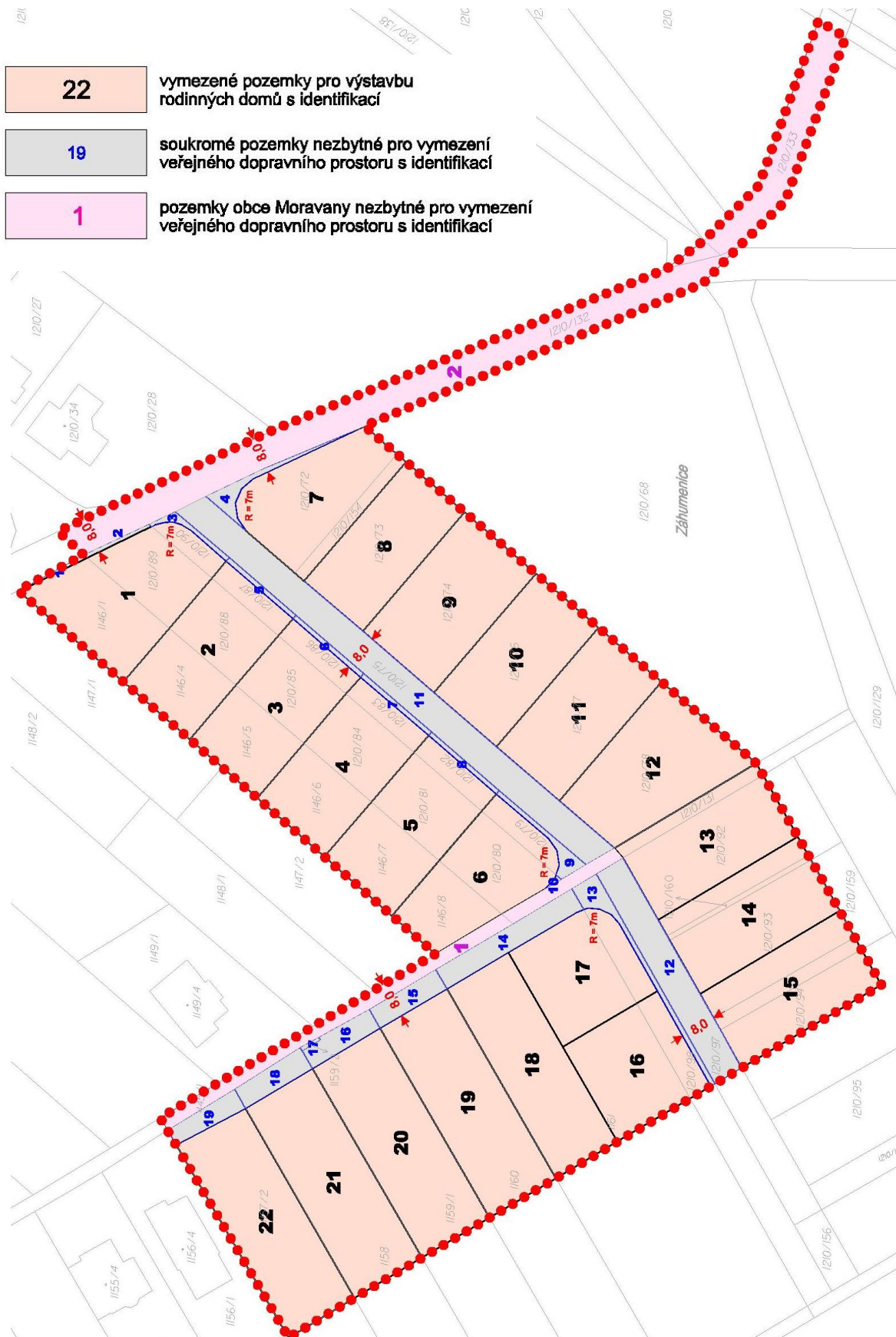
- na pozemcích ve vlastnictví obce;
- na soukromých pozemcích, které vzniknou oddělením jejich částí.

Pozemky pro vymezení veřejného dopravního prostoru

(pozemky komunikací a prostranství místního významu)

Číslo pozemku obce Moravany	Výměra (m ²)	Čísla dotčených parcel	
1	352,3	445/1	část parcely
		1210/131	část parcely
2	1 466,7	1210/132	část parcely
		1210/138	část parcely
		1210/133	část parcely
celkem	1 819,0		
Číslo pozemku pro oddělení (soukromé pozemky)	Výměra (m ²)	Čísla dotčených parcel	
1	9,5	1146/1	část parcely
2	14,4	1210/89	část parcely
3	24,8	1210/90	část parcely
4	55,9	1210/72	část parcely
5	19,7	1210/87	část parcely
6	20,1	1210/86	část parcely
7	20,1	1210/83	část parcely
8	20,1	1210/82	část parcely
9	46,6	1210/79	část parcely
10	2,5	1210/80	část parcely
11	845,0	1210/75	celá parcela
12	376,2	1210/97	část parcely
13	93,0	1210/98	část parcely
14	177,4	1161	část parcely
15	84,8	1160	část parcely
16	86,5	1159/1	část parcely
17	4,2	1159/2	celá parcela
18	90,8	1158	část parcely
19	76,4	1157/2	část parcely
celkem	2 068,0		

Celkem pozemky pro vymezení veřejného dopravního prostoru	Výměra (m ²)
Na soukromých pozemcích	2068,0
Na pozemcích obce Moravany	1819,0
celkem	3 887,0



5 Limity využití území

Řešené území není dotčeno limity využití území.

6 Splnění zadání územní studie

Návrh územní studie vychází ze zadání ÚS "Obytná zóna Za humny - Moravany".

Návrh územní studie (textová a grafická část) jsou zpracovány v souladu se zadáním. Požadavky v něm stanovené byly návrhem řešení splněny.