

Územní studie
"Areál sportu při Bohunické cestě včetně dopravního
napojení"
obec Moravany



květen 2 017



Obsah textové části územní studie

1.1	Identifikační údaje	1
1.2	Důvody pro pořízení územní studie	2
1.3	Hlavní cíle a účel územní studie	2
1.4	Vymezení řešené plochy	3
1.5	Podklady pro zpracování územní studie	4
2.1	Současný stav území	8
2.2	Vlastnické vztahy	11
3.1	Celkový návrh řešení územní studie	12
3.2	Veřejné prostory a úprava křižovatky silnice III/15275 s místní komunikací	14
3.3	Návrh sportovního areálu	15
3.4	Návrh řešení dopravní infrastruktury	20
3.5	Návrh řešení technické infrastruktury	26
4	Limity využití území	27
5	Splnění zadání územní studie	27
6	Závěry	28
	Příloha – Zadání územní studie	29

Obsah grafické části územní studie

1	Současný stav a návrh využití území dle ÚP Moravany	1 : 5 000
2	Vlastnické vztahy	1 : 1 000
3	Návrh funkčního využití	1 : 1 000
4	Hlavní výkres – urbanistická koncepce	1 : 500
5	Doprava a technická infrastruktura	1 : 500
6	Širší vztahy - zpracování řešení územní studie	1 : 5 000

1.1 Identifikační údaje

Název akce:	Územní studie "Areál sportu při Bohunické cestě včetně dopravního napojení" – obec 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 Jírovцова 550/4, 623 00 Brno adresa atelieru a pro korespondenci Hudcova 78, 612 00 Brno tel. 541513597 era@volny.cz
Požizovatel:	Obecní úřad Moravany Vnitřní 49/18, 664 48 Moravany
Číslo objednávky:	1840/2016
Datum:	květen 2 017

1.2 Důvody pro pořízení územní studie

Územní plán Moravany vydalo Zastupitelstvo obce Moravany formou opatření obecné povahy dne 4. září 2014 (nabytí účinnosti dne 25. září 2014).

Obecní úřad Moravany zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti ve smyslu § 24 stavebního zákona (SZ) a jako pořizovatel vykonávající přenesenou působnost ve smyslu § 6 odst. 2 SZ pořizuje také tuto územní studii, která se pořizuje v souladu s platným územním plánem.

Jednou z rozvojových lokalit územního plánu je lokalita C - "Areál sportu při Bohunické cestě" a přilehlé plochy pro úpravu křižovatky silnice III/15275 s místní komunikací Bohunická cesta. Lokalita je částí zastavitelné plochy Z3 vymezené územním plánem.

Způsob využití této části zastavitelné plochy Z3 byl územním plánem podmíněn pořízením územní studie. Územní studie je pořizována pod názvem „Areál sportu při Bohunické cestě, včetně dopravního napojení“.

Areál sportu je vymezen návrhovou plochou občanské vybavenosti veřejné pro sport a rekreaci s cílem, zajistit odpovídající území pro sportovní aktivity umožňující realizaci sportovní víceúčelové haly a dalších sportovních činností sloužících potřebám obyvatel obce. Tato plocha veřejného občanského vybavení pro sport a rekreaci je umístěna v souladu s platným územním plánem, v souladu s potřebami celkového rozvoje obce a pro zajištění jejího harmonického fungování jako celku.

1.3 Hlavní cíle a účel územní studie

Cílem územní studie bylo upřesnění umístění pozemků ploch pro sportovní aktivity, respektive plochy pro sportovní areál umožňující realizaci sportovní víceúčelové haly a dalších sportovních činností sloužících potřebám obyvatel obce. Byl navržen způsob dopravní obsluhy sportovního areálu a napojení na systémy technické infrastruktury.

Územní studií bylo definováno napojení obytného území při ulicích Žitná, Švédské kříže a napojení průmyslové zóny při Bohunické cestě a to při respektování ideového řešení křižovatky silnice III/15275 s místní komunikací Bohunická cesta zpracované firmou PK OSSENDORF s.r.o. které bylo závazným podkladem pro zpracování této územní studie.

Územní studií bylo upřesněno vymezení zastavitelných ploch stanovených územním plánem.

Vzhledem ke skutečnosti, že realizace výstavby sportovního areálu bude probíhat postupně podle potřeb a možností obce, je navržena etapizace výstavby. Podrobně je řešena první etapa reagující na aktuální potřeby obce. Druhá etapa naznačuje možnosti dalšího rozvoje areálu v návaznosti na první etapu podle případných dalších požadavků umístění sportovních aktivit.

V územní studii jsou stanoveny podmínky pro rozhodování v území určující charakter zástavby včetně stanovení plošných a prostorových regulativů.

Územní studií jsou zajištěny vazby na sousední lokality navržené územním plánem a to k lokalitám: A - „Průmyslová zóna při Bohunické cestě“ (zastavitelná plocha Z2); B1 a B2 - "Obytná zóna Švédské kříže“ (zastavitelná plocha Z3).

1.5 Podklady pro zpracování územní studie

A Územní plán Moravany

Výchozím podkladem pro řešení územní studie je „Územní plán Moravany“ - 2014.

Územní plán stanovil **zastavitelnou plochu Z3**

Využití plochy

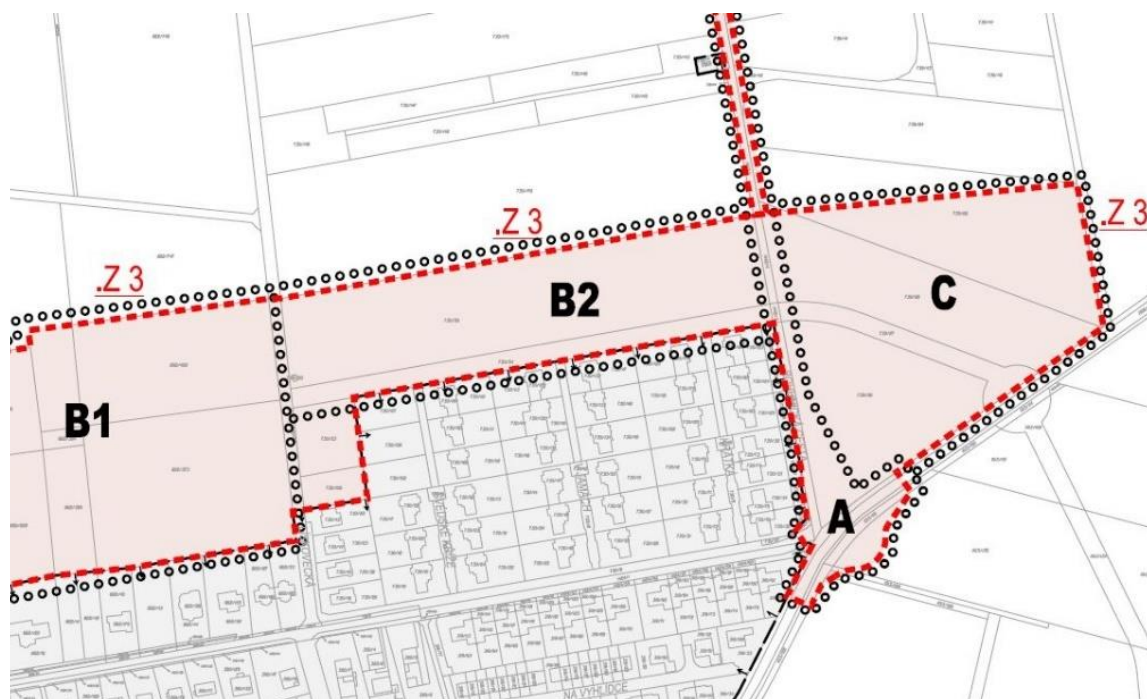
- stav - zemědělský půdní fond, komunikace a prostranství místního významu
- návrh - bydlení v rodinných domech
- návrh - komunikace a prostranství místního významu
- návrh – veřejná zeleň
- návrh – občanské vybavení veřejné – sport a rekreace

Podmínky využití

- napojení lokality na místní komunikační síť
- úprava křižovatky místních komunikací ulic Hlavní, Bohunická cesta a Žitná (pro plochy B1 a C s požadavkem zpracování územní studie)
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- realizace veřejné zeleně jako nezbytné plochy veřejného prostranství
- dílčí části plochy jsou definovány jako území, ve kterém je omezeno umístění staveb (plocha využitelná pouze pro realizaci zahrad rodinných domů)

Podmínka pro rozhodování

- zpracování územních studií a dohod o parcelaci pro plochy B1, B2 a C dle výkresu 1 – Základní členění území



hranice zastavěného území dle zákona 183/2006 Sb. k 1.2.2013



zastavitelné plochy



plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a dohodou o parcelaci

Výřez z výkresu 1 Územního plánu Moravany - Základní členění území

Plochy A a C jsou řešeny územní studií "Areál sportu při Bohunické cestě".

Plochy B1 a B2 byly řešeny samostatnou územní studií „Švédské kříže“, zpracovanou v roce 2015.

Územní plán stanovil tyto **podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:**

Plochy občanského vybavení veřejného

Plochy občanského vybavení veřejného jsou vymezeny k využití pozemků pro stavby občanského vybavení sloužícího veřejným potřebám a zájmům. Plochy občanského vybavení veřejného mimo jiné zahrnují i pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro veřejnou tělovýchovu a sport. Dále zahrnují pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení veřejného jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání výše uvedených staveb a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Plochy pro stavby a zařízení občanského vybavení veřejného jsou dále členěny podle podrobnější specifikace využití území, dané kódem

Or – rekreace a sport

Hlavní funkční využití:

- stavby a zařízení sportu a rekreace pro širokou veřejnost včetně volných hřišť a sportovišť.

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy,
- doplňková stravovací zařízení,
- doplňková zeleň s parkovými úpravami,
- plochy pro parkovací a odstavná stání,
- trasy a zařízení veřejné infrastruktury.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- v zastavitelných plochách lze umísťovat halové objekty s jedním nadzemním podlažím, doplňkové stavby maximálně s dvěma nadzemními podlažími.

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



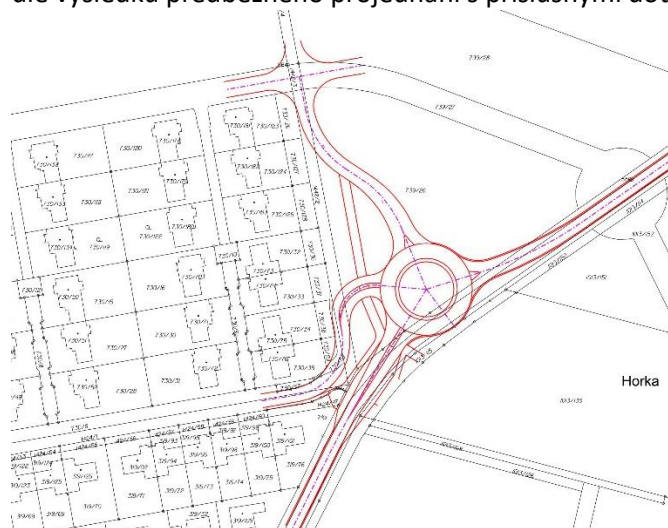
Výřez z výkresu 2 Územního plánu Moravany
Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny

Územní plán zároveň stanovil pořadí změn v území (etapizaci) takto

- Vymezené zastavitelné plochy Z1, Z3, Z6, Z7, Z11, Z12 a Z17 zahrnující větší plochy bydlení a smíšené obytné, jsou podmíněny realizací rozšíření kapacity ČOV na 5 500 EO (její kolaudací) a vybudováním nezbytných kanalizačních řadů.
- Část lokality bydlení ve vymezené zastavitelné ploše Z3 s podmínkou zpracování územní studie označené B1 je podmíněna doložením průkazu, že nebude potřeba rozšíření kapacit školských zařízení v obci. Pokud bude prokázána potřeba dalších kapacit školských zařízení, bude výstavba v těchto plochách vázána na realizaci školského zařízení ve vymezené zastavitelné ploše Z7.
- Části lokalit ve vymezených zastavitelných plochách Z2 a Z3 s podmínkou zpracování územní studie označené A, B1 a C představující nové zatížení území na severu zastavěného území obce jsou podmíněny úpravou křižovatky ulic Bohunická cesta, Hlavní a Žitná.

B Ideové řešení křižovatky silnice III/15275 a MK – východ

Závazným podkladem pro zpracování územní studie je dokumentace „Křižovatka silnice III/15275 a MK – východ“ zpracovaná PK OSSENDORF s.r.o. Řešení bylo vybráno obcí spolu s pořizovatelem dle výsledků předběžného projednání s příslušnými dotčenými orgány.



Ideové řešení křižovatky silnice III/15275 a MK – východ

C Mapové podklady

Katastrální mapa - mapový server ČÚZK

D Technická infrastruktura

Informace o technické infrastruktuře v řešené ploše byly získány od jednotlivých správců dle ÚAP ORP Šlapanice, doplněné zaměřením sítí v řešeném území.

2.1 Současný stav území

Charakter současného využití území

Řešená plocha je v současnosti z převážné části využívána jako zemědělsky obhospodařovaný půdní fond. Po jižní straně plochy je vedena krajská silnice III/15 275 spojující Moravany s městem Brnem a po západní straně je vedena místní komunikace v ulici Bohunická cesta obsluhující výrobní zónu.

Plocha je rovinná, bez výrazného převýšení, s mírným sklonem ke krajské silnici.

Pro návrh budoucího využití plochy je nutno respektovat vazby k zástavbě kolem ulice Žitná a Švédské křižce.



Celkový pohled na řešenou plochu



Příjezd po silnici III/15 275 od Brna



Napojení Bohunické cesty na silnici III/15 275



Bohunická cesta



Vjezd do ulice Žitné



Příjezd po ulici Hlavní od Moravan



Ulice Žitná



Stopa nové ulice Švédské kříže



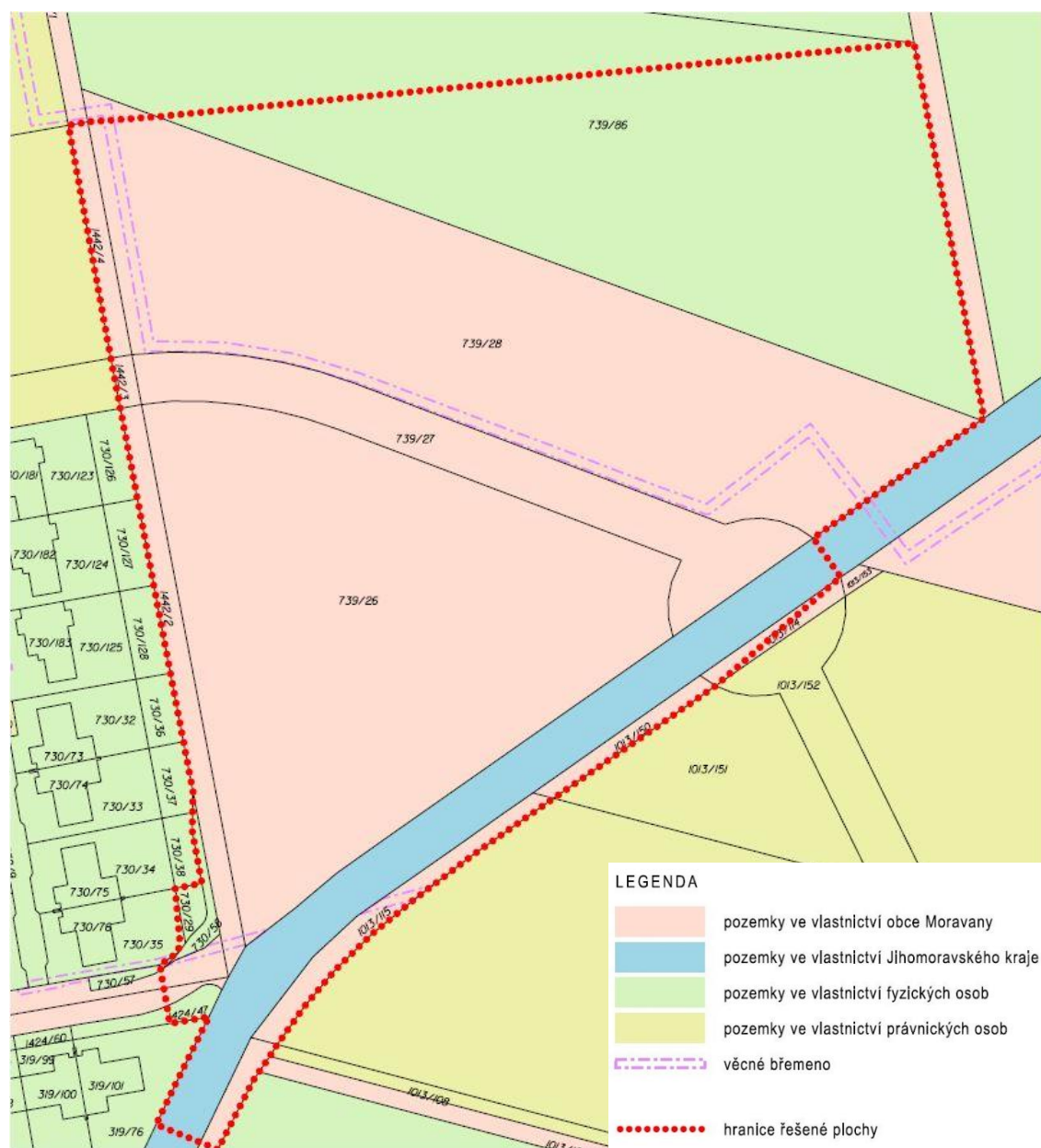
Příjezd po Bohunické cestě od výrobní zóny

2.2 Vlastnické vztahy

Z hlediska vlastnických vztahů je převážná část pozemků řešené plochy ve vlastnictví obce Moravany. Pozemek komunikace silnice III/15 275 je ve vlastnictví Jihomoravského kraje. Přes tyto pozemky je vedena technická infrastruktura, která je v katastru nemovitostí zanesena jako věčné břemeno (ne všechny sítě technické infrastruktury jsou takto chráněny).

Pouze severovýchodní část řešené plochy určená územním plánem pro sportovní areál tvoří pozemek ve vlastnictví fyzické osoby. V jihozápadní části řešené plochy jsou 3 drobné pozemky ve vlastnictví fyzických osob, které jsou využívány jako veřejné prostranství a bude je nutno zahrnout do řešení budoucí okružní křižovatky.

Současné vlastnické vztahy vytvářejí výhodné podmínky pro realizaci záměrů na úpravu stávající nevyhovující křižovatky silnice III/15 275 a vybudování sportovního areálu dle požadavků obce.



3.1 Celkový návrh řešení územní studie

Územním plánem byla stanovena pro řešenou plochu podmínka zpracování územní studie, jejímž cílem bylo řešit dva základní problémy:

- A vytvoření územních podmínek pro budoucí umístění okružní křižovatky při zajištění všech provozních vazeb na přilehlé území a definování místa dopravního napojení sportovního areálu;
- B upřesnění vymezení sportovního areálu a stanovení základní koncepce jeho funkčního a prostorového využití.

Navrhované řešení zpřesnilo pozemky nezbytné pro návrh křižovatky silnice III/15 275 s místní komunikací v ulici Bohunická cesta a pozemky sportovního areálu.

pozemky řešené plochy	(m ²)	(%)
A - pozemky veřejného prostoru pro umístění křižovatky	9 854	33,51%
B - pozemky areálu sportu	19 554	66,49%
celkem	29 408	100,00%

Soulad řešení územní studie s územním plánem

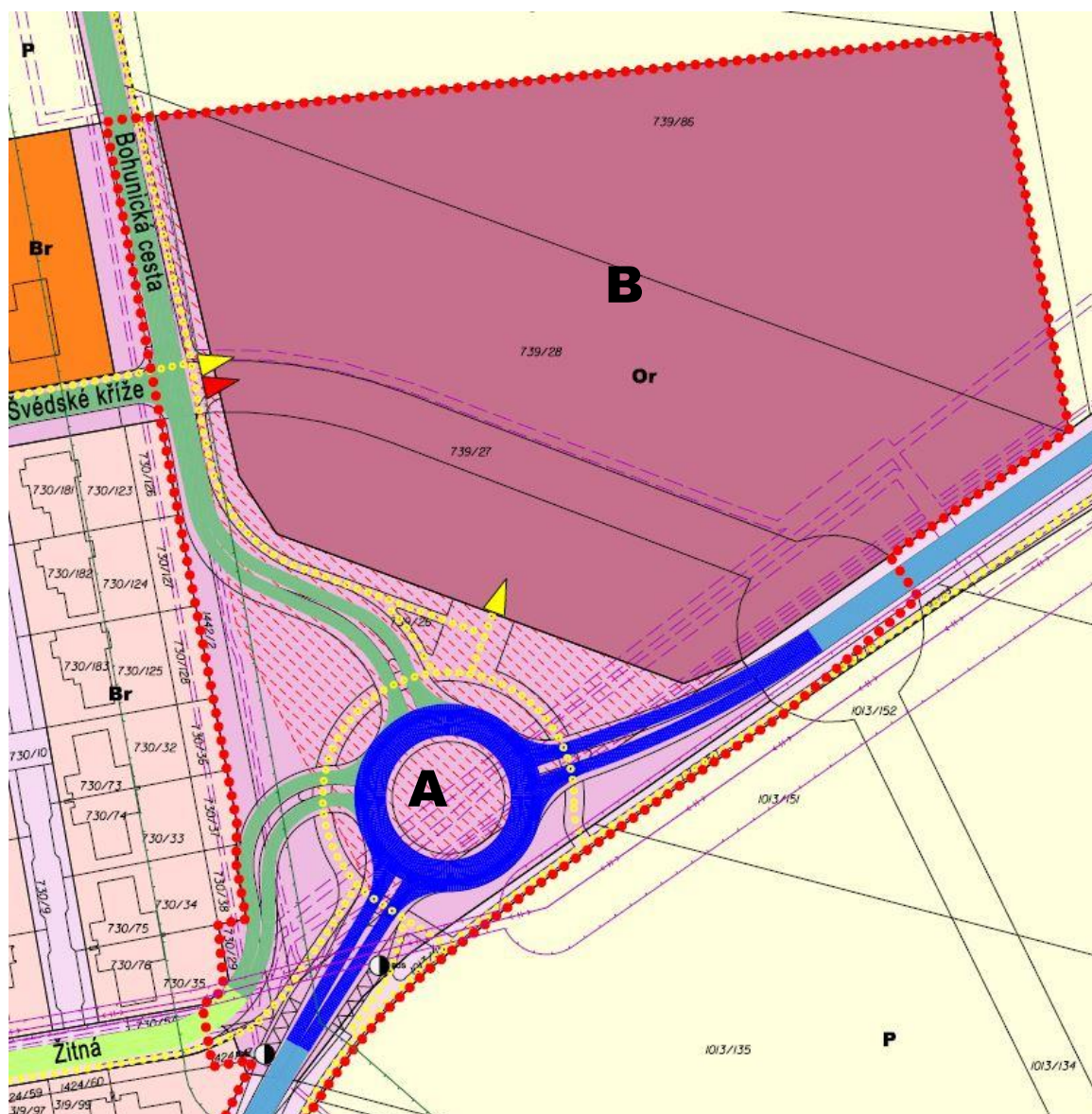
Návrh územní studie je plně v souladu s celkovou dopravní koncepcí rozvoje obce stanovenou územním plánem.

Oproti územnímu plánu dochází k zmenšení pozemků pro veřejnou občanskou vybavenost ve prospěch pozemků nezbytných pro realizaci dopravní infrastruktury (navrhovaná křižovatka a napojení sportovního areálu).

Ve výrokové části územního plánu jsou v kapitole F. "Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití" na straně 24 uvedeny obecné podmínky využití ploch občanského vybavení veřejného takto:

"Plochy občanského vybavení veřejného jsou vymezeny k využití pozemků pro stavby občanského vybavení sloužícího veřejným potřebám a zájmům. Plochy občanského vybavení veřejného zahrnují pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, veřejnou tělovýchovu a sport, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále zahrnují pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání výše uvedených staveb a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Plochy pro stavby a zařízení občanského vybavení veřejného jsou dále členěny podle podrobnější specifikace využití území, dané kódem."

Úprava rozsahu pozemků dle návrhu územní studie je v souladu s dikcí územního plánu (kapitola F. výrokové části územního plánu). Návrh upřesňuje plochy veřejné občanské vybavenosti na základě podrobnějšího řešení související dopravní infrastruktury.



VYUŽITÍ ÚZEMÍ

stav	návrh	
Br	Br	plochy bydlení v rodinných domech
	Or	plochy občanského vybavení veřejného - rekreace a sport
		plochy komunikací a prostranství místního významu
P		plochy zemědělské
		úprava ploch pro dopravu silniční

DOPRAVA

stav	návrh	
		krajská komunikace III. třídy
		místní komunikace
		pěší trasy
		vstupy do areálu
		vjezd do areálu
		zastávky hromadné dopravy

3.2 Veřejné prostory a úprava křižovatky silnice III/15275 s místní komunikací

Navrhované řešení zpřesnilo pozemky nezbytné pro návrh křižovatky silnice III/15 275 s místní komunikací v ulici Bohunická cesta. Územní studie vymezila pozemky pro komunikace a zpevněné plochy, chodníky a veřejnou zeleň. Všechny tyto pozemky jsou vymezeny jako veřejné.

pozemky veřejného prostoru pro umístění křižovatky	(m ²)	(%)
		9 854
komunikace	3 727	37,82%
zpevněné plochy	392	3,98%
chodníky	1 370	13,90%
veřejná zeleň	4 365	44,30%

Jako nejvhodnější **bylo vybráno řešení formou okružní křižovatky** při zajištění:

- odpovídajících provozních vazeb k místní komunikaci v ulici Žitná;
- umístění zastávek hromadné dopravy při vjezdu do obce na samostatných zálivech;
- pěších vazeb k nově navrhovanému sportovnímu areálu a dále k výrobnímu areálu v ulici Bohunická cesta;
- možnosti ve výhledu vybudovat páté rameno křižovatky pro případnou dopravní obsluhu území jihovýchodně od křižovatky.

Pro dopravní obsluhu sportovního areálu je navrženo napojení z průsečné křižovatky ulic Švédské kříže - Bohunická cesta, které provozně minimálně zatíží dopravní skelet obce.

Navrhované pěší vazby umožňují propojení autobusových zastávek s předprostorem sportovního areálu a logicky navazují na chodníky v ulici Žitná a Švédské kříže. Pokračování chodníku kolem Bohunické cesta je navrženo po východní straně komunikace.

Podmínky pro vymezené pozemky komunikací a prostranství místního významu

Pozemky komunikací a prostranství místního významu (veřejný prostor pro umístění křižovatky a obslužných komunikací) jsou v grafické části územní studie vymezeny ve výkrese **3 - Návrh funkčního využití**.

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, zastávky hromadné dopravy, mobiliář, doprovodná zeleň). Odvedení dešťových vody z pozemků bude řešeno následnou projektovou dokumentací.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby dopravní infrastruktury (krajské komunikace, místní komunikace a chodníky);
- stavby technické infrastruktury;
- stavby a zařízení zastávek hromadné dopravy.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb:

Pro stavby dopravní infrastruktury je požadováno toto funkční zařazení komunikací:

- ulice Hlavní - silnice III/15275 v průjezdním úseku v kategorii MS/6,5/50;
- ulice Žitná - místní komunikace v kategorii MO2/6,0/30 + oboustranně vedený chodník;
- ulice Bohunická cesta - místní komunikace MO2/6,5/30 + jednostranně vedený chodník;
- ulice Švédské kříže - místní komunikace MO2/5,5/30 + jednostranně vedený chodník.

3.3 Návrh sportovního areálu

Návrh sportovního areálu je úzce spjat s řešením okružní křižovatky. Navrhované řešení jasně definuje místo vjezdu do areálu z křižovatky Bohunická cesta - Švédské kříže.

Při vjezdu do areálu do jsou vymezeny nezbytné parkovací plochy a je zajištěna těsná vazba mezi parkováním a navrhovanými sportovními aktivitami. V těžišti plochy je nutno vymežit plochu pro odstavování kol s vazbou na vjezd od Bohunické cesty.

Pěší napojení areálu je navrženo jednak od okružní křižovatky s vazbou na navrhované autobusové zastávky, ale také při vjezdu do areálu.

Při vstupu do areálu od okružní křižovatky je umístěn objekt spinningového centra doplněný posilovkami a menšími tělocvičnami s vlastním sociálním zázemím. Tento objekt vytváří hlavní vstup do areálu, kde v návaznosti na vstupní prostor může být umístěno doplňkové zařízení poskytující občerstvení a dětský koutek. Příklad realizace obdobného zařízení je v Brně Lískovci na ulici Chironova (Fit4All).

V souladu se zadáním je v severní části sportovním areálu umístěna víceúčelová sportovní hala o rozměrech 25 x 40 m s výškou 8m, která umožňuje různou skladu vnitřních sálových hřišť a umístění nezbytného sociálního zázemí. Uvnitř haly je možné realizovat ochoz pro diváky s vazbou na sociální zázemí. Příklad realizace obdobného haly je v Brně Vinohradech u základní školy Čejkovická. V návaznosti na sportovní halu jsou navrženy 3 tenisové kurty s možností případného sezónního zakrytí. Sportovní hala bude využita pro mládež a dospělou populaci obyvatele obce a jejich sportovně rekreační aktivity. Zároveň může být využívána i komerčně, jako nabídka pronájmu sportovní plochy pro širší veřejnost nebo klubový sport. Způsob užívání bude stanoven podle ekonomické rozvahy finančního krytí provozu haly.

Celkem je možno předpokládat kapacitu areálu asi 110 návštěvníků, z nichž by většinu měli tvořit obyvatelé obce.

Obě navrhované aktivity se mohou vzájemně doplňovat. Víceúčelová hala kryje poptávku po halových sportech a objekt spinningového centra s posilovkami je zaměřen na udržování fyzické kondice.

Při potřebě umístit především víceúčelovou halu, nemusí být objekt spinningového centra s posilovkami realizován a může být nahrazen plochami volných hřišť. V této situaci je ale nutno zachovat pěší vstup do areálu od okružní křižovatky.

pozemky areálu sportu		(m ²)	(%)
		19 554	100,00
návrh		12 161	
	objekty	2 437	12,46
	hřiště	2 022	10,34
	chodníky	1 006	5,14
	komunikace	141	0,72
	parkoviště	1 400	7,16
	vyhrazená zeleň	2 224	11,37
	retenční zeleň	2 931	14,99
rezerva		7 393	37,81

Úvaha o ekonomické udržitelnosti areálu sportu

Z hlediska budoucího provozu areálu je kromě celkového urbanistického řešení důležitá i dlouhodobá ekonomická udržitelnost celého projektu. Ta musí vyvážit provozní náklady s očekávanými příjmy v delším časovém horizontu. Pro tyto úvahy je nutno stanovit, zda projekt bude realizován pouze v režii obce, nebo bude nutno do projektu zapojit soukromý sektor. Tyto úvahy povedou k přesnému stanovení stavebního programu a zároveň i míry případného komerčního využití areálu.

Při neznalosti přesného stavebního programu je možno očekávat, že naplňování areálu může doznat jistých změn, ale principy zakotvené v územní studii by měly být zachovány.

Etapizace výstavby

V současnosti není znám podrobný stavební program sportovního areálu a tedy ani potřebný rozsah jednotlivých ploch.

Je zřejmé, že k výstavbě dojde postupně podle potřeb a možností obce a podle celkové strategie zaměření areálu. Proto se předpokládá, že výstavba bude probíhat v etapách.









V první etapě budou dle územní studie využity plochy ve vlastnictví obce - 62% celkové rozlohy vymezeného areálu. Navazující plochy v soukromém vlastnictví jsou v rámci této etapy vymezeny jako územní rezerva pro další rozvoj areálu.

V případě potřeby rozšíření areálu o další volné sportovní plochy, může probíhat rozvoj areálu severovýchodním směrem na pozemky v soukromém vlastnictví (druhá etapa výstavby)- 38% celkové rozlohy vymezeného areálu. Na těchto plochách se nepředpokládá výstavba objektů, ale pouze umístění volných hřišť a doplňkové zeleně.



VYUŽITÍ PLOCH UVNITŘ AREÁLU SPORTU

	plochy komunikací
	plochy pro pěší pohyb
	plochy pro odstavení vozidel
	plochy zeleně uvnitř areálu
	plochy zeleně s retencí dešťové vody
	plochy hřišť
	plochy staveb
	plochy rezervy pro rozvoj areálu

	oplocení
	vstup do areálu
	vjezd do areálu
	cyklostojany
	koridory vedení podzemní technické infrastruktury
	vzdušné vedení VN
	OP vzdušného vedení VN
	BP VTL plynovodu

VYUŽITÍ SPORTOVNÍHO AREÁLU

- A - víceúčelová hala /25x40/
- B - spínací centrum
- C - posilovny, tělocvičny, dětský koutek
- D - tenisové kurty
- E - retenční prostor dešťové vody
- F - územní rezerva rozvoje areálu

Podmínky pro vymezené pozemky občanského vybavení veřejného - rekreace a sport

Pozemky občanského vybavení veřejného pro rekreaci a sport jsou v grafické části územní studie vymezeny ve výkrese 3 - **Návrh funkčního využití**.

Podmínky využití pozemků

Pozemky jsou určeny pro aktivity veřejné tělovýchovy a sportu vytvářející uzavřený areál. Je požadováno částečné využití pozemků pro vyhrazenou zeleň dotvářející charakter areálu. Doplňkově se připouští umístění stravovacích funkcí. Připouští se využití pozemku pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu.

Parkování osobních automobilů návštěvníků bude zajištěno v rámci areálu. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Pro areál bude zajištěno odvedení splaškové kanalizace do veřejné kanalizační sítě. Dešťové vody budou řešeny zachycením ve vymezeném prostoru s následným vsakováním. Napojení dešťové kanalizace na veřejnou kanalizaci se nepředpokládá.

Stavební využití pozemků

Hlavní využití:

- stavby pro sport (objekty a volná sportoviště).

Přípustné využití:

- doplňkové stavby zajišťující provoz sportovních zařízení jako jsou objekty technické vybavenosti, garáže, parkoviště, chodníky, mobiliář, opěrné zdi, oplocení apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch a vyhrazené zeleně;
- stavby zajišťující dopravní a technické řešení sportovních zařízení a jejich napojení na infrastrukturu obce.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb:

- **Způsob zástavby**

Zastavění bude vytvářet areál.

- **Výška zástavby**

V rámci areálu lze umísťovat halové objekty s jedním nadzemním podlažím, doplňkové stavby maximálně s dvěma nadzemními podlažními. Maximální výška staveb je na 8 m nad přilehlým terénem.

- **Zastřešení objektů**

Je požadováno zastřešení plochou střechou nebo střechou s minimálním sklonem.

- **Oplocení pozemků**

Je požadováno oplocení pozemku vytvářejícího areál.

- **Místo vjezdu a vstupu do areálu**

Je stanoveno místo vjezdu a místa vstupu do areálu. Jde o body, ve kterých je požadována dopravní obsluha areálu z veřejného prostoru (pozemků komunikací a prostranství místního významu).

- **Zastavitelnost areálu**

Zastavitelnost areálu 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.

Územní studie nestanovuje žádné další prvky prostorové regulace stavebního využití pozemků.

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

3.4 Návrh řešení dopravní infrastruktury

Principy řešení silniční dopravy dle územního plánu Moravany

Koncepce řešení dopravy v územním plánu předpokládala napojení obce na ulici Vídeňskou v poloze nové křižovatky se silnicí III/15 276 (MÚK Moravanská) a přeřazení silnice III/15 275 v úseku obec – Vídeňská do funkční skupiny místních komunikací (v souladu s Generelem krajských komunikací).

Navržené řešení umožnilo odlehčení stávajícího nevyhovujícího napojení přes podjezd a okružní křižovatku u nákupního centra TESCO. Při úpravách silnice I/52 se předpokládá přesunutí tohoto napojení jižním směrem.

Dopravními závadami na silniční síti jsou především křižovatky na stávajících krajských silnicích u západního i východního vjezdu do obce. Územní plán navrhuje jejich úpravu (zlepšení tvaru křižovatek) s cílem zjednodušení organizace dopravy a zklidnění dopravy na vjezdu do obce.

Územní plán navrhuje úpravu stávající křižovatky silnice III/15 275 s místními komunikacemi na východním okraji obce. Křižovatka má 4 ramena (+ 1 rameno jako výhledovou možnost vstupu do jihovýchodní části území, která není zatím navržena pro územní rozvoj). Řešení křižovatky a jejímu tvaru je nutno věnovat zvýšenou pozornost. Stávající uspořádání křižovatky je problémové a obtížně umožňuje plnohodnotné odbočení ve všech směrech. Situaci ještě komplikuje vjezd a výjezd těžké dopravy do výrobní zóny při Bohunické cestě. Územní plán umožňuje rozšíření ploch výrobní zóny za podmínky úpravy této křižovatky. Před křižovatkou a je navržena nová oboustranná autobusová zastávka v zálivech mimo jízdní pás. Tyto zastávky je možno umístit v rámci řešení úpravy křižovatky.

Podél průtahů krajských silnic budovat v ucelených tazích minimálně jednostranné chodníky.

Úseky krajských silnic III. třídy na území obce:

- mimo zastavěné území kategorií S 7,5/70;
- v průtahu obcí v kategorii MS 7/50 nebo MS 6,5/50 funkční skupiny B - sběrné.

Návrh řešení křižovatky silnice III/15 275 v řešené ploše

Návrh řešení dopravní infrastruktury je graficky vyjádřen ve výkrese 5 – **Doprava a technická infrastruktura**.

Umístění okružní křižovatky vychází z těchto požadavků:

- splnit technických a bezpečnostní parametry řešení;
- zajištění prioritního průjezdu po silnici III/15 275;
- napojení místních komunikací Žitná a Bohunická cesta;
- pro napojení Bohunické cesty počítat s vjezdem a výjezdem kamionové dopravy do výrobní zóny;
- výhledově umožnit realizaci pátého ramena křižovatky do ploch, které by mohly být zastavěny,
- v místě křižovatky navrhnout nové autobusové zastávky pro oba směry;
- beze změny zachovat chodník podél silnice III/15275 a zajistit jeho propojení s navrhovaným chodníkem při Bohunické cestě;
- respektovat vedení cyklistických tras po silnici III. třídy, bez nutnosti budovat samostatnou cyklostezku.

Předpoklad územního plánu, o převedení silnice III. třídy do kategorie místních komunikací, se zatím nepodařilo naplnit. Nebyly vytvořeny podmínky pro změnu celkového napojení obce na nadřazený dopravní skelet a to přes MÚK Moravanská na ulici Vídeňské.

Z těchto důvodů je nutno silnici III/15275 chápat jako silnici krajskou a návrh okružní křižovatky tomu podřídít. Výhledově je možno předpokládat, že po změně napojení obce na ulici Vídeňskou bude možno tuto silnici III. třídy převést do sítě místních komunikací.

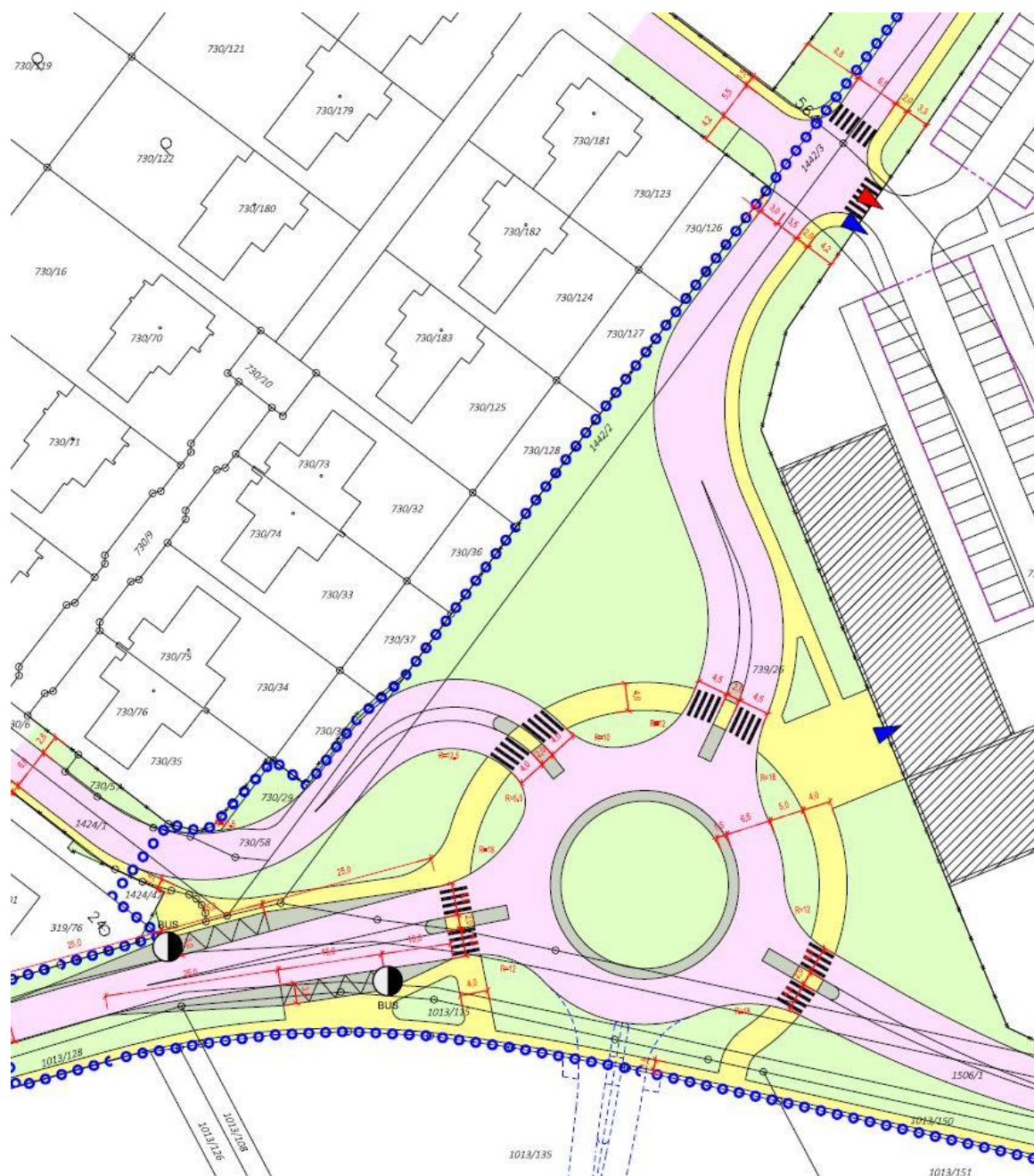
Pro splnění výše zmíněných požadavků došlo k úpravě plochy křižovatky, což znamená její rozšíření na úkor ploch pro občanskou vybavenost. Vzhledem ke skutečnosti, že plochy pro křižovatku i pro občanskou vybavenost jsou ve vlastnictví obce a obec podporuje realizaci obou staveb, není změna rozsahu ploch překážkou pro umístění křižovatky.

Poloha křižovatky je oproti územnímu plánu posunuta severovýchodním směrem, čímž došlo k jejímu oddálení od ploch bydlení při Bohunické cestě, což je nutno vnímat pozitivně z hlediska vlivu křižovatky na kvalitu obytného prostředí.

Při zajištění potřebných směrových a výškových parametrů napojení jednotlivých ramen křižovatky, včetně ponechání rezervy pro možné budoucí napojení území, byl stanoven tvar křižovatky a napojení na ulice Žitnou a Švédské kříže.

Při výjezdu z křižovatky směrem do obce byly umístěny zálivy pro zastávky autobusové dopravy. Kolem křižovatky je veden chodník zajišťující propojení zastávek hromadné dopravy s předprostorem sportovního areálu, kde je navržen vstup do areálu. Chodník dál pokračuje severním směrem kolem Bohunické cesty k výrobní zóně. Jižně od křižovatky chodník navazuje na stávající pěší cestu vedenou v souběhu se silnicí III. třídy směrem k Brnu.

V návrhu územní studie jsou umístěny dopravní stavby na pozemcích komunikací a prostranství místního významu, které kromě dopravních staveb umožňují uložení sítě technické infrastruktury a realizaci doprovodné veřejné zeleně. Návrhu veřejných prostranství je v souladu s Vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.



VYUŽITÍ VEŘEJNÝCH PLOCH - NÁVRH

- plochy komunikací
- plochy chodníků
- plochy veřejné zeleně
- plochy se zpevněným povrchem
- oplocení areálů a rodinných domů

DOPRAVA - NÁVRH

- BUS zastávky autobusové dopravy - návrh
- vstup do areálu - návrh
- vjezd do areálu - návrh

Místní obslužné komunikace

V souladu s územním plánem je navrženo napojení nové okružní křižovatky na místní komunikace v ulicích Žitná a Bohunická cesta. Zároveň je respektováno připojení nové komunikace v ulici Švédské kříže (dle projektové dokumentace) na Bohunickou cestu v severní části řešené plochy. Je navržena křižovatka ve tvaru T, z které je zajištěn vjezd do navrhovaného sportovního areálu.

Navržené vymezení místní komunikace v Bohunické cestě navazuje na již provedené rozšíření této komunikace severně od řešené plochy směrem do výrobní zóny. Komunikace byla zatím rozšířena západním směrem na šířku 6,5 m bez chodníku. Územní studie navrhuje v souladu s územním plánem vybudování chodníku po východní straně komunikace (před výrobní zónou bude zřejmě nutno chodník převést na opačnou stranu komunikace nebo ponechat její směr při zásahu do stávajících oplocených pozemků výrobního areálu).

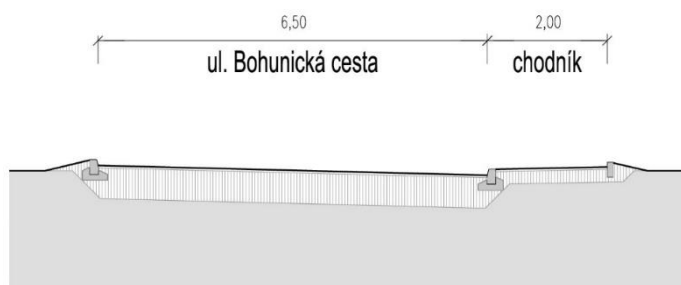
Navržené dopravní řešení místních komunikací respektuje návrh územního plánu obce.

Pro vedení místních komunikací jsou vymezeny plochy komunikací a prostranství místního významu následovně:

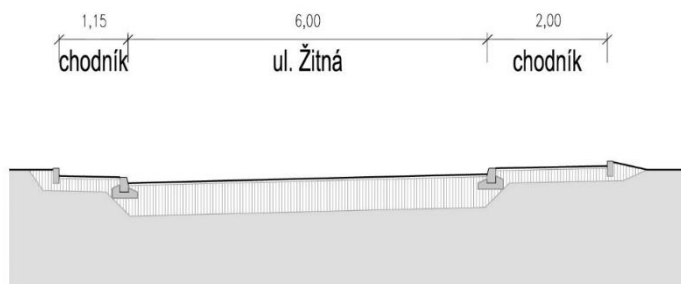
- ulice Žitná
šířka veřejného prostranství 10 m – místní komunikace v kategorii MO2/6,0/30 + oboustranně vedený chodník;
- ulice Bohunická cesta
šířka veřejného prostranství 8,5 m – místní komunikace MO2/6,5/30 + jednostranně vedený chodník;
- ulice Švédské kříže
šířka veřejného prostranství 11 m – místní komunikace MO2/5,5/30 + jednostranně vedený chodník.

Schématické řezy místních komunikací napojených na okružní křižovatku

MO2 8,5/6,5/30



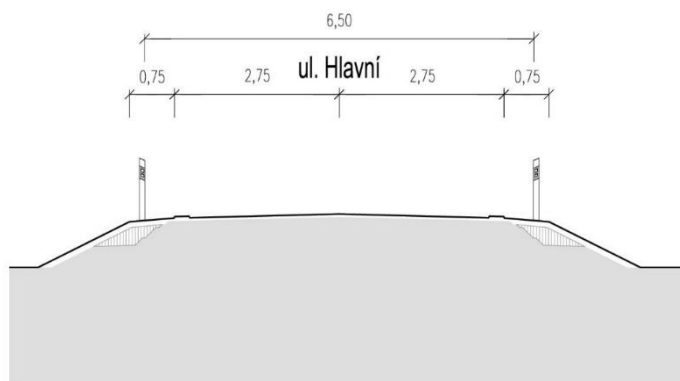
MO2 10/6,0/30



Pro vedení krajské komunikace v ulici Hlavní je navrženo vedení v průjezdním úseku v kategorii MS/6,5/50.

Schématický řez komunikací III/15 275

S 6,5/50



Parkování vozidel v areálu sportu

Potřebný počet parkovacích stání je v navrženém areálu sportu stanoven v souladu s ČSN 73 6110 pro stupeň motorizace 1 : 2 (= 1 vozidlo na 2 obyvatele).

Dle tabulka č. 34 ČSN 73 6110 je potřeba parkovacích stání pro sportovní haly a zařízení rekreačního charakteru stanovena v rozmezí - 1 parkovací stání pro 1 až 2 návštěvníky.

Potřeba parkovacích stání je určena vzorcem:

$$N = P_0 \times k_a \times k_p$$

kde

N – celkový počet stání pro posuzované území,

P₀ – základní počet parkovacích stání podle článku 14.1.6 (tabulka 34),

k_a – součinitel vlivu stupně automobilizace (pro stupeň motorizace 1 : 2 = 1,25)

k_p – součinitel redukce počtu stání (dle ČSN 73 6110 se redukce pro obec velikosti Moravan neuplatňuje). Předpokládá se, že areál bude sloužit především pro obyvatele obce, a jeho dostupnost bude zajištěna autobusovou dopravou s novou zastávkou při okružní křižovatce před areálem. Zároveň budou vytvořeny podmínky pro umístění cyklostanů v areálu a jeho dostupnost návštěvníky preferující jízdu na kole. Tyto skutečnosti ve výsledku mohou snížit vypočtenou potřebu parkovacích míst.

Výpočet - při kapacitě areálu 110 návštěvníků je celkový počet parkovacích stání **N** vypočten jako

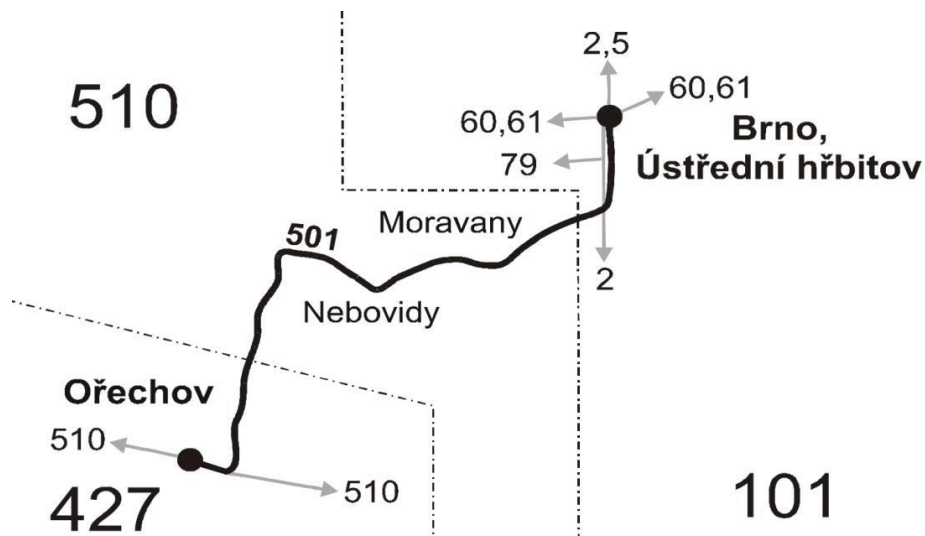
$$N = 55 \times 1,25 \times 1 = 68$$

Zajištění parkování vozidel je řešeno na pozemku sportovního areálu na vymezených plochách pro parkování vozidel. Celkem je navrženo **68 parkovacích stání** na dvou plochách a to na severu a ve středu areálu v návaznosti na vjezd do areálu od Bohunické cesty.

V řešené ploše na pozemcích kolem vymezených komunikací ve veřejném prostoru není navrhováno žádné parkovací stání.

Veřejná hromadná doprava osob

Veřejná hromadná doprava osob je v Moravanech zajišťována Integrovaným dopravním systémem Jihomoravského kraje autobusovou linkou 501 Brno – Moravany – Ořechov (interval v ranní a odpolední špičce 20 – 30 minut, interval mimo špičku a v sobotu a neděli – 60 minut).



V obci se nachází dvě autobusové zastávky – v centrální části obce na ulici Hlavní a před křižovatkou na Nebovidy (jednostranný záliv ve směru z obce). Územní plán navrhuje dobudovat i druhý záliv v tomto místě. Zároveň územní plán navrhuje oboustrannou zastávku u navrhované křižovatky na východním okraji obce s vazbou na navrhovaný sportovní areál.

Územní studie v souladu s územním plánem umísťuje při okružní křižovatce nové zastávky se samostatným zálivem. Navrhované řešení na jedné straně zlepšuje docházkové vzdálenosti HD pro severovýchodní část obce a zároveň komfortně obsluhuje nový sportovní areál.

Pěší trasy

Navrhované řešení pěších tras vychází z principů stanovených územním plánem.

Je navržena úprava chodníků kolem okružní křižovatky s vazbou na zastávky hromadné dopravy, vstup do sportovního areálu a pokračování k výrobní zóně na Bohunické cestě.

Vybudovaný chodník kolem ulice Hlavní pokračující podél silnice směrem k ulici Ořechovská v Brně je návrhem respektován beze změny. Zároveň jsou navrženy nové chodníky do ulic Žitná a Švédské kříže.

Cyklistická doprava

Zastavěným územím Moravan jsou vedeny dvě trasy Brněnské vinařské stezky:

- od Brna z ulice Ořechovská – ulice Hlavní – ulice Modřická – účelová komunikace k areálu zemědělské výroby – směr Modřice;
- od Brna z ulice Ořechovská – ulice Žitná – ulice Hlavní – křižovatka na západě obce – pokračování po komunikacích III. třídy ve směru na Ostopovice nebo na Nebovidy.

Obě cyklistické trasy procházejí řešenou plochou a navržené řešení okružní křižovatky vytváří podmínky pro jejich vedení v tělese komunikace.

3.5 Návrh řešení technické infrastruktury

Návrh řešení obsluhy území technickou infrastrukturou je graficky vyjádřen ve výkrese 5 – **Doprava a technická infrastruktura**, kde jsou zobrazeny jednotlivé stávající systémy technické infrastruktury a principy napojení areálu sportu na tuto infrastrukturu. Stávající systémy procházející řešenou plochou jsou v maximální míře respektovány včetně jejich ochranných pásem.

Řešení případných přeložek technické infrastruktury v souvislosti s realizací okružní křižovatky bude řešeno následnou projektovou dokumentací této stavby.

Zásobování pitnou vodou

Zásobení řešené plochy vodou je navrženo v souladu s územním plánem obce jako napojení na stávající síť veřejného vodovodu, která je vedena na jihu řešené plochy.

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

Odkanalizování

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

Splašková kanalizace v areálu sportu bude gravitačně svedena do nejnižšího místa areálu a odtud bude čerpána do stávající splaškové kanalizace v ulici Žitné.

Dešťové vody ze zpevněných ploch areálu budou sváděny dešťovou kanalizací do retenčních ploch vymezených na jihu areálu, které mají nejnižší nadmořskou výšku a budou terénně upraveny pro retenci vody s možností následného vsakování. Retenční plochy jsou navrženy ve velikosti, která umožní výpar zdržené srážkové vody. Plochy parkovišť a komunikací v areálu budou osazeny lapoly.

Řešení odkanalizování veřejných prostranství mimo vymezený areál sportu:

Vzhledem k neexistenci odpovídající dešťové kanalizace v těchto plochách a výškovým poměrům v území, které neumožňují odvádět dešťové vody gravitačně do stávající kanalizace v obci, bude pro další projektové práce nutné zpracovat jako podklad vodohospodářskou studii, která definuje možnosti řešení odvodnění lokality. Na základě této studie, která sondami prověří základní hydrogeologické charakteristiky území (vsakovací schopnosti podloží), bude možno koncepčně řešit nakládání s dešťovými vodami v této lokalitě. Způsob likvidace dešťových vod bude použit pro odvodnění dopravní stavby okružní křižovatky, která je pro rozvoj této lokality podmiňující.

Zásobování plynem

Zásobení řešené plochy plynem je navrženo v souladu s územním plánem obce jako napojení na stávající STL řad plynu vedený středem areálu.

Kapacitně je systém schopen zásobit řešenou plochu plynem pro vytápění dle požadavků na rozvoj areálu.

Zásobování elektrickou energií

Zástavba areálu sportu bude v souladu s územním plánem zásobena sítí NN napájenou ze stávající blokované trafostanice „Moravany -Švédské kříže“, která je umístěna západně od řešené plochy.

Nová kabelová síť NN bude propojena ze stávající kabelovou sítí NN a její průběh a konfiguraci stanoví E. ON.

Spoje, zařízení spojů

Řešenou plochu procházejí sdělovací kabely v okrajových polohách, které jsou návrhem respektovány.

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 areálu sportu budou umístěny nádoby na separovaný sběr odpadů.

4 Limity využití území

Řešená plocha je v západní části dotčena vedením vysokotlakého plynovodu vedeného v souběhu s ulicí Bohunická cesta a jeho bezpečnostním pásmem. Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu do DN 100 je stanoveno vzdáleností 15m od okraje potrubí. Navrhovaný sportovní areál je vymezen mimo bezpečnostní pásmo plynu.

Přes sportovní areál je vedena trasa stávajícího středotlakého plynovodu s ochranným pásmem 1 m od líce potrubí. Navržené řešení tento plynovod respektuje.

Na jihu řešené plochy je vedeno vzdušné vedení VN 22 kV s ochranným pásmem. Navrhovaný sportovní areál je vymezen mimo toto ochranné pásmo.

Na jihu řešené plochy je veden řad vodovodu a výtlačné kanalizace z obytného souboru Jabloňový sad, které zasahují do vymezeného sportovního areálu. Jejich vedení je návrhem respektováno.

Kolem silnice III. třídy je stanoveno ochranné pásmo ve vzdálenosti 15 m od osy komunikace, které je návrhem respektováno.

Řešení případných přeložek technické infrastruktury v souvislosti s realizací okružní křižovatky bude řešeno následnou projektovou dokumentací této stavby.

5 Splnění zadání územní studie

Územní studie vychází ze zadání územní studie "Areál sportu při Bohunické cestě včetně dopravního napojení ". Textová i grafická část jsou zpracovány v souladu se zadáním. Požadavky v něm stanovené byly návrhem řešení splněny.

6 Závěry

Územní studie byla zpracována v souladu s územním plánem.

Územní studie vytvořila územní podmínky pro umístění křižovatky na silnici III/15275 při zajištění všech provozních vazeb na přilehlé území a definovala místa dopravního napojení nového sportovního areálu.

Zároveň studie vymezila sportovní areál a stanovila koncepci jeho funkčního a prostorového využití včetně základních podmínek pro umístění a prostorové řešení staveb.

Návrh územní studie je v souladu s celkovou dopravní koncepcí rozvoje obce stanovenou územním plánem.

Oproti územnímu plánu dochází k zmenšení pozemků pro veřejnou občanskou vybavenost ve prospěch pozemků nezbytných pro realizaci dopravní infrastruktury. Úprava rozsahu pozemků dle návrhu územní studie je v souladu s dikcí územního plánu. Návrh upřesňuje plochy veřejné občanské vybavenosti na základě podrobnějšího řešení související dopravní infrastruktury. Zároveň plochy pro úpravu křižovatky i pro občanskou vybavenost jsou ve vlastnictví obce a obec podporuje realizaci obou staveb.

Příloha – Zadání územní studie