

# Městský úřad Újezd u Brna



## ZADÁNÍ

### územní studie plochy č. 1 lokalita „Pod tratí“

Zpracováno v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Pořizovatel: Městský úřad Újezd u Brna (zajištění kvalifikace – Ing. Martina Miklendová)

Datum: duben 2019

## I.A Úvod, podklady

---

Pořízení územní studie pro zastavitelnou plochu označenou v územním plánu Újezd u Brna jako č. 1 je uloženo Územním plánem Újezd u Brna, který nabyl účinnosti dne 6. 6. 2017.

Územní plán Újezd u Brna ve znění po změně č. 1A vymezuje ve výrokové části v kapitole K) *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti*, v k. ú. Újezd u Brna plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou rozhodování a to i pro zastavitelnou plochu označenou č. 1 a stanovuje pro pořízení územní studie, pro její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti lhůtu do 31. 12. 2020.

Na základě § 30 stavebního zákona v zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíl a účel. Pořizovatelem územní studie pro lokalitu Č. 1 je Městský úřad Újezd u Brna, který si v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona smlouvou s fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky na výkon územně plánovací činnosti.

Podkladem pro zadání územní studie je Úplné znění územní plán Újezd u Brna po změně č. 1A, územně analytické podklady pro ORP Šlapanice a vlastní průzkum vztahů v území.

## I.A Účel a cíle územní studie

---

1. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad, na základě kterého, v souladu s § 25 stavebního zákona, bude probíhat rozhodování v území.
2. Cílem územní studie je vytvořit předpoklady pro výstavbu rodinných domů v ploše č. 1 v lokalitě s názvem „Pod tratí“ v Újezdu u Brna v souladu s podmínkami obsaženými v územním plánu.
3. Cílem územní studie je navrhnout možnosti optimálního urbanistického uspořádání, intenzitu zastavění a prostorovou regulaci s ohledem na limity využití území a krajinné hodnoty, dále organizaci dopravní obsluhy, využitelnost stávajících příjezdových komunikací, napojení na sítě technické infrastruktury.
4. Účelem územní studie je navržení, prověření a posouzení možnosti využití plochy č. 1 o rozloze cca 5,56 ha pro individuální bydlení s kapacitou cca 30 rodinných domů.

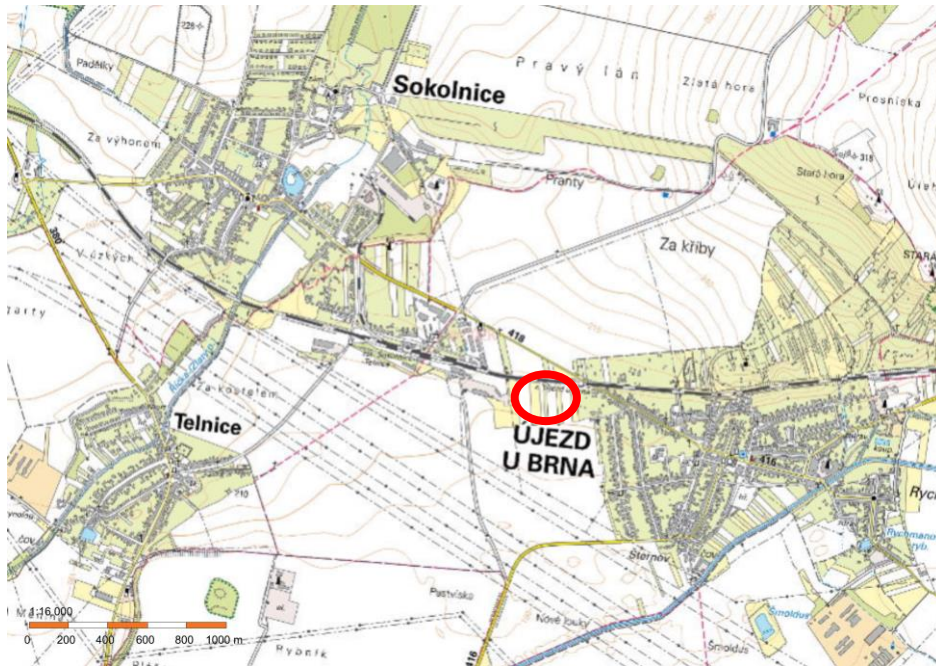
## I.B Řešené území, rozsah územní studie

---

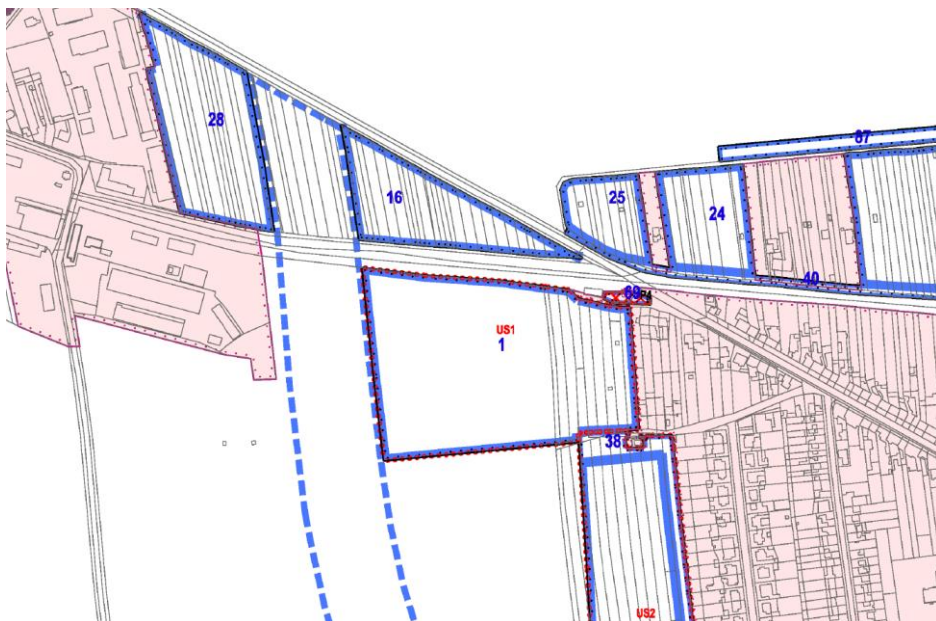
1. Plocha č. 1 se nachází v k. ú. Újezd u Brna a má rozlohu **5,56 ha**.
2. **Plocha č. 1** má navržen způsob využití **BI = plocha individuálního bydlení**.
3. Řešené území se nachází na západním okraji zastavěného území města Újezdu u Brna, navazuje na stávající zástavbu rodinných domů ul. Nádražní a ul. 9. května. Ze severu je řešené území ohraničeno tělesem železniční trati č. 300 Brno - Přerov, z jihu polní cestou a zemědělsky využívanou půdou.
4. Podle koncepce územního plánu na řešené území z jižní strany naváže územním plánem navržená zastavitelná plocha pro individuální bydlení č. 2 s názvem „Za ul. 9. května“ o rozloze 3,65 ha a plocha pro veřejné prostranství č. 38 s názvem „Pod tratí - u regulační plynové stanice“ o rozloze 0,72 ha. Ze severovýchodu přiléhá k řešenému území územním plánem navržená plocha pro občanskou vybavenost č. 69 s názvem „U trati“ o rozloze 0,07 ha určená pro informační centrum. Z východu je řešené území ohraničeno územní rezervou pro obchvat

města (přeložka silnic 11/416 Slavkov - Židlochovice - Pohořelice a 11418 Sokolnice - Otnice - Krumvíř).

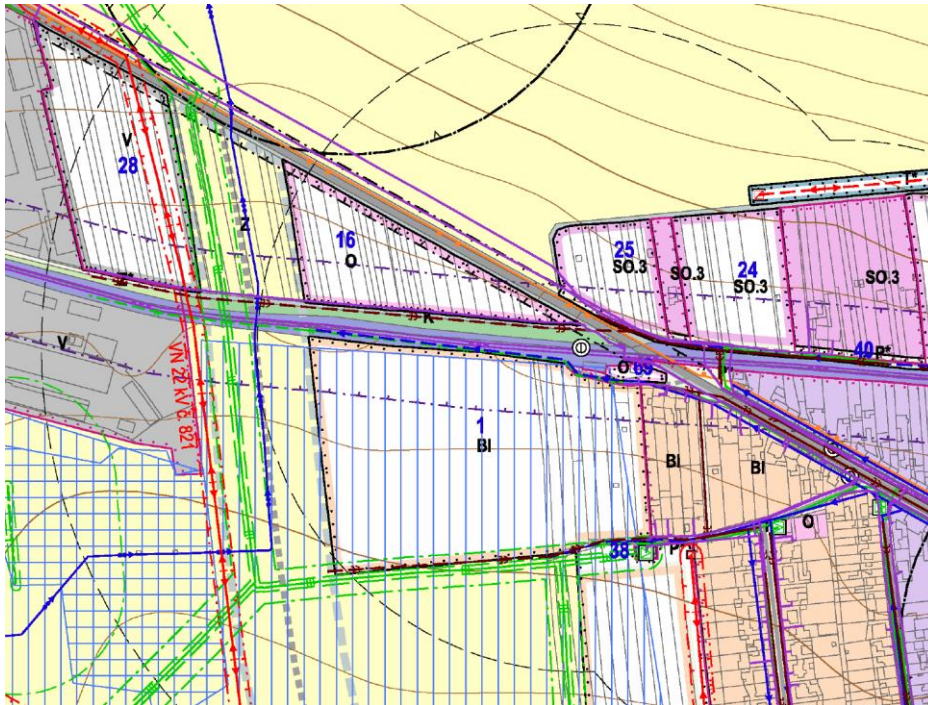
5. Územní studie pro plochu č. 1 má řešit zastavitelnou plochu č. 1 v lokalitě „Pod tratí“ vymezenou v Územním plánu Újezd u Brna včetně jejich vazeb na širší zájmové území.
6. Územní studie stanoví podrobnější podmínky ochrany krajinného rázu.
7. Územní studie stanoví další podrobné podmínky (regulativy) pro rozhodování v území a formování zástavby a dále stanoví urbanistické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, zejména však na umístění, uspořádání a prostorové řešení staveb.



Obr. č. 1 – poloha řešeného území v osídlení



Obr. č. 2 – výřez výkresu základního členění území, plocha č. 1 + další zastavitelné plochy ozn. modře. Modrá čárkovaná čára označuje hranice územní rezervy pro obchvat města. Růžovou je plošně znázorněno zastavěné území.



Obr. č. 3 – výřez koordinačního výkresu, plocha č. 1 (BI) řešené území. Omezení využití plochy č. 1 ochranným pásmem železnice (fialová čára), ochranným pásmem plynovodu (zelená čára), závlahami=melioracemi (svislé modré šrafování).

## I.C Územní studie bude respektovat:

1. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a jeho prováděcí vyhlášky, ve znění pozdějších předpisů.
2. Platné právní předpisy a příslušné ČSN vztahující se vždy k řešené problematice.
3. Úplné znění územního plánu Újezd u Brna po změně č. 1A.
4. Územně analytické podklady pro ORP Šlapanice.
5. Uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití dle stanovených podmínek využití příslušných zastavitelných ploch v platném Územním plánu Újezd u Brna.
6. Urbanistickou koncepci danou Územním plánem Újezd u Brna.
7. Širší územní vztahy a charakter okolí řešených ploch.
8. Stanovená ochranná pásma technické infrastruktury a limity v území.
9. Zejména je nutné zohlednit fakt, že lokalita **je zasažena existencí ochranného pásma dráhy (železniční trati č. 300 Brno – Přerov)**, kde obecně není vhodné situování staveb s chráněným vnitřním a venkovním prostorem.
10. Využití území je rovněž limitováno režimem památkové zóny Bojiště bitvy u Slavkova, ochranných pásem mezinárodního letiště Brno – Tuřany a zájmovým územím Ministerstva obrany.
11. Vyjádření správců sítí a dotčených orgánů, jejichž zájmy mohou být řešením studie dotčeny, se kterými bude územní studie zpracovatelem projednána.

## **I.D Územní studie bude řešit:**

---

### **A. Urbanismus, architektura, hodnoty**

1. Studie navrhne možnosti optimálního urbanistického uspořádání, intenzitu zastavění a prostorovou regulaci s ohledem na limity využití území a krajinné hodnoty, dále organizaci dopravní obsluhy, využitelnost stávajících příjezdových komunikací, napojení na sítě technické infrastruktury a vymezení plochy potřebných veřejných prostranství.
2. Zastavovací skladbu lokality, členění na jednotlivé pozemky pro rodinné domy a pozemky veřejných prostranství v souladu s ust. § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (1000 m<sup>2</sup> na každé 2ha zastavitelné plochy, kdy do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace).
3. Funkční prostorové členění ploch veřejných prostranství včetně řešení dopravní obsluhy a technické, případně řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti
4. Stanoví podrobnější prostorovou regulaci zástavby (míru zastavění % pozemku, do které bude započítána plocha stavby včetně zpevněných ploch), regulační linie řazení (osazení), výškové osazení staveb RD, tvar a sklon střech.
5. Navrhne systém zastavění s důrazem na zachování kvality bydlení, zde zvážit i **návrh určitých protihlukových opatření**.
6. Koordinaci navrhované funkce s požadavky ochrany kulturních a civilizačních hodnot.
7. Koordinaci s limity využití území.
8. Koordinaci s pozemkovými úpravami.
9. Budou dodrženy zásady jednotné urbanistické kompozice lokality č. 1: druh zástavby, rytmus zástavby, objem staveb, podlažnost a případné podkroví, uliční a stavební čáry, tvar střech, stavební materiály, poloha a vzhled objektů technické infrastruktury, uliční oplocení (charakter, výška, materiál), doporučuje se respektovat místní stavební tradici (viz návesní prostor Újezdu u Brna) a upřednostnit řadovou zástavbu s větší hloubkou pozemků pro efektivní využití dopravní a technické infrastruktury.
10. Pěší, případně cyklistické propojení lokality s okolním osídlením a přírodou.
11. Architektonické řešení veřejných prostranství vč. uličních prostor a zeleně.

### **B. Technická infrastruktura**

1. Bude popsán současný stav a trasování všech inženýrských sítí v řešeném území.
2. Musí být prověřeny nároky na veškerou technickou infrastrukturu potřebnou pro kvalitní zásobování území – zásobování vodou, odvádění a likvidace odpadních vod (odkanalizování rozvojových ploch řešit oddílnou kanalizací, dešťové vody likvidovat zasakováním a zdržením v území), zásobování elektrickou energií, zásobování plynem.
3. Bude navržen dopravní systém v území a jeho napojení na veřejnou nadřazenou komunikační síť včetně dopravy v klidu, musí být navrženo kvalitní a kapacitně odpovídající dopravní napojení.

## **I.E Obsah a forma územní studie, další požadavky:**

---

### **TEXTOVOU ČÁST:**

#### **ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

- a) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ, NÁZEV AKCE, SÍDLO, OBJEDNATEL, PROJEKTANT, DATUM)

- b) MAJETKOVÉ VZTAHY V ÚZEMÍ NA PODKLADU AKTUÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPY, PŘEHLEDOVÁ TABULKA
- c) PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ
- d) SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

#### STAV

- a) DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, ZADÁNÍ, VYMEZENÍ LOKALITY
- b) STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ, CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- c) ŠIRŠÍ VAZBY, ZÁMĚRY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ
- d) STAV DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### NÁVRH

- a) ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU
- b) HLAVNÍ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ
- c) OSTATNÍ SMĚRNÉ A BILANČNÍ ÚDAJE
- d) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
- e) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
  - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ, VODOVOD, KANALIZACE SPLAŠKOVÁ, KANALIZACE DEŠŤOVÁ, ENERGETIKA A SPOJE, PLYNOVODY, ELEKTRICKÁ ENERGIE, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ, TELEKOMUNIKAČNÍ ROZVODY

#### OSTATNÍ:

- f) TABULKA BILANCÍ MAX. POČTU BYTŮ A OBYVATEL
- g) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
- h) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ
- i) VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU
- j) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ
- k) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ SÍTÍ

#### GRAFICKOU ČÁST:

- |                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| 1. HLAVNÍ VÝKRES                | 1:1000 |
| 2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA      | 1:1000 |
| 3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA     | 1:1000 |
| 4. KOORDINAČNÍ VÝKRES           | 1:2500 |
| 5. ZÁKRES DO ÚZEMNÍHO PLÁNU     | 1:5000 |
| 6. ŠIRŠÍ VZTAHY                 | 1:2500 |
| 7. VÝŠKOVÁ HLADINA OBJEKTŮ      | 1:500  |
| 8. ZÁKRES DO LETECKÉ FOTOGRAFIE |        |

#### DALŠÍ POŽADAVKY NA ZPRACOVATELE ÚZEMNÍ STUDIE:

1. Mapovým podkladem pro zpracování ÚS bude zaměření řešeného území nebo katastrální mapa.
2. Grafická část nemusí být dodržena striktně dle jednotlivých měřítek a názvů výkresů, ale jevy které jsou v nich sledovány, musí být v grafické části znázorněny, aby měla studie vypovídající hodnotu a byla řádným podkladem pro rozhodování v území.
3. Grafická část bude obsahovat veškeré graficky znázornitelné návrhy. Do výkresů bude v potřebném rozsahu zahrnuto i okolní území.
4. Studie bude v průběhu zpracování projednána a konzultována se zadavatelem, pořizovatelem.
5. Dokumentace bude dle potřeby doplněna schémata a obrázky (např. pracovní varianty, rozvinuté pohledy, řezy komunikacemi s návrhem uložení sítí, kresby).

6. Dále bude územní studie zpracovatelem projednána s příslušnými správci sítí, kteří mají v území svá zařízení, případně bude třeba lokalitu na zařízení v jejich správě (majetku) napojit a dotčenými orgány.
7. Studie bude ve finální verzi odevzdána zadavateli v tištěné podobě ve 4 vyhotoveních a 4x na CD nosiči v digitální podobě s grafickou částí ve formátu \*.shp, \*.dgn (nebo \*.dwg) a \*.pdf. a textovou částí ve formátu \*.pdf a \*.doc.
8. Veškerá vektorová podkladová i projektantem vytvořená data budou georeferencována v jednotném souřadném systému S-JTSK Krovak EastNorth (S-JTSK EN), budou předána topologicky čistá se srozumitelnou adresářovou strukturou (tiskový a datový model).