

Městský úřad Újezd u Brna



ZADÁNÍ

územní studie ÚS 2 lokalita „Za ul. 9.května“

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 ÚS 2 pro zastavitelné plochy označené v územním plánu Újezd u Brna jako č. 2, 38, 39 a 45 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 zastavitelné plochy označené č. 2, 38, 39 a 45 a stanovuje pro pořízení územní studie ÚS2, 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 ÚS2 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

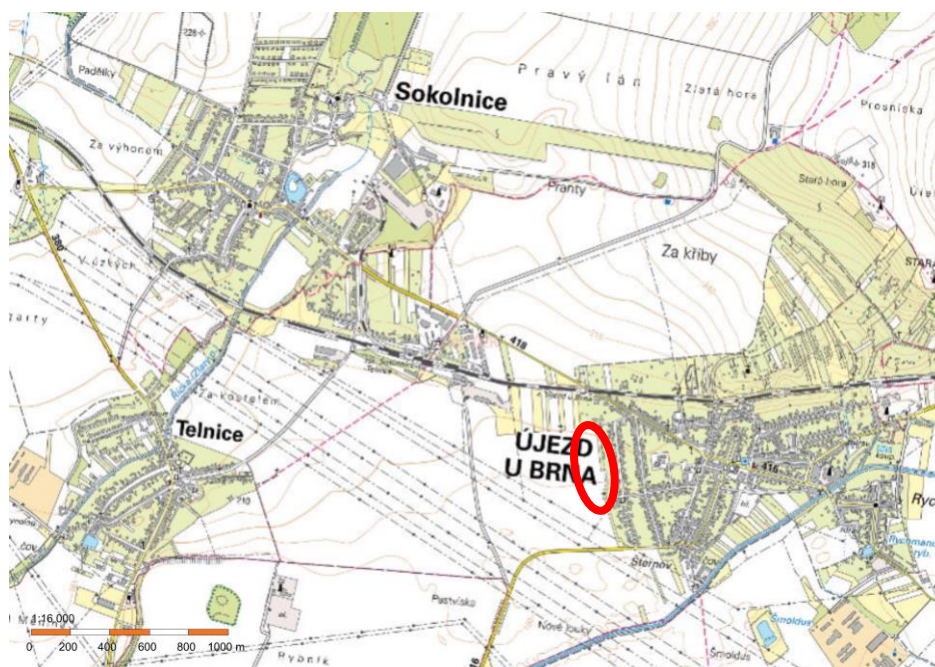
1. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad, na základě kterého, v souladu s § 25 stavebního zákona, bude probíhat rozhodování v území.
2. Cílem územní studie je vytvořit předpoklady pro výstavbu rodinných domů zejména v ploše č. 2 v návaznosti na plochy č. 38, 39 a 45 v lokalitě s názvem „Za ul. 9.května“ 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 síť technické infrastruktury.
4. Účelem územní studie je navržení, prověření a posouzení možnosti využití ploch č. 2, 38, 39 a 45.

I.B Řešené území, rozsah územní studie

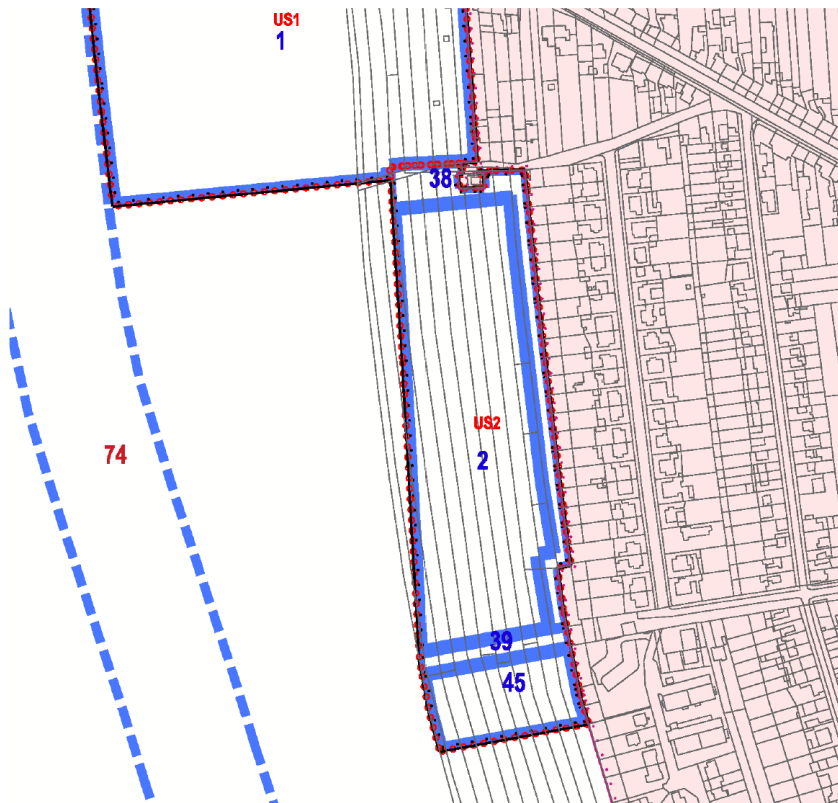
1. Řešené území územní studie ÚS2 je vymezeno a členěno následovně:

Číslo plochy	Název	Výměra v ha	Funkční využití
2	Za ul. 9.května	3,65	Plocha individuálního bydlení
38	Pod tratí - u regulační plynové stanice	0,72	Plocha veřejného prostranství
39	Pod tratí - za ul. 9. Května	0,19	Plocha veřejného prostranství
45	Za ul. Rozprýmova	0,78	Plocha individuálního bydlení
Celkem:		5,34	

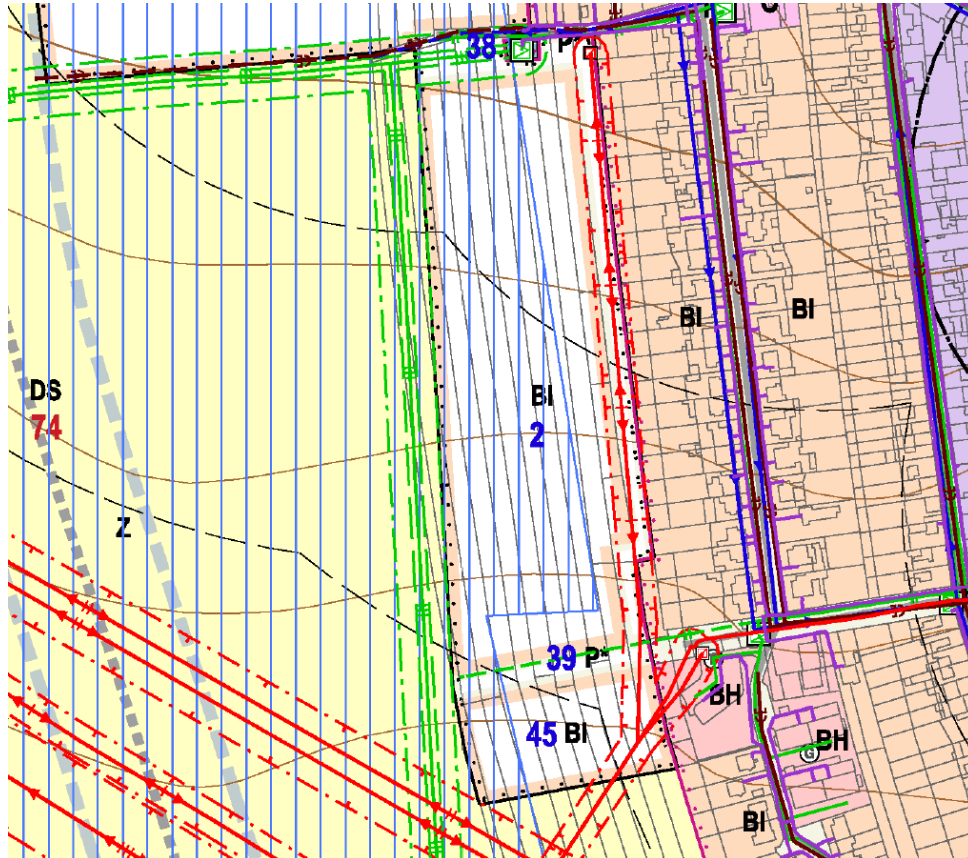
2. Řešené území se nachází na západním okraji zastavěného území města Újezdu u Brna, navazuje na stávající zástavbu rodinných domů ul. ul. 9. května. Ze severu je řešené území ohraničeno polní cestou navazující na ul. 9. května a zahradami, ze západu a jihu zemědělsky využívanou půdou.
3. Podle koncepce územního plánu na řešené území ze severní strany naváže územním plánem navržená zastavitelná plocha pro individuální bydlení č. 1 s názvem „Pod tratí“ o rozloze 5,56 ha. Z východu je řešené území ohraničeno již zastavěným územím podél ulic 9.května a Rozprýmova.
4. Územní studie ÚS 2 má řešit zastavitelné plochy č. 2, 38, 39 a 45 v lokalitě „Za ul. 9.května“ vymezené v Územním plánu Újezd u Brna včetně jejich vazeb na širší zájmové území.
5. Územní studie stanoví podrobnější podmínky ochrany krajinného rázu.
6. 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, plochy č. 2, 38, 39 a 45 + zastavitelná plocha č. 1 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 vedením VN (červená 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 (elektro, plynovod).
9. Využití území je rovněž limitováno režimem památkové zóny Bojiště bitvy u Slavkova, ochranných pásem mezinárodního letiště Brno – Tuřany a zájmovým územím Ministerstva obrany.
10. 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 m² na každé 2 ha 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.
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 OBEČNÝMI 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).