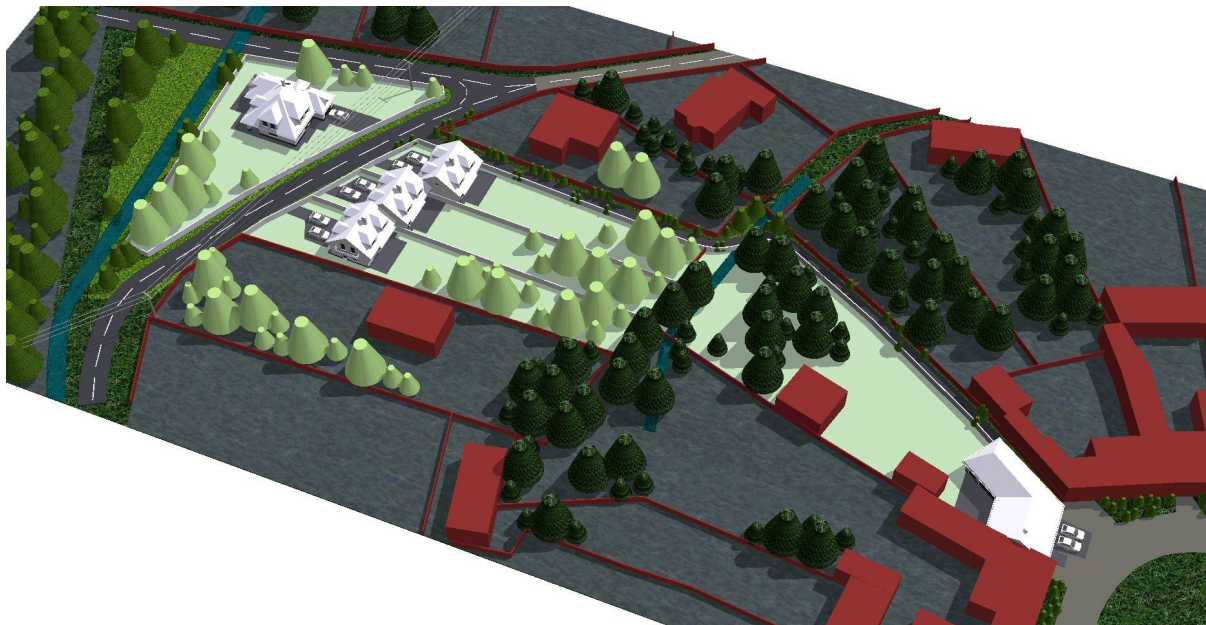


Investor : Obec Sivice, Sivice 19, 664 07 Pozořice

„Územní studie lokalit C4 a C5 v k.ú. Sivice“

Průvodní zpráva



ing. arch. Bílý Vladimír

*Atelier VB*  
architektonický a projekční atelier

tel. : +420602751075  
email : bily.vl@seznam.cz  
www.architektbily.cz

## Územní studie lokalit C4 a C5 v k.ú. Sivice

Investor	Obec Sivice, Sivice 19, 664 07 Pozořice
Objednatel	Obec Sivice, Sivice 19, 664 07 Pozořice
Vypracoval	ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Autor návrhu	ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553/31, 697 01 Kyjov
Datum	duben 2022
Zak. číslo	04/2022

### ÚZEMNÍ STUDIE

Průvodní zpráva

T.01

Investor : Obec Sivice, Sivice 19, 664 07 Pozořice

„Územní studie lokalit C4 a C5 v k.ú. Sivice“

Průvodní zpráva

## Textová část

Název akce :	„Územní studie lokalit C4 a C5 v k.ú. Sivice“
Investor :	Obec Sivice, Sivice 19, 664 07 Pozořice
Zpracovatel :	ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov
Stupeň :	Územní studie
Pořizovatel:	Obec Sivice – zajištění kvalifikace Ing. Martina Miklendová Odbor výstavby – oddělení územního plánování a památkové péče územního plánování, Městský úřad Šlapanice, Opuštěná 9/2, 656 70 Brno

### Obsah :

- A. **Vymezení řešeného území** – širší vztahy, charakteristika stávajícího stavu lokality, problémová analýza řešeného území
- B. **Hlavní cíle řešení** - dle územního plánu, dle zadání územní studie, podklady
- C. **Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení**
- D. **Podmiňující faktory v území** - majetkoprávní vztahy, reparcelace, etapizace, veřejně prospěšné stavby, limity využití území
- E. **Funkční a prostorové regulační zásady** – funkční regulační zásady, prostorové regulační zásady
- F. **Veřejná infrastruktura** – dopravní řešení, inženýrské sítě, veřejné prostranství,
- G. **Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů** - ochranu hodnot a charakteru území, vytváření příznivého životního prostředí, bezpečnosti a ochrany veřejného zdraví
- H. **Příprava realizace lokality**
- I. **Odůvodnění koncepce řešení**
- J. **Vyhodnocení způsobu zpracování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí**
- K. **Grafická část – seznam**
- L. **Tým zpracovatelů**

**A. Vymezení řešeného území** – širší vztahy, charakteristika stávajícího stavu lokality, problémová analýza řešeného území

#### Charakteristika z hlediska širších vztahů:

Obec Sivice se nachází v okrese Brno - venkov, kraj Jihomoravský, 15 km severovýchodně od Brna. Sivice sousedí s Pozořicemi. Ke konci roku 2011 zde žije 1002 obyvatel. První písemná zmínka o obci, doložená originálními pergamenovými listinami opatřenými pečeti, je z roku 1317.

Zastavěné území vlastní obce má v současné době rozlohu cca 53 ha, a v roce 2014 zde žilo trvale 1050 obyvatel. Katastrální území má rozlohu 725 ha.

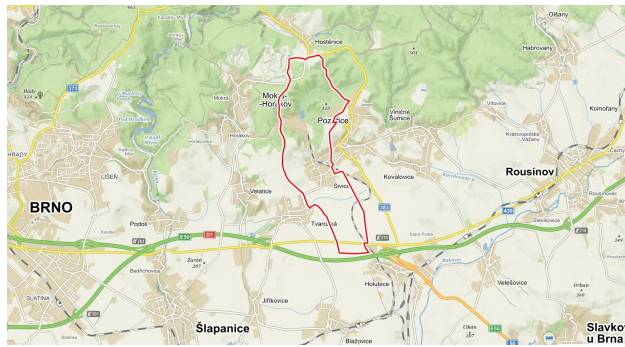
Obec má příznivé podmínky pro další vývoj. Pro rozvoj obytné zástavby jsou kontinuálně z ÚPO převzaty rozvojové plochy ve vazbě na stávající zastavěné území. Návrhem je rozšiřováno zastavitelné území, koncepčně je strategie ÚPO kontinuálně upravena s důrazem na ochranu hodnot území obce a krajiny.

V zájmovém území obce Sivice se projevuje zájem o novou výstavbu zejména od místních obyvatel. Zástavba v obci je tvořena – jak je u venkovských obcí běžné – téměř výhradně rodinnými domy.

Investor : Obec Sívce, Sívce 19, 664 07 Pozořice

**„Územní studie lokalit C4 a C5 v k.ú. Sívce“**

Průvodní zpráva

**Obr. 1 : Výkres širších vztahů – k.ú. Sívce**

Lokalita „C4 a C5 v k.ú. Sívce“ se nachází v západní části zastavěného území obce Sívce. Ze severní, jižní a východní strany sousedí se stávajícím zastavěným územím obce, ze západní strany sousední s plochami zemědělské výroby, určené územním plánem pro budoucí sportovní funkci.

### **Charakteristika stávajícího prostoru lokality C4 a C5 v k.ú. Sívce:**

**Obr. 2: Ortofoto lokality s vyznačením řešeného území**

Řešené území lokalit C4 a C5 v k.ú. Sívce obsahuje 2 na sebe navazující plochy, z nichž plocha C4 je v současné době využívána jako plocha zahrad stávajícího zastavěného území od návsi po ulice Za brankou, a plocha C5 jako plocha bez využití – skládka materiálu. Celková výměra řešeného území těchto 2 bloků činí cca 0,75 ha. V současné době jsou obsluhovány stávajícími místními komunikacemi z návsi a z ulice Za brankou na pozemcích Obce Sívce.

Terén v lokalitě je mírně svažité východním směrem od ulice Za brankou k návsi a v současné době se v lokalitě C4 a C5 v k.ú. Sívce nacházejí stavby pouze na pozemcích p.č. 206 a 207 (tyto ale nejsou vedeny v KN stavu). Přes okraje lokalit C4 a C5 částečně prochází nadzemní elektrické vedení VN včetně jeho ochranného pásma, které je určeno k přeložce do zemního kabelového vedení.

### **Problémová analýza řešeného území:**

V řešeném území lokalit C4 a C5 se v současné době nachází následující zařízení technické infrastruktury:

- nadzemní elektrické vedení VN včetně jeho ochranného pásma, které je určeno k přeložce do zemního kabelového vedení

Obec Sívce v rámci rekonstrukce komunikace a inženýrských sítí v ulici Za brankou zahájila projekční přípravu na tuto revitalizaci, včetně návrhu prodloužení nutných inženýrských sítí i pro

obsahuje lokalit C4 a C5 z této ulice Za brankou. Územní studie podklady z této projektové dokumentace převzala. Případná dostavba lokality C4 do prostoru návsi bude řešena z tohoto prostoru. Je možno konstatovat, že objekty realizovatelné dle této studie budou napojitelné na stávající, případně na již vyprojektované inženýrské sítě.

Územní studie řeší koncepci prostoru jako jeden celek s tím, že respektuje technický koridor v trase místní komunikace Za brankou a respektuje již vypracované projekční podklady na obsluhu území.

Na základě několika jednání s vlastníky pozemků je možno konstatovat, že toto řešení je provedeno jako jediné možné, i když vlastníci pozemků p.č. 206 a 207 s navrhovaným pěším komunikačním propojením přes své pozemky nesouhlasí.

## **B. Hlavní cíle řešení - dle územního plánu, dle zadání územní studie, podklady**

Dle § 30 stavebního zákona Územní studie **navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení** vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

Z tohoto důvodu a v souladu s výše uvedeným ustanovením je (po provedené důkladné analýze limitů v území) hlavním cílem této územní studie prověřit životaschopnost lokalit C4 a C5 ze všech hledisek, zejména však z hlediska územním plánem požadovaným pěším komunikačním propojením návsi s ulicí Za brankou (s lokalitou C5) přes lokalitu C4 a s tím souvisejícími důsledky.

Smyslem územní studie je **prověření** možnosti využití lokality a podmínek pro změny v území, slouží jako podklad pro koordinované rozhodování v území.

### **Vymezení a stanovení cíle a účelu územní studie dle vydaného platného Územního plánu obce Sivice ve znění vypracovaného Zadání územní studie:**

#### **Podmínky prostorových regulativů dle územního plánu:**

- **Zástavbový rytmus a řád** sídla, spoluvytvářející jeho pozitivní hodnoty, je třeba respektovat - při činnostech, zejména stavební, rozvíjet s cílem zachování přírodních a civilizačních hodnot území. Je reprezentován kritérii prostorového uspořádání sídla, jako je charakter střech (střešní krajina), uliční stavební čára (uliční lokace hlavní stavby bydlení), materiálové řešení fasád, oplocení, charakter veřejného prostoru apod. podrobně viz BLOK II ÚP - část „Odůvodnění,“ kap. Z.6.4.
- **Výšková hladina zástavby, vyjádřená podlažností** – výšková hladina zástavby musí reflektovat prostorově-funkční vztahy v území a dílčích lokalitách, musí být s nimi harmonizována, nesmí narušovat stabilizované vztahy a hodnoty území. Je nezbytné respektovat vztah k okolní zástavbě, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné stabilizované sevřené zástavbě. Limitní výška zástavby v plochách (t.j. maximální počet nadzemních podlaží a možnost využití podkroví) je uvedena v regulativech hlavního výkresu, resp. v textu kap. 3.2. Pro účely tohoto ÚP se za 1.NP považuje vstupní podlaží. Vstupní podlaží je pak takové podlaží, které se při pohledu z ulice (obslužné komunikace před domem, obvykle průčelí) jeví jako plné nadzemní podlaží. Příklad: u zástavby RD se stanovenou limitní výškou 1+ je přípustné vstupní podlaží a nad ním podkroví. Podmíněně přípustné jsou drobné výškové dominanty, umístěné harmonicky v kontextu místa.
- **Charakter zástavby** – u sevřené zástavby je nutné dodržet souvislou sevřenou linii zástavby v plochách podél obslužné komunikace v odstupě, daném historickou linií. U volné zástavby je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě. **Sevřený** charakter zástavby (t.j. řadový – plochy s objekty, spojenými v uliční čáře do souvislé fronty) – je nezbytný na plochách v rozsahu, vyznačeném v hlavním výkresu. **U volné zástavby** je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí, řešení dopravy v místě a platné legislativy pro vzájemné odstupy staveb. Nepřípustný je typ zástavby „domu za

domem“, obsluha ploch bydlení je přípustná pouze z vymezených veřejných prostranství v tomto ÚP.

- *Hustota* obytné zástavby – plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je minimálně 600 m<sup>2</sup> na 1 RD, není-li regulačním plánem nebo vydanou územní studií určeno jinak. Plocha pro RD je tvořena komplexem staveb a příslušenství zázemí včetně nezastavěných ploch zeleně uvnitř vymezené plochy v souladu se systémem regulativů.
- *Intenzita* zástavby, zastavitelnost pozemku – řešení pozemku RD musí zabezpečit min. 50 % volné plochy, která umožní funkční zasakování srážkových vod, součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků je navrženo max. 0,4. Vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí – resp. zadrženy a likvidovány na pozemku RD, např. akumulací za účelem dalšího využití nebo retencí s řízeným odtokem. Při komplexní rekonstrukci stávajících ploch staveb ve stísněných podmínkách se přihlídně k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně.

#### **Vymezení a stanovení cíle a účelu územní studie dle zadání územní studie:**

**Hlavním cílem územní studie** je prověření a návrh koncepce uspořádání a organizace lokality, pěší prostupnost lokality od návsi k lokalitě C5, dopravní a technická obsluha, podrobnější regulativy pro zástavbu, etapizace.

**Účelem územní studie** je prověřit v celém kontextu optimální využití vymezených ploch v rozsahu řešeného území a stanovení podrobnějších regulačních podmínek v souladu s cíli ÚP a územní studie.

#### **Vymezení řešeného území:**

- Řešeným územím jsou plochy C4 a C5 včetně jejich vazeb na širší zájmové území.
- Plochy C4 a C5 mají převažující funkci obytnou a obslužnou (sociální služby, park).
- Plocha C4 má funkční využití rozčleněno na plochy:
  - 4b – plocha centrální obytná – plocha pro bydlení
  - 14c – plocha zahrad
  - 4a – plocha obytná – plocha pro bydlení
  - Zároveň je plochou potenciálně rozvojovou s širším spektrem funkčního využití.
  - Funkční typy jsou v této ploše:
    - Ba 1+ = bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu zvířat v nekometrčím rozsahu, PNV nesmí zasáhnout sousední pozemky. Rozsah bydlení min. 50 % zastavěných ploch, s horním limitem počtu nadzemních podlaží + využití podkroví.
    - UR 1 = užitková zeleň v malovýrobní struktuře a možnost umístění staveb „příslušenství“ v plochách.
    - OB 2+ = smíšená obslužná funkce – občanská vybavenost s možností integrovaného bydlení správce; sport a rekreace bez rekreace rodinného typu s možností doplňkového ubytování.
- Plocha C5 má funkci 14a – zemědělská prvovýrobní, ale zároveň je plochou potenciálně rozvojovou s širším spektrem funkčního využití.
- Pro stavby v plochách C4 a C5, které mají širší spektrum funkčního využití v případě návrhu využití ploch pro občanskou vybavenost je třeba, aby vypracoval architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.
- Maximální podlažnost v ploše C4 je v části Ba 1.NP + obytné podkroví, v části UR 1.NP a v části OB 2.NP + obytné podkroví.
- Maximální podlažnost v ploše C5 je 1.NP + obytné podkroví.

**Požadavky na umístění a prostorové uspořádání zástavby**

- zástavba bude respektovat harmonické, prostorové a funkční vazby na stabilizované části obce a krajiny, nesmí je svou funkcí, rozsahem, měřítkem či provozními podmínkami výrazně narušovat,
- návrh bude reflektovat zástavbový rytmus a řád;
- nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující jednotlivé objekty bude v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.;
- dostatečná kapacita parkovacích stání umístěná na veřejných prostranstvích u staveb pro občanskou vybavenost;
- 2 stání pro osobní automobily na vlastním pozemku RD;
- řešení zastřešení staveb v plochách bude harmonizováno se stávající zástavbou.

**Studie prověří a posoudí následující**

- dostatek parkovacích stání umístěných na veřejných prostranstvích;
- zásobování vodou a odkanalizování lokalit řešených touto územní studií v souladu s koncepcí ÚP;
- odvodnění povrchových vod v souladu s podmínkami ÚP;
- zásobování elektrickou energií v souladu s koncepcí navrženou v ÚP;
- zásobování plynem v souladu s koncepcí navrženou v ÚP;
- musí vyřešit kolize s limity využití území;
- koordinaci navrhované funkce s požadavky ochrany přírody a krajiny, zejména ochrany prostupnosti území jak pro člověka, tak volně žijící živočichy;
- budou stanoveny přiměřené prostorové a plošné regulativy příslušející danému detailu zpracování a vycházející z podmínek stanovených v platném územním plánu.

**Další požadavky**

- územní studie bude zpracovatelem projednána s dotčenými orgány a příslušnými správci sítí, kteří mají v řešeném území svá zařízení, případně bude třeba lokality na zařízení v jejich správě (majetku) napojit;
- studie bude v průběhu zpracování projednána a konzultována se zadavatelem a pořizovatelem;
- do problémového výkresu, který bude zahrnovat vyhodnocení stávajícího stavu, vyznačte zjištěné problémy v území a popište je v stručně textové části;
- při návrhu řešení vycházejte z možností napojení na dopravní a technickou infrastrukturu tak, aby navržené prostorové uspořádání území bylo začleněno do struktury dle koncepce ÚP;
- v případě více možností způsobu řešení zpracujte varianty návrhu řešení včetně vyhodnocení, aby bylo možné po prvním výrobním výboru vybrat výslednou variantu řešení pro dokončení ÚS v rozsahu dle tohoto zadání;
- respektujte limity využití území - omezení vyplývající z právních předpisů, zohledněte ochranné režimy využití území a informace o specifických vlastnostech území – omezení vyplývající z rezortních požadavků orgánů státní správy, zohledněte požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území;
- stanovte požadavky na stavební vymezení pozemků v ploše, stanovte index zastavění pozemků v ploše, navrhnete způsob zástavby a její podlažnost včetně dalších prvků prostorové regulace (např. stavební čáry, stavební hranice, ..);
- při návrhu řešení zohledněte vlastnictví pozemků, zpracujte schematický výkres vlastníků pozemků (příloha textové části);
- v případě potřeby stanovte etapizaci zástavby a podmiňující investice technické a dopravní infrastruktury pro navrhované řešení;
- pro účel zpracování návrhu územní studie provede její zhotovitel doplňující pracovní terénní průzkum pro podrobné seznámení se s podmínkami řešených lokalit a pro prostudování podmínek, vyplývajících z územního plánu.

**Podklady pro vypracování územní studie:**

Podklady pro vypracování územní studie lokality C4 a C5 v k.ú. Sivice poskytla Obec Sivice, ing. Miklendová – pořizovatelka územní studie, ing. Holotík – zpracovatel a koordinátor rozpracované projektové dokumentace na rekonstrukci komunikace a zpevněných ploch včetně koordinace se stávajícími i navrženými inženýrskými sítěmi včetně řešení úpravy stávajícího vzdušného vedení VN, ing. Hlaváč – řešení splaškové kanalizace, vodovodu a ing. arch. Kabeláč (zpracovatel ÚPN).

**Obec Sivice poskytla následující podklady:**

- DWG soubor v rozpracovanosti na řešení výše uvedených objektů – tento soubor nebyl definitivní – musel být později doplněn,
- DWG a PDF soubory na prodloužení kanalizace a vodovodu v ulici Za brankou
- PDF soubor s vyznačením pozemků v majetku obce nad mapou KN,
- Rozpracované zadání územní studie – zpracovatel ing. Miklendová,

**Ing. Miklendová – kvalifikovaná osoba - pořizovatel územní studie – poskytla následující podklady:**

- Zadání územní studie ve formátu DOC.

**Ing. Holotík - zpracovatel a koordinátor rozpracované projektové dokumentace na rekonstrukci komunikace a zpevněných ploch včetně koordinace se stávajícími i navrženými inženýrskými sítěmi včetně řešení úpravy stávajícího vzdušného vedení VN – poskytl a zabezpečil následující podklady:**

- DWG soubor nad mapou KN v rozpracovanosti na řešení výše uvedených objektů včetně zaměření stávajících vedení.

**Ing. arch. Kabeláč – zpracovatel územního plánu obce – poskytl následující podklady:**

- Textové části k územnímu plánu ve formátu DOC.

Územní plán Obce Sivice ve formátu PDF si zpracovatel územní studie opatřil z webových stránek Obce Sivice.

V textové části této územní studie byly použity citace a fragmenty z:

- Vydaného územního plánu Obce Sivice, zpracovatel *ing. arch. Ivo Kabeláč, Anénská 12, 602 00 Brno, zak.č. 1403, datum červenec 2017*
- Zadání územní studie, zpracovatel *ing. Martina Miklendová, Mjr. Nováka 1263/35, 700 30 Ostrava.*

**Poznámka:**

***Pro další přípravu a obsluhu území bude nutno vycházet z podkladů ing. Holotíka, se kterým byla koncepce řešení veřejných koridorů v průběhu konzultována a projednávána.***

**C. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení****Koncepce urbanistického řešení:**

V průběhu zpracovávání urbanistického řešení charakteru zástavby v lokalitě C4 a C5 bylo projektantem vytvořeno několik variant řešení zástavby včetně reparcelace, z nichž po projednání s vlastníky pozemků, obcí, pořizovatelkou a ing. Holotíkem byla vybrána varianta, která nejvíce vyhovuje a je určitým kompromisem řešení celé lokality. Z hlediska urbanistického je možno konstatovat, že vybrané řešení je z důvodů uvedených v problémové analýze jako jediné možné.

Investor : Obec Sívce, Sívce 19, 664 07 Pozořice

„Územní studie lokalit C4 a C5 v k.ú. Sívce“

Průvodní zpráva

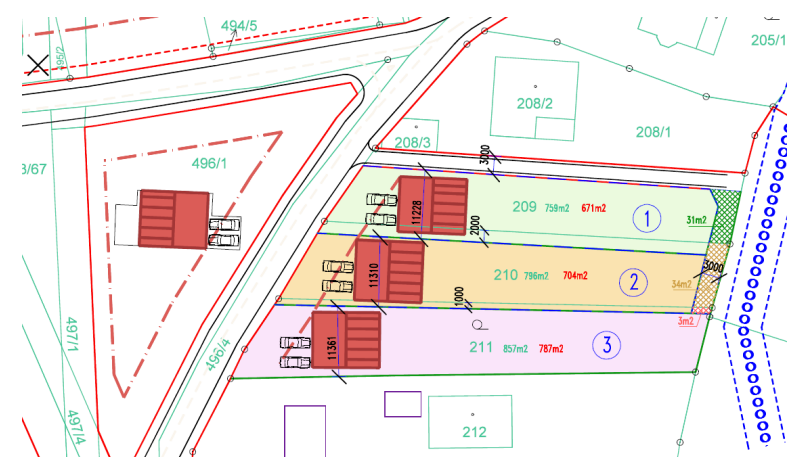


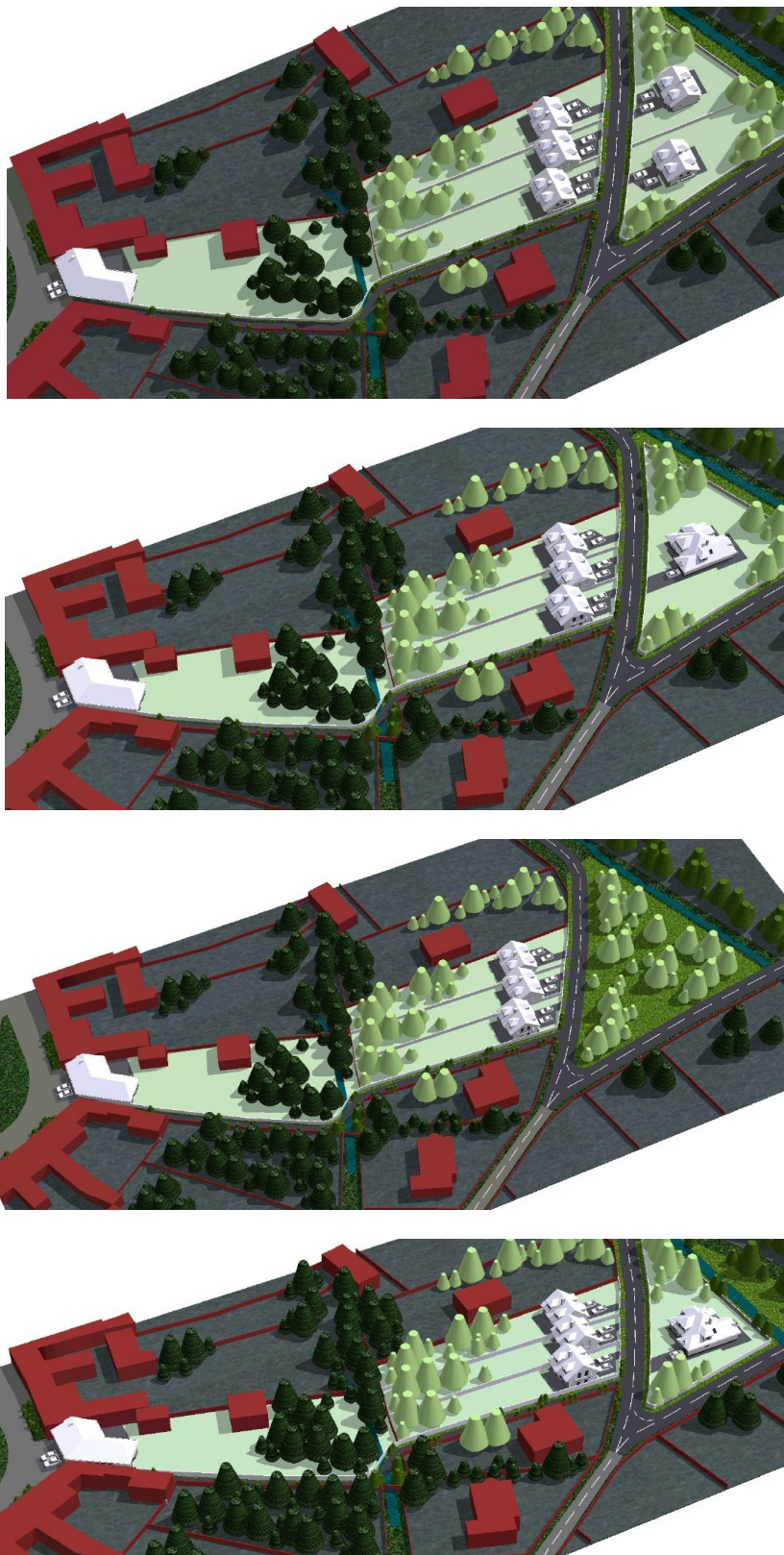


Investor : Obec Sívce, Sívce 19, 664 07 Pozořice

„Územní studie lokalit C4 a C5 v k.ú. Sívce“

Průvodní zpráva





**Obr. 3: Varianty řešení z průběhu zpracování reparcelace a zástavby lokalit C4 a C5.**

**Lokalita C4:**

Zásadním prvkem řešení lokality C4 je dle požadavku územního plánu a zadání této územní studie na vyřešení pěší prostupnosti z návsi přes lokality C4 na ulici Za brankou – respektive k lokalitě C5. Z tohoto důvodu byla po několika jednáních s vlastníky provedena a odsouhlasena reparcelace parcel č. 209, 210 a 211 s tím, že v severní části těchto 3 parcel byl vytvořen koridor o šířce 3 m, který zároveň zabezpečí ve své zasunuté poloze i zadní přístup k jednotlivým nově upraveným parcelám. Uliční fronta a její zástavba do ulice Za brankou bude charakteru sevřené řadové zástavby v odsunuté poloze dle projednání a konzultace se zpracovatelem rekonstrukce celé ulice. Pozice nového oplocení, stavební čáry objektů a polohy sjezdů jsou zřejmé z grafické části územní studie. Vzhledem k tomu, že požadavek územního plánu nedovoluje částečnou fragmentaci vymezených ploch pro řešení územní studií, byla navrženo pokračování tohoto pěšího koridoru o šířce cca 3 m i směrem k návsi přes pozemky a parcely č. 206 a 207 v jejich severní poloze, a to i přes to, že vlastníci těchto dvou pozemků s tímto řešením nesouhlasili. Objekt na pozemku p.č. 206 do návsi a jeho umístění jsou zřejmé z grafické části územní studie. Současně je nutno řešit i ochranu a údržbu odkrytého vodního toku na pozemku p.č. 207. Zbylé plochy lokality C4 jsou využitelné dle funkčních a technických regulativů z této textové zprávy (viz dále v kapitole E. Funkční, prostorové a časové regulativy).

**Lokalita C5:**

Pro obsluhu zastavitelné plochy C5 je určena ulice Za brankou - bude použit stejný dopravní a technický koridor jako pro lokalitu C4, který šířkově odpovídá koridoru a komunikace pro obousměrný provoz včetně stávajících a navržených inženýrských sítí. Severní strana lokality C5 je dotčena budoucím koridorem pro napojení plánované sportovní funkce, a proto z tohoto důvodu je zastavitelná a oplocitelná plocha lokality C5 a parcely č. 496/1 upravena dle grafické části této územní studie. V případě přeložky stávajícího melioračního kanálu do pozice dle územního plánu se zastavitelná plocha může rozšířit o plochu uvedenou v grafické části této územní studie. Objekt ve zbytkové ploše bude umístěn obdobně s odstupem ve stavební čáře jako objekty v lokalitě C4 – viz grafická část a kapitola E. Funkční, prostorové a časové regulativy.

Šířkově byly koridory jak pro pěší propojení lokality C5 na náves, tak koridor v pokračování meziprostoru mezi lokalitami C4 a C5 – pokračování ulice Za brankou – v průběhu konzultování se zpracovatelem projektové dokumentace na rekonstrukci celé ulice Za brankou včetně stávajících i navržených inženýrských sítí – dále je nutno se řídit touto dokumentací. Stávající nadzemní vzdušné elektrické vedení VN včetně jeho ochranného pásma v tomto koridoru sice dovoluje realizovat plánovanou zástavbu v lokalitách C4 a C5, ale výhledově je určeno k přeložení do zemního kabelového vedení.

Propojení do krajiny bude zajištěno pokračováním plánované komunikace pro obsluhu budoucí sportovní funkce do západní zastavitelné části území obce.

Součástí veřejného prostranství v rámci obslužného technického koridoru a průjezdové obslužné komunikace je řešeno podélné parkovací stání s ohledem na vjezdy na nové pozemky. Odstavná stání jsou řešena v rámci pozemků jednotlivých stavebních parcel – garáže nebo krytá či otevřená stání dle technického řešení objektu rodinného domu, další stání v prostoru před a vedle objektu rodinného domu.

Separovaný odpad bude řešen v souladu se systémem svozu TKO v rámci celé obce. Prostor pro odpočinkovou a každodenní rekreační činnost bude soustředěn v centrální části obce. Lokalita C4 a C5 je řešena se zatím zaslepenou cílovou dopravní obslužností. Předmětná lokalita bude napojena na stávající místní komunikaci. Ostatní - viz dopravní řešení.

Výškové osazení bude řešeno jednotlivými dokumentacemi konkrétních rodinných domů s ohledem na výškové řešení nové komunikace a v souladu s technickými regulativy této územní studie. Ostatní viz grafická část.

**Koncepce architektonického řešení:**

Z hlediska architektonické je možno konstatovat, že v tomto případě není třeba stanovovat samostatné zásady či popisy – vše je řešeno v kapitole „Prostorové regulační zásady“.

## D. Podmiňující faktory v území – majetkoprávní vztahy, reparcelace, etapizace, veřejně prospěšné stavby, limity využití území

### Majetkoprávní vztahy:

Obec Sivice je v řešení lokalitě majitelem pouze pozemků, které mají charakter místních nebo účelových komunikací nebo krajinné zeleně. Ostatní pozemky jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob.

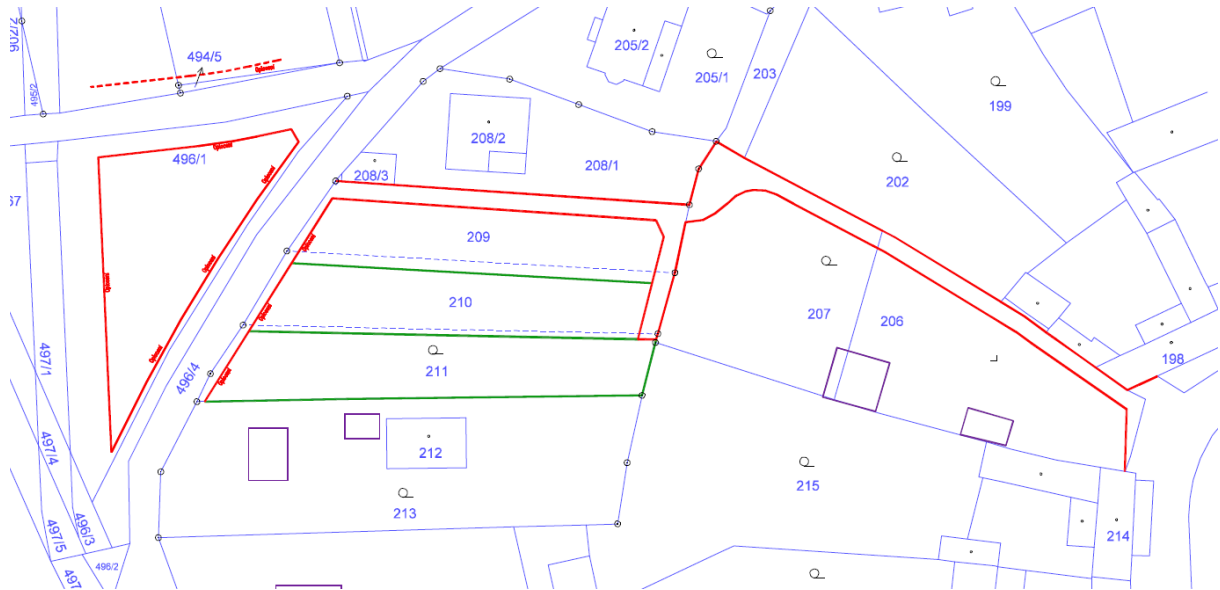


Obr. 4: Majetkoprávní vztahy v lokalitě – modře jsou zvýrazněny pozemky ve vlastnictví Obce Sivice

### Reparcelace:

Majetkoprávní vztahy a stav vlastnictví pozemků v lokalitě C4 a C5 nedovoluje bezkolizně zrealizovat nové komunikace a inženýrské sítě, proto pro vybudování technických koridorů (komunikace, pěší tah a inženýrské sítě) je nutno převést část pozemků do vlastnictví obce, případně toto řešit jinou formou majetkoprávního převodu.

Z tohoto důvodu byla po několika jednáních s vlastníky provedena a odsouhlasena reparcelace parcel č. 209, 210 a 211 s tím, že v severní části těchto 3 parcel byl vytvořen koridor o šířce 3 m, který zároveň zabezpečí ve své zasunuté poloze i zadní přístup k jednotlivým nově upraveným parcelám. Stejným způsobem musí být provedeno vymezení plochy pro pěší propojení i u parcel č. 206 a 207. Meziprostor mezi uliční zástavbou lokalit C4 a C5 v lici Za brankou by měl být výhledově mezi pozicemi uličních oplocení také převeden do vlastnictví Obce Sivice.



Obr. 5: Definitivní návrh reparcelace lokalit C4 a C5.

**Etapizace:**

Vzhledem k řešení lokality i s ohledem na jednoduchost urbanistického řešení a počtu možných stavebních pozemků je možno konstatovat, že etapizace zástavby lokalit C4 a C5 není stanovena. Po realizaci rekonstrukce dopravní a technické infrastruktury v ulici Za brankou a případně i před ní je na aktivitě vlastníků jednotlivých pozemků, kdy a v jakém prostoru budou plánovat výstavbu jednotlivých objektů. Objekt na pozemku p.č. 206 do návsi může být realizován za předpokladu respektování plánované rezervy pro pěší propojovací koridor k lokalitě C5.

Co se týče zastavitelnosti plochy C5 – v případě přeložky stávajícího melioračního kanálu do pozice dle územního plánu a přeložky venkovního vedení VN do zemního kabelového vedení se zastavitelná plocha včetně oplocení dle této studie může rozšířit o plochu a na pozice, uvedené v grafické části této územní studie.

**Veřejně prospěšné stavby v lokalitě:**

V rámci řešené lokality D2, D3 a D4 jsou dle vydaného územního plánu obce navrženy následující veřejně prospěšné stavby – VPS:

- VPS DT 6 – koridory (plochy) pro dopravu a technickou infrastrukturu s příslušenstvím včetně ploch, nezbytných pro zajištění výstavby a řádného využívání pro stanovený účel
- VPS DT 7 - koridory (plochy) pro dopravu a technickou infrastrukturu s příslušenstvím včetně ploch, nezbytných pro zajištění výstavby a řádného využívání pro stanovený účel
- VPS D 16 – účelová komunikace k obsluze toku Svodnice v úseku při lokalitě C5
- VPS T 37 – trafostanice – kiosek TS2 a kabelový přípoj od lokality C5 a kabelosvod

**Limity využití území:**

Po provedené důkladné analýze podkladů a provedeném průzkumu na místě samém jsou v řešeném území následující hlavní limity:

- Stávající nadzemní elektrické vedení VN
- Stávající další inženýrské sítě v trase koridoru ulice Za brankou
- Stávající meliorační kanál – není součástí přímo řešeného území, má ovšem vliv na cílové zastavitelné území obce,
- Stávající meliorační kanál na pozemku p.č. 207 – nutno zabezpečit jeho udržitelnost a přístup k němu včetně ochranného pásma

- Intenzita zástavby, zastavitelnost pozemku – řešení pozemku RD musí zabezpečit min. 50 % volné plochy, která umožní funkční zasakování srážkových vod, součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků je navrženo max. 0,4.

## E. Funkční a prostorové regulační zásady

### 1. Funkční regulační zásady a využití:

V rámci této lokality C4 a C5 je specifikace funkčního využití jednotlivých ploch dle řešení územního plánu a dle upřesnění této územní studie. Velký důraz bude položen na režim a systém parkování všech uživatelů této lokality. Ostatní podrobnosti viz vydaný územní plán obce včetně jeho změn v kapitole STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - SYSTÉM REGULATIVŮ.

Specifikace funkčního využití řešených ploch:

#### **C4 - 4b – plocha centrální obytná – plocha pro bydlení (p.č. 206 mimo pěší koridor),**

podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu:

- **Ba 1+ = bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu zvířat v nekomerčním rozsahu, PNV nesmí zasáhnout sousední pozemky. Rozsah bydlení min. 50 % zastavěných ploch, s horním limitem počtu nadzemních podlaží + využití podkroví.**
- **OB 1+ = smíšená obslužná funkce – občanská vybavenost s možností integrovaného bydlení správce; sport a rekreace bez rekreace rodinného typu s možností doplňkového ubytování.**

#### **C4 - 14c – plocha zahrad (p.č. 207 mimo pěší koridor),**

podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu:

- **UR 1 = užitková zeleň v malovýrobní struktuře a možností umístění staveb „příslušenství“ v plochách.**

#### **C4 - 4a – plocha obytná – plocha pro bydlení (p.č. 209, 210 a 211 mimo pěší koridor),**

podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu:

- **Ba 2+ = bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu zvířat v nekomerčním rozsahu, PNV nesmí zasáhnout sousední pozemky. Rozsah bydlení min. 50 % zastavěných ploch, s horním limitem počtu nadzemních podlaží + využití podkroví.**
- **OB 2+ = smíšená obslužná funkce – občanská vybavenost s možností integrovaného bydlení správce; sport a rekreace bez rekreace rodinného typu s možností doplňkového ubytování.**

#### **C5 - 14a – zemědělská prvovýrobní, ale zároveň je plochou potenciálně rozvojovou s širším spektrem funkčního využití,**

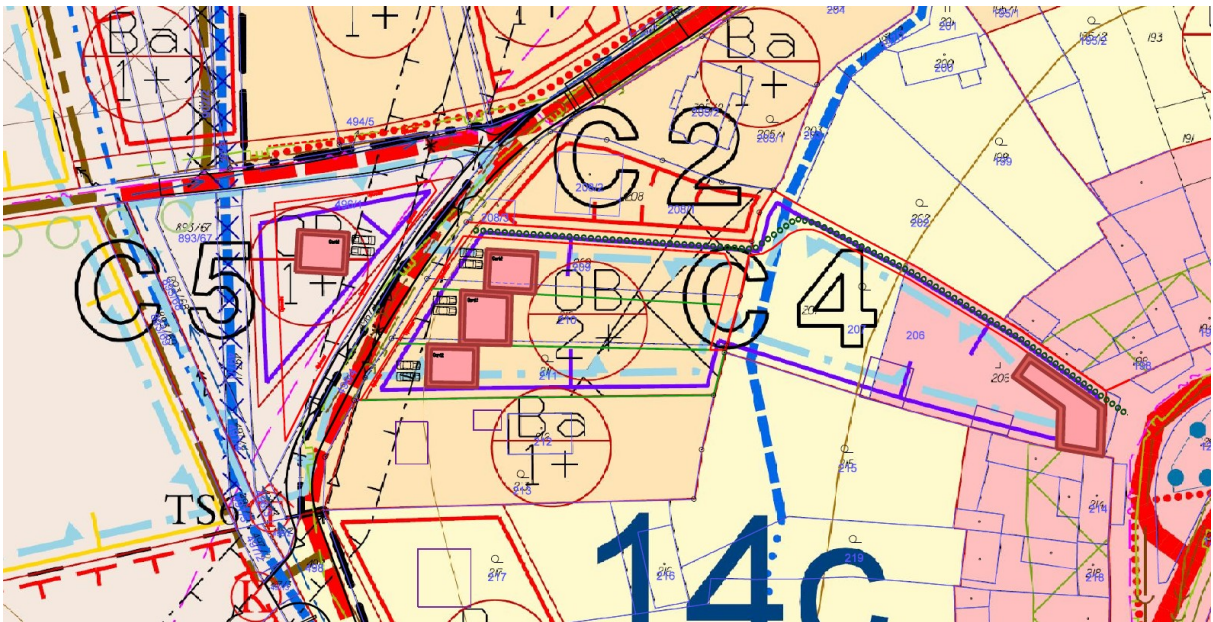
podrobný funkční regulativ plochy pro zástavbu:

- **OB 1+ = smíšená obslužná funkce – občanská vybavenost s možností integrovaného bydlení správce; sport a rekreace bez rekreace rodinného typu s možností doplňkového ubytování.**
- **Ba 1+ = bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu zvířat v nekomerčním rozsahu, PNV nesmí zasáhnout sousední pozemky. Rozsah bydlení min. 50 % zastavěných ploch, s horním limitem počtu nadzemních podlaží + využití podkroví. Tato funkce „Ba“ je v lokalitě povolitelná v rámci územního řízení pouze za předpokladu kladného projednání takového záměru s příslušnými dotčenými orgány státní správy, zejména KHS apod.).**

**POZNÁMKA:**

Pro stavby v plochách C4 a C5, které mají širší spektrum funkčního využití, v případě návrhu využití ploch pro občanskou vybavenost je třeba, aby:

- vypracoval architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt,
- stavba a její funkce negativně neovlivnila okolní a sousední obytné plochy a objekty.



Obr. 6: Zákres lokality do platného územního plánu obce – soulad z hlediska funkčního využití.

## **2. Prostorové regulační zásady:**

Zástavba v obci tvořena obytnými domy do max. 2 nadzemních podlaží v tradičně převážně sevřeném typu zástavby.

Z hlediska tvarosloví se v obci vyskytuje výšková hladina původně přízemní zástavby, dnes od přízemních po 1 - patrové objekty, převážně tradičně kryté sedlovými souměrnými střechami, orientovanými v uliční frontě hřebeny souběžně s ulicí v převážně sevřeném typu zástavby. Ojedinele se v celé obci vyskytuje odlišný typ střechy (novotvary s různým sklonem sřešních rovin, rovné střechy). Novější zástavba v okrajových částech obce je v typu individualistickém, otevřeném, nevytvářejícím tradiční uliční obytný prostor. V tradičním rázu zástavby je vstup do domů v blízkosti terénu, bez předsazených schodišť či ramp, s upravenou předzahrádkou, popř. nízkou vegetací.

Obraz sídla je vlivem komponovaných staveb ve vztahu ke krajině zčásti rušivý.

Citace: Vydaný územní plán Obce Sivice, zpracovatel *ing. arch. Ivo Kabeláč, Anénská 12, 602 00 Brno, zak.č. 1403, datum červenec 2017.*

### **Charakter navržené zástavby:**

Lokalita C4 – náves:

**Zástavba proluky C4 – náves na pozemku p.č. 206** je navržena jako **sevřená** zástavba s respektováním proluky pro pěší koridor k lokalitě C5 – viz grafická část.

**Zástavba lokality C4 – Za brankou na pozemcích p.č. 209, 210 211** je navržena jako **sevřená** zástavba s respektováním proluky pro pěší koridor k návsi – viz grafická část.

**Zástavba lokality C5 – Za brankou na pozemku p.č. 496/1** je navržena jako **volná** zástavba – viz grafická část.

Závazné prostorové územně technické regulativy:**a) Stavební čára:****Zástavba proluky C4 – náves na pozemku p.č. 206:**

Stavební čára je stanovena v prodloužení levé majetkové hranice p.č. 206 na levý roh parcely č. 198 – viz grafická část územní studie.

**Zástavba lokality C4 – Za brankou na pozemcích p.č. 209, 210 211**

Stavební čára je stanovena v odstupu 5,5 m od linie budoucího možného oplocení, určeného v závislosti na koridoru ulice Za brankou v PD na rekonstrukci celé ulice Za brankou – viz grafická část územní studie. Z důvodu zabezpečení řešení odstavných stání byla stavební uliční čára stanovena tak, aby byla vytvořena možnost pro řešení těchto odstavných stání před a vedle stavby RD na pozemcích soukromých. Do této stavební čáry bude umístěna hlavní a dominantní hmota objektu. Současně je stanovena i zadní maximální hranice zastavitelnosti pozemku souvislou hmotou objektu RD od přední stavební čáry – 25 m. Ostatní viz grafická část územní studie.

**Zástavba lokality C5 – Za brankou na pozemku p.č. 496/1**

Stavební čára je stanovena v odstupu 5,5 m od linie budoucího možného oplocení, určeného v závislosti na koridoru ulice Za brankou v PD na rekonstrukci celé ulice Za brankou – viz grafická část územní studie. Z důvodu zabezpečení řešení odstavných stání byla stavební uliční čára stanovena tak, aby byla vytvořena možnost pro řešení těchto odstavných stání před a vedle stavby RD na pozemcích soukromých. Do této stavební čáry bude umístěna hlavní a dominantní hmota objektu – viz grafická část územní studie.

**Poznámka pro všechny lokality:**

**Symboly tvaru půdorysu objektů v grafické části jsou pouze orientační – závazná je stavební čára a ostatní regulace.**

**b) Boční odstupy staveb:**

Minimální odstupy od společných majetkových hranic nejsou vzhledem k charakteru zástavby stanoveny – pouze:

- odstupy krajových objektů lokality C4 – Za brankou od krajních bočních hranic reparcelovaných parcel (na pozemcích p.č. 209 a 211) mohou být od krajní majetkové hranice dle dohody s vlastníkem sousedního pozemku,
- odstup objektu v lokalitě C4 – náves na pozemku p.č. 206 od objektu na pozemku p.č. 198 musí být řešen v rámci výjimky, případně splnit ustanovení o odstupech dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících.

Při povolování jednotlivých staveb je nutno postupovat v souladu s výkladem územního plánu a dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících, zejména pak § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

**c) Výška objektů, výškové osazení:****Zástavba proluky C4 – náves na pozemku p.č. 206:**

Pro lokalitu je stanovena maximální výška zástavby o maximálně jednom plném nadzemním podlaží s možností podkrovní, případně s půdním prostorem.

**Zástavba lokality C4 – Za brankou na pozemcích p.č. 209, 210 211**

Pro lokalitu je dle vydaného a platného územního plánu a dle této územní studie stanovena maximální výška zástavby o maximálně dvou plných nadzemních podlažích s možností podkrovní, případně s půdním prostorem.

**Zástavba lokality C5 – Za brankou na pozemku p.č. 496/1**

Pro lokalitu je stanovena maximální výška zástavby o maximálně jednom plném nadzemním podlaží s možností podkrovní, případně s půdním prostorem.



Maximální úroveň vstupního 1. nadzemního podlaží do objektu bude řešena maximálně 60 cm nad okolní **stávající** terén.

Vzhledem k terénním poměrům v lokalitě bude výškové osazení jednotlivých rodinných domů řešeno individuálně za podmínky dodržení bodu c), zejména s ohledem na výškovou úroveň obrubníku komunikace, úroveň 1. nadzemního podlaží objektů rodinných domů a na výškové osazení jednotlivých rodinných domů mezi sebou a ve vazbě na výškovou a hmotovou harmonii uliční fronty. Je nutno v maximální míře respektovat původní rostlý terén a nevytvářet zásadní terénní úpravy za použití nadměrných opěrných zdí a přesunu hmot.

#### **d) Oplocení:**

##### **Zástavba proluky C4 – náves na pozemku p.č. 206:**

Zbytkový pozemek p.č. 206 a 207 je možno oplotit v pozici nové jižní hranice budoucího pěšího koridoru. Uliční oplocení bude řešeno dostavbou objektu. Není přípustné oplocení z velkoplošných betonových prefabrikovaných dílců. Oplocení bude mít tvaroslovný charakter stejný jak hlavní hmota rodinného domu (materiály, měřítko, barevnost, rytmus apod.).

##### **Zástavba lokality C4 – Za brankou na pozemcích p.č. 209, 210 211**

V lokalitě je možno pozemky v uliční frontě oplotit v pozici dle grafické části územní studie. Oplocení do ulice bude maximální výšky 1,4 m od upraveného terénu, který bude ve stejné úrovni jak z venkovní, tak z vnitřní strany oplocení. Oplocení bude mít tvaroslovný charakter stejný jak hlavní hmota rodinného domu (materiály, měřítko, barevnost, rytmus apod.). Ostatní oplocení do ploch zahrad bude vycházet ze situace a z dohody vlastníků těchto pozemků a bude řešeno jako drátěné průhledné. Není přípustné oplocení z velkoplošných betonových prefabrikovaných dílců.

##### **Zástavba lokality C5 – Za brankou na pozemku p.č. 496/1**

V lokalitě je možno pozemky v uliční frontě oplotit v pozici dle grafické části územní studie. Oplocení do ulice bude maximální výšky 1,4 m od upraveného terénu, který bude ve stejné úrovni jak z venkovní, tak z vnitřní strany oplocení. Oplocení bude mít tvaroslovný charakter stejný jak hlavní hmota rodinného domu (materiály, měřítko, barevnost, rytmus apod.). Ostatní oplocení do ploch zahrad a krajiny bude vycházet ze situace a z dohody vlastníků těchto pozemků a bude řešeno jako drátěné průhledné. Není přípustné oplocení z velkoplošných betonových prefabrikovaných dílců.

#### **e) Tvar a sklon střech, hmotové regulace objektů:**

##### **Zástavba proluky C4 – náves na pozemku p.č. 206:**

Střechy rodinných domů v případě řešeného podkroví či půdního prostoru budou řešeny jako sedlové, valbové nebo polovalbové s hřebenem rovnoběžným se stavební čarou. Polovalbový nebo sedlový štít nesmí být orientován do ulice. Případný střešní vikýř nesmí mít charakter plného hmotového podlaží svou hmotou či četností. Pro sklon střech všech objektů v lokalitě je stanoven minimální sklon 35°.

##### **Zástavba lokality C4 – Za brankou na pozemcích p.č. 209, 210 211**

Střechy rodinných domů v případě řešeného podkroví či půdního prostoru budou řešeny jako sedlové, v případě krajní objektů mohou být vnějším okrajem řešeny jako valbové nebo polovalbové, s hřebenem vždy kolmým na společné majetkové hranice. Polovalbový nebo sedlový štít nesmí být orientován do ulice. Případný střešní vikýř nesmí mít charakter plného hmotového podlaží svou hmotou či četností. Pro sklon střech všech objektů v lokalitě je stanoven minimální sklon 25°.

##### **Zástavba lokality C5 – Za brankou na pozemku p.č. 496/1**

Střechy rodinných domů v případě řešeného podkroví či půdního prostoru budou řešeny jako sedlové, valbové nebo polovalbové. Polovalbový nebo sedlový štít nesmí být orientován do ulice. Případný střešní vikýř nesmí mít charakter plného hmotového podlaží svou hmotou či četností. Pro sklon střech všech objektů v lokalitě je stanoven minimální sklon 35°.

#### **f) Zpevněné plochy, prvky technické infrastruktury:**

Zpevněné plochy v rámci veřejné části prostoru od obruby komunikace po oplocení budou mít pouze účel pro napojení pozemku investora na veřejnou komunikaci. V rámci vnitřního prostoru za oplocením je možno řešit zpevněné plochy dle uvážení investora rodinného domu, zejména s ohledem na nutnost zabezpečení odstavných parkovacích míst pro uživatele a návštěvníky jejich objektu rodinného domu a na intenzitu zástavby a zastavitelnost pozemků - viz. bod h) těchto regulativů.

Veškeré nadzemní prvky měření a instalace technické infrastruktury a inženýrských sítí budou umístovány do konstrukce oplocení nebo na objekt rodinného domu.

#### **g) Doplnkové stavby:**

Výstavba doplňkových staveb ke stavbě rodinných domů v řešené lokalitě bude podléhat ustanovením územního plánu obce a ustanovení § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

#### **h) Závazné limity dle vydaného územního plánu:**

- Intenzita zástavby, zastavitelnost pozemku – řešení pozemku RD musí zabezpečit min. 50 % volné plochy, která umožní funkční zasakování srážkových vod, součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků je navrženo max. 0,4.

#### **ch) Materiálové a barevné řešení:**

Materiálové a barevné řešení objektů v lokalitě bude odpovídat charakteru vesnické zástavby, zejména použití střešní krytiny, barevnost fasád, barevnost otvorových prvků a podobně.

#### **i) Doprava v klidu, parkování:**

Nejsou povoleny jakékoliv úpravy povrchů veřejného prostoru pro účely zřizování dalších parkovacích míst. V rámci výstavby objektu rodinného domu je doporučeno investorům zabezpečit parkování a odstavování vozidel následovně:

- minimálně 1 parkovací stání v garáži či krytém parkovacím stání vedle objektu rodinného domu (doporučeno dle podmínek stavebně technického řešení objektu RD)
- minimálně 2 parkovací stání uvnitř parcely mezi objektem a oplocením na vnitřních zpevněných plochách
- minimálně 1 rezervní parkovací stání v rámci zbytkového prostoru parcely buď před anebo vedle objektu rodinného domu,

#### **j) Zeleň:**

Prostor veřejný od obruby komunikace po oplocení je možno ozelenit zelení podle koncepčních podkladů a rozhodnutí obce.

#### **k) Odpadové hospodářství :**

Každý investor RD bude řešit své odpadové hospodářství (TKO) na svém pozemku uvnitř zaplacené parcely.

### **F. Veřejná infrastruktura – dopravní řešení, inženýrské sítě, veřejné prostranství**

#### **Dopravní řešení, odstavná a parkovací stání:**

***Dopravní řešení vypracoval a podklady od dopravního řešení byly převzaty od Ing. Svatopluka Holotíka, Jugoslávská 100, 613 00 Brno, IČ: 643 14 618, ČKAIT: 1006476.***

Obec Sivice v rámci rekonstrukce komunikace a inženýrských sítí v ulici Za brankou zahájila projekční přípravu na tuto revitalizaci, včetně návrhu prodloužení nutných inženýrských sítí i pro obsluhu lokalit C4 a C5 z této ulice Za brankou. Územní studie podklady z této projektové dokumentace převzala. Případná dostavba lokality C4 do prostoru návsi bude řešena z tohoto prostoru. Je možno konstatovat, že objekty realizovatelné dle této studie budou napojitelné na stávající, případně na již vyprojektované inženýrské sítě.

Územní studie řeší koncepci prostoru jako jeden celek s tím, že respektuje technický koridor v trase místní komunikace Za brankou a respektuje již vypracované projekční podklady na obsluhu území.

V současné době je ing. Holotíkem navržena rekonstrukce stávající místní komunikace v ulici Branka v délce cca 231,50m a její prodloužení podél nové vznikající zástavby rodinných domů (RD) o cca 128 m. Celková délka komunikace v ulici Branka tak bude činit 359,42 m. Místní komunikace je od začátku úseku do km 0,218 11 zařazena do funkční třídy C – obslužné místní komunikace. Je dvoupruhová, obousměrná, se šířkou jízdních pruhů minimálně 2 x 2,75 m a samostatným chodníkem v šířce 1,50 m. Ve trase komunikace jsou vložena veřejná parkovací místa pro osobní vozidla v celkovém počtu 10 míst.

Od km 0,218 11 do konce úseku (km 0,359 42) je komunikace navržena v dopravním režimu obytná zóna – funkční třídě D1 – jako obousměrná, jednopruhová s výhybnami a obratištěm pro vozidla délky do 10 m při konci úseku.

V celé délce obou komunikací jsou navrženy sjezdy na přilehlé pozemky a napojení navazujících nepevných polních cest.

Vozovka komunikace je navržena pro provoz osobních a občasný pojezd nákladních vozidel.

Komunikace a prostory v části C4 do návsi jsou po předešlé rekonstrukci stabilizované.

### **Inženýrské sítě:**

*Podklady od navržených i stávajících inženýrských sítí byly převzaty od Ing. Svatopluka Holotíka, Jugoslávská 100, 613 00 Brno, IČ: 643 14 618, ČKAIT: 1006476. Zpracovatel řešení splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, vodovodu a přeložky vedení VN je ing. Petr Hlaváč, Trávníky 41, 613 00 Brno, IČ 66558239, DIČ 6612151559. Ostatní informace byly předány Obcí Sivice.*

### **VŠEOBECNĚ :**

Při výstavbě je nutno respektovat stanoviska jednotlivých správců IS a platných stavebních povolení.

**Trasy inženýrských sítí jsou v situaci zakresleny podle údajů v archívech jejich správců, je nutno je považovat pouze za orientační a před zahájením zemních prací je nutno zajistit jejich vytýčení správcí přímo na staveništi.**

Realizaci stavby si vyžádá ochranu stávající tras NN a sdělovacích kabelů CETIN, které bude provedeno dle požadavků jejich správců. Stávající chráničky kabelových tras inženýrských sítí budou ověřeny a případně prodlouženy (PVC DN 110). Budou k nim připojeny rezervní (PVC DN 110).

Vzhledem k tomu, že objekty řešené v této územní studii jsou urbanisticky velmi zřejmé a jejich umístění a napojení na inženýrské sítě je řešeno v podstatě na stabilizovaný stav v ulici (nejsou v kolizi s žádným SO a jsou umístěny ve vnitrobloku vymezeného území), není nutno podrobněji níže uvedené objekty specifikovat.

Veškeré níže uvedené stavební objekty jsou podrobně řešeny v projektové dokumentaci ing. Holotíka na rekonstrukci celé ulice Za brankou, která je souběžně s touto územní studií zpracovávána, aktualizována a projednávána.

**Z tohoto důvodu jsou v této územní studii popisovány s odkazy na zdroje a jsou vyznačeny v grafické části.**

### **SO 01 ... Vedení VN**

Dle sdělení Obce Sivice a dle dokumentace ing. Holotíka je navržena přeložka stávajícího vzdušného vedení VN do zemního kabelového vedení v trase ulice Za brankou – viz grafická část. Tuto přeložku zadávala společnost EG.D a projektuje ji firma ELING PLUS – ing. Trávníček.

Do doby realizace této přeložky musí být respektováno stávající vzdušné vedení VN včetně jeho ochranného pásma.

### **SO 02 ... Zpevněné plochy (komunikace, chodníky)**

Viz kapitola Dopravní řešení, odstavňá a parkovací stání – PD ing. Holotík.

### **SO 03 ... Kanalizace**

#### **Kanalizace splašková**

Dle sdělení Obce Sivice a dle dokumentace ing. Holotíka je provedeno prodloužení kanalizace v trase ulice Za brankou – viz grafická část. Tuto přeložku zadávala společnost Vodárenská akciová společnost a.s. Brno - venkov a projektoval ji ing. Hlaváč.

#### **Kanalizace dešťová**

Dešťové vody z plánované výstavby RD budou řešeny především akumulací a vsakem na pozemcích investorů. Okamžitý odtok (z plánovaných ploch) dešťovou kanalizací nesmí převýšit stávající odtok z území před výstavbou. Navrhuje se, že všechny RD budou dešťové vody akumulovat v nádržích (zalévání a závlahy případně splachování WC).

### **SO 04 ... Vodovod**

Dle sdělení Obce Sivice a dle dokumentace ing. Holotíka je zrealizováno prodloužení vodovodu v trase ulice Za brankou – viz grafická část. Tuto přeložku zadávala společnost Vodárenská akciová společnost a.s. Brno - venkov a projektoval ji ing. Hlaváč.

### **SO 05 ... Plyn**

Dle sdělení Obce Sivice s prodloužením plynovodu k lokalitám C4 a C5 v současné době neuvažuje.

### **SO 06 ... Rozvody NN**

Dle sdělení Obce Sivice a dle dokumentace ing. Holotíka je zrealizováno zemní kabelové vedení NN v trase ulice Za brankou – viz grafická část. Tuto akci zadávala společnost EG.D a projektovala ji firma ELING PLUS – ing. Trávníček.

### **SO 07 ... Sdělovací kabely**

Viz grafická část dokumentace ing. Holotíka a této územní studie.

### **SO 08 ... Veřejné osvětlení**

Dle sdělení Obce Sivice a dle dokumentace ing. Holotíka je naprojektováno zemní kabelové vedení VO včetně stožárů v trase ulice Za brankou – viz grafická část. Tuto akci projektovala firma ELING PLUS – ing. Trávníček.

### **SO 09 ... Sadové úpravy**

Obec Sivice v rámci rekonstrukce komunikace a inženýrských sítí v ulici Za brankou zahájila projekční přípravu na tuto revitalizaci, včetně návrhu prodloužení nutných inženýrských sítí i pro obsluhu lokalit C4 a C5 z této ulice Za brankou. Územní studie podklady z této projektové dokumentace převzala. Případná dostavba lokality C4 do prostoru návsi bude řešena z tohoto prostoru. Je možno konstatovat, že objekty realizovatelné dle této studie budou napojitelné na stávající, případně na již vyprojektované inženýrské sítě.

Územní studie řeší koncepci prostoru jako jeden celek s tím, že respektuje technický koridor v trase místní komunikace Za brankou a respektuje již vypracované projekční podklady na obsluhu území.

#### **Veřejná prostranství:**

V rámci ploch majících charakter veřejných prostranství řešených touto územní studií je specifikována plocha ... *veřejných ploch a zeleně* ..., která ve své zásadní podstatě zahrnuje ve výkresové grafické části všechny plochy, které budou buď převedeny, nebo budou mít režim obecně veřejně přístupných pozemků. Jedná se o plochy koridorů pro komunikace a inženýrské sítě (mimo plochy vlastních komunikací, chodníků a parkovacích stání) – tyto se do výpočtu plochy veřejných prostranství dle ustanovení novely vyhlášky č. 501 (§ 7, odst. 2 ve znění vyhl. 269/2009 Sb.)

nezapočítávají a nejsou níže dále řešeny, a poté veškeré plochy mající charakter právě veřejných prostranství pro účely odpočinku a rekreace pro splnění vyhláškou požadované výměry.

V souladu s ustanovením výše uvedené novely vyhlášky č. 501 (§ 7, odst. 2 ve znění vyhl. 269/2009 Sb.) je součástí lokality prostor pro rekreační a odpočinkovou činnost, který je soustředěn v hlavní míře v centrální části obce a vymezuje a stanovuje prostor a podstatu veřejných prostranství dle vyhlášky č. 501 (§ 7, odst. 2 ve znění vyhl. 269/2009 Sb.).

Vzhledem k tomu, že plocha řešeného území má rozlohu cca 0,75 ha a dle ustanovení výše uvedené vyhlášky musí být plocha souvisejících veřejných prostranství pro zastavitelnou plochu bydlení o výměře 20 000 m<sup>2</sup> minimálně 1000 m<sup>2</sup>, je třeba specifikovat plochu veřejných prostranství o výměře min. 375 m<sup>2</sup>. V předmětném prostoru lokality Sivice – C4 a C5 je dle šířkových možností územní prostor pro zřizování dětských a odpočinkových koutů, pěších tras s mobiliářem a podobně velmi omezen a další plochy není možno vzhledem k charakteru zástavby pro účel veřejného prostranství vyčlenit, pro odpočinkovou a rekreační činnost musí být využívány jiné prostory v obci, k tomu účelu realizované a navržené.

**G. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů - ochranu hodnot a charakteru území, vytváření příznivého životního prostředí, bezpečnosti a ochrany veřejného zdraví**

**Ochrana hodnot a charakteru území, vytváření příznivého životního prostředí**

Na základě vypracované urbanistické koncepce dle této územní studie a v souladu s vydanými funkčními a prostorovými regulačními zásadami je možno konstatovat, že pokud budou tyto zásady dodrženy při realizaci veškerých stavebních akcí v lokalitě Sivice – C4 a C5, stávající hodnoty a charakter území bude zachován a nebude znehodnocen. Současně bude vytvořeno i odpovídající životní prostředí.

Veškeré realizované objekty budou v souladu s požárně bezpečnostními předpisy a v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb – bude řešeno v dalších stupních dokumentací.

**Bezpečnost a ochrana veřejného zdraví**

**Posouzení z hlediska možného zatížení lokality zdrojem hluku**

Ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací je v současné době upravena nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále také „nařízení vlády č. 272/2011 Sb.“).

Hodnoty hluku ve venkovním prostoru se vyjadřují ekvivalentní hladinou akustického tlaku  $L_{Aeq,T}$ .

Pro hluk z dopravy na pozemních komunikacích a dráhách a pro hluk z leteckého provozu se ekvivalentní hladina akustického tlaku stanoví pro celou denní a celou noční dobu.

Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina akustického tlaku ve venkovním prostoru se stanoví součtem základní hladiny akustického tlaku  $L_{Aeq,T} = 50$  dB. Korekce pro stanovení hygienických limitů hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb jsou uvedeny v příloze 2 nařízení vlády č. 272/2011 Sb.. Korekce pro stanovení hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněném venkovním prostoru jsou uvedeny v příloze 3 nařízení vlády č. 272/2011 Sb..

Zóny bydlení: *Denní doba (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>):*

základní hladina  $L_{Aeq,T} = 50$  dB

hluk z pozemní dopravy  $k = +5$  dB

výsledná hladina  $L_{Aeq,T} = 55$  dB

*Noční doba (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>):*

základní hladina  $L_{Aeq,T} = 50$  dB

hluk z pozemní dopravy  $k = +5$  dB

korekce  $k = -10$  dB (noční doba)

výsledná hladina  $L_{Aeq,T} = 45$  dB

***Vliv externí dopravy na celkovou hlukovou imisní situaci řešené lokality C4 se z důvodu jejího odsunutého umístění a polohy nepředpokládá.***

Lze předpokládat, že zvýšení celkové hlukové zátěže okolí z důvodu stavební činnosti bude nízké a pouze dočasné a nebude svými vlivy zatěžovat nejbližší obytnou zástavbu.

***Vliv budoucí sportovní zóny na zástavbu lokality C5 nelze v současné době předpokládat, a z tohoto důvodu při povolování záměru na zástavbu této lokality C5 je nutno prověřit případnou hlukovou imisní situaci hlukovou studií, a dle výsledku provést příslušná rozhodnutí.***

Lze předpokládat, že zvýšení celkové hlukové zátěže okolí z důvodu stavební činnosti bude nízké a pouze dočasné a nebude svými vlivy zatěžovat nejbližší obytnou zástavbu.

***Vliv nové obytné zástavby na stávající obytnou zástavbu:***

S ohledem na formu a rozsah trasování nové obslužné komunikace včetně řešení zástavby je možno konstatovat, že nová obytná zástavba lokality Sivice – C4 a C5 nebude mít negativní vliv na stávající obytnou zástavbu.

## H. Příprava realizace lokality

V rámci další přípravy a možnosti využívání předmětného prostoru a možnosti povolení rodinných domů v lokalitě je nutno provést následující územní a správní procedury:

- Zpracovaná projektová dokumentace na rekonstrukci ulice Za brankou se zákresem všech inženýrských sítí bude předložena správcům inženýrských sítí a dotčeným orgánům státní správy k posouzení a odsouhlasení

Realizace objektů bude odvislá od finanční připravenosti jednotlivých stavebníků a dle realizační připravenosti a kompletnosti technického koridoru.

## I. Odůvodnění koncepce řešení

Dle § 30 stavebního zákona Územní studie **navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení** vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. **Citace – stavební zákon.**

Smyslem územních studie je **prověření** možnosti využití lokality a podmínek pro změny v území, slouží jako podklad pro koordinované rozhodování v území.

Z tohoto důvodu a v souladu s výše uvedeným ustanovením je (po provedené důkladné analýze limitů v území) hlavním cílem této územní studie prověřit životaschopnost lokalit C4 a C5 ze všech hledisek.

Smyslem územních studie je **prověření** možnosti využití lokality a podmínek pro změny v území, slouží jako podklad pro koordinované rozhodování v území.

Lokality C4 a C5 jsou poněkud problematické. S ohledem na požadavek územního plánu na nedělení – nefragmentaci - vymezeného území k řešení bylo nutno vyřešit lokality C4 a C5 jako jeden celek. Z tohoto důvodu došlo k dohodě u reparcelace pozemků p.č. 209,210 a 211 se záměrem vytvoření minimálního koridoru o šířce 3 m na propojení na náves. Vlastníci pozemku p.č. 206 a 207 se záměrem na zřízení koridoru nesouhlasí, ale z důvodu požadavku územního plánu bylo nutno tento koridor přes tyto pozemky vyřešit. Zbytkový pozemek p.č. 206 může být zastavěn do navržené stavební čáry dle záměru investora za splnění regulací z této studie a dle ustanovení stavebního zákona – odstupy staveb. Lokalita C5 se jeví jako solitér s tím, že musí být respektovány pozice oplocení – reparcelace – zastavitelné plochy – včetně prověření případné hlukové imise – viz textová část.

Z hlediska funkčního využití jednotlivých ploch bylo po několika jednáních a konzultacích dohodnuto řešení, které je vyznačeno v této územní studii.

Z hlediska dopravy a inženýrských sítí je souběžně zpracovávána projektová dokumentace na rekonstrukci celé ulice Za brankou, takže tyto náležitosti územní studie řešila a přebírala z této dokumentace.

Z výše uvedených důvodů byla tato územní studie vypracována tak, jak byla předložena k posouzení.

## J. Vyhodnocení způsobu zpracování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí

Vzhledem k tomu, že se v současné době projednává dokumentace ing. Holotíka na rekonstrukci ulice Za brankou, kde jsou veškeré inženýrské sítě vyznačeny a většina je již zrealizována a realizací zástavby lokalit C4 a C5 nedojde k jejich dotčení (pouze přípojkami k plánovaným objektům), není tato studie se správci inženýrských sítí projednávána. V případě požadavku z vyjádření na úpravu některého dílčího aspektu bude tento samostatně upraven v PD ing. Holotíka.

V rámci projednávání se správci a DOSS bude mít PD ing. Holotíka určitě vyšší závaznost, než tato studie, která se v hlavní míře zabývá zejména **urbanistickým dořešením a reparcelací zbytkových bloků C4 a C5** – viz urbanistické a funkční podmínky. Bude určitě účelnější se odvolat na stanoviska k PD ing. Holotíka v rámci jeho následného územního nebo společného řízení. Dle předběžných souvislostí ale v naší části problémy neočekáváme.

### **Obecně ovšem platí:**

Při výstavbě je nutno respektovat stanoviska jednotlivých správců IS a platných stavebních povolení.

**Trasy inženýrských sítí jsou v situaci zakresleny podle údajů v archívech jejich správců, je nutno je považovat pouze za orientační a před zahájením zemních prací je nutno zajistit jejich vytýčení správci přímo na staveništi.**

Realizaci stavby si vyžádá ochranu stávající tras NN a sdělovacích kabelů CETIN, které bude provedeno dle požadavků jejich správců. Stávající chráničky kabelových tras inženýrských sítí budou ověřeny a případně prodlouženy (PVC DN 110). Budou k nim připojeny rezervní (PVC DN 110).

## K. Grafická část

- V.01 Situace širších vztahů M 1:5000
- V.02 Analýza stávajícího stavu, problémový výkres, majetkoprávní vztahy M 1:500
- V.03 Urbanistické řešení, doprava M 1:500
- V.04 Technická infrastruktura, výkupy M 1:500

## L. Tým zpracovatelů

### **Urbanismus**

.... Ing. arch. Vladimír Bílý, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov ...

### **Koordinace dopravního a technického řešení lokality, dopravní řešení**

... Ing. Svatopluk Holotík, Jugoslávská 100, 613 00 Brno ...

### **Kanalizace, vodovod ...**

... ing. Petr Hlaváč, Trávníky 41, 613 00 Brno ...

### **VN, NN, VO ...**

... pan Trávníček, firma ELING PLUS ...

V Kyjově duben 2022