

Územní studie pro návrhovou plochu Územního plánu Lipůvka : 6-SO

Pořizovatel: odd.ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko

Zpracovatel: Ing. arch. Monika Sirmá, Ing. Radek Klíma

Iniciátor: Renáta Novotná, Lipůvka 32

Územní studie obsahuje textovou a grafickou část. Rozsah územní studie stanovil Pořizovatel ÚPD v závislosti na místních podmínkách a konkrétní situaci v Zadání.

Vzhledem k účelu, pro který se územní studie zpracovává (byla zadána na základě potřeby budoucích stavebníků v severní části území – 1. etapa, jež se snaží bezvýsledně již několik let o schválení jejich záměru), je tato zpracována pro celé území pouze rámcově jako jeden z možných příkladů řešení. V detailu je pak řešeno území s pozemkem iniciátora územní studie paní Renáty Novotné. Cílem je rovněž jednoduchost a přehlednost celé studie.

Náklady na pořízení územní studie nese její iniciátor. Z logiky věci není vyloučena spoluúčast dalších subjektů, včetně příslušné Obce.

Pořizovatel ÚPD může podklad schválit pro využití při územně plánovací činnosti nebo může požadovat úpravy či doplnění. U subjektů se zájmy v území nebo v navazujícím území není dotčeno právo rozporovat závěry zhotovitele územní studie v době přípravy tohoto podkladu ani v době po jeho dokončení, resp. schválení. V případě uzavřeného pořizování územní studie pak může Pořizovatel ÚPD, z vlastního či jiného podnětu, rozhodnout o dalším podkladu prostřednictvím nového návrhu Zadání, přičemž není dotčeno právo Pořizovatele ÚPD zúžit nebo rozšířit okruh řešených problémů.

Textová část územní studie

a) vymezení řešeného území

Předmětem řešení jsou „Plochy smíšené obytné 6-SO“, vymezené ve vazbě na zastavěné území a hlavní silniční tah na východním okraji obce, v prostoru mezi místními komunikacemi a hlavní komunikací (silnice II/379) směřujícími na Svinošice a Blansko. Rozsah území byl do studie přenesen z platné ÚPD.

Detailní řešení je zpracováno pro území s pozemkem iniciátora územní studie (parc.č. 1126/52, k.ú. Lipůvka).

b) koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Ve schvalovacích podkladech Územního plánu obce Lipůvka bylo stanoveno, že plocha 6-SO bude prověřena územní studií v otázkách prostorového uspořádání, obsluhy území, ochrany hodnot území a krajinného rázu a ochrany zdravých životních podmínek. Podstatný vliv na konkrétní funkční uspořádání území bude mít budoucí snížení dopravního významu stávající silnice II/379 v souvislosti s přeložkou dopravních toků do plánovaného úseku silnice I/41.

Řešení je podstatnou měrou determinováno etapizací (souvislost s aktuální nedostupností částí návrhových ploch, ležících v blízkosti silnice II/379).

Výchozím předpokladem je soulad s platnou územně plánovací dokumentací. Navržené řešení navazuje a rozvíjí stávající zastavěné území (struktura, měřítko, charakter). Obsahuje prvky, vytvářející předpoklady optimálního obytného prostředí (propustnost území, měřítko a funkce veřejných prostranství, čitelnost a orientace struktury směrem k lokálním centrům vybaveností zóny). Veřejná prostranství plošně významné lokality poskytují zázemí i pro navazující území.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch

Platná ÚPD uvažuje výstavbu objektů o 2.NP s možností využití podkroví (limit OTP pro stavební typ rodinný dům). Je respektován limit využití plochy. Intenzita využití plochy odpovídá předpokladům, zachyceným v platné ÚPD.

Do území jsou v navrženém řešení integrována veřejná prostranství ve smyslu platných předpisů (OTP) včetně ploch pro dětská hřiště apod.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování

Dopravní a infrastrukturní skelet je v maximální možné míře zaokrouhván – vychází ze stávajícího stavu. Rovněž je v návrhu zajištěna dobrá propustnost pro pěší ve vazbě na občanskou vybavenost v navazujícím území (sportovní areál, areál ZŠ a zastávky hromadné dopravy). Místní obslužné komunikace umožňují v budoucnu (stávající silnice II. třídy má být v návaznosti na realizaci plánovaného jihovýchodního obchvatu zařazena mezi místní komunikace pro přímou obsluhu území) řešení ve funkční skupině C, jako obslužné komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů v kategorii MO2 10/6,5/30 nebo jako zklidněné komunikace (obytná ulice ve funkční skupině D1 s minimální šířkou uličního prostoru 8 m). Stávající šířka uličního prostoru severní komunikace je cca 13 m, jižní cca 20 m – je tedy vytvořen dostatečný předpoklad pro umíst'ování veřejné infrastruktury.

Infrastrukturní skelet řešeného území bude řešen napojením na stávající technickou infrastrukturu s případným prodloužením inženýrských sítí. Budou respektovány koridory pro technickou infrastrukturu TK2 a TS1, vymezené pro průchod inženýrských sítí.

Realizace zástavby v daném území (zejména 2. a 3. etapa) je podmíněna návrhem řádného odkanalizování (vybudování inženýrských sítí a napojení na veřejnou kanalizaci a ČOV).

V rámci 1. etapy zástavby v severní části území může být odkanalizování dočasně řešeno formou zaústění splaškových vod z RD do nepropustných jímek na vyvážení, alt. domovních ČOV s přepadem do stávající dešťové kanalizace. Dešťové vody mohou být částečně řešeny vsakem na pozemcích rodinných domů s přepadem do stávající dešťové kanalizace. Ostatní přípojky (dešťová kanalizace, vodovod, plynovod, vedení nn) v 1. etapě zástavby mohou být připojeny na stávající veřejné sítě v místní komunikaci s dostatečnou kapacitou pro napojení výstavby rodinných domů 1. etapy.

e) koncepce uspořádání území a jeho funkční organizace, opatření definovaná limity využití

ÚPD uvažuje rozvoj území v rozsahu navýšení kapacity území o 500 obyvatel. Pro nové záměry (přirozený přírůstek a migrace obyvatel a částečně i eliminace nechtěných soužití - část nechtěných soužití se má realizovat úpravami a zahušťováním zástavby stávajícího obytného fondu) bylo v Územním plánu Lipůvka vydaném 16.10.2008 navrženo celkem 27,91 ha návrhových ploch bydlení ve smíšených plochách obytných a v plochách rodinných domů. Nebyl stanoven časový horizont naplnění navrženého území.

Definovanému předpokladu využití odpovídá, při zjednodušení daném uvažováním homogenní zástavby, obloženosti 2,5 obyvatel na obytnou jednotku a využití části navrhovaných ploch i pro sídelní migraci, cca 1000m² na RD, bez podílu souvisejících veřejných prostranství. Této celkové kapacitě byl výslovně podřízen i návrh obsluhy území - kapacity inženýrských sítí. ÚPD neuvažuje s významným lokálním zahuštěním sídelní struktury a extrémnějšími nároky na inženýrské sítě. Obsluha území má být řešitelná i bez závažných podmiňujících opatření, pouze dalším větvením stávající infrastruktury.

Řešená lokalita 6-SO má dle údajů zachycených v ÚPD výměru 8,39ha, přičemž ve východní a severní části lokality bylo v mezidobí využito cca 0,35ha. Do návrhu řešení je zohledněn záměr snížení dopravního významu stávající silnice II/379 a její přeřazení do sítě místních komunikací zajišťujících přímou obsluhu území. Z plochy využitelné pro zástavbu (při stanovení její předepsané kapacity) lze tedy odečíst pouze zastavěné plochy a budoucí plochy veřejných prostranství. V návrhu představují plochy veřejných prostranství 0,5 ha, tedy 6% celkové výměry lokality. Návrh tedy odpovídá předpokladu projektanta ÚPD pro dané území – při průměrné výměře stavebního pozemku 1000m² reprezentuje budoucí výstavba maximálně 75 rodinných domů pro méně než 190 obyvatel.

Etapizace výstavby:

1. etapa – sever

Zástavba v severní části území podél stávající místní komunikace (od východu a západu navazuje na již stávající zástavbu) může být realizována bez dalších podmiňujících opatření přímým napojením na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Zejména pak stávající parcelace bude v této severní části v převážné míře ponechána, pouze u značně protáhlých pozemků do hloubky území mohou být tyto pozemky děleny v řazení rodinných domů za sebou od místní komunikace se soukromou příjezdovou cestou ke vzdálenějšímu RD délky do 50 m. Takový způsob dělení již byl v této části území realizován.

2. etapa – východ a západ

Zástavba v západní a východní části území podél místních komunikací je podmíněna novým dělením stávajících pozemků a prodloužením stávající veřejné infrastruktury.

3. etapa – jih

Zástavba v jižní části území podél silnice II/379 je podmíněna změnou významu této silnice na místní komunikaci pro přímou obsluhu území. V ÚPD je uvedeno, že hranice negativního vlivu hluku z dopravy (izofony hluku 60dB) je do vybudování silnice R43 a přeměrování dopravy (do plánovaného tělesa silnice I/41) vymezena ve vzdálenosti 15,7m od osy silnice II/379. V podkladech ÚPD z roku 1997 byla uvedena orientačně zjištěná výsledná hodnota hlukového pásma pro 50dB přesahující 47m, v průzkumech a rozborech v rozsahu ÚAP zpracovaných do podkladů vydané ÚPD byla projektantem uvedena mezní hodnota stávajícího dopravního řešení pro denní dobu a 55dB 31,2m. Pro období do změny dopravního významu silnice II/379 musí být respektováno i ochranné pásmo silniční.

Navržené řešení nemá důsledky na stabilizované a navazující území.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Využití území je v platné ÚPD výškově regulováno na maximálně 2NP s možností využití podkroví – tedy na limitu platných OTP pro stavební typ rodinný dům. Předmětná plocha lokality 6-SO je však určena pro smíšenou obytnou zástavbu. Detailní rozložení jednotlivých funkcí (typy a intenzity zástavby, zastavitelné a nezastavitelné plochy, případně i plochy přírodního a obdobného charakteru a plochy ostatní) v ÚPD není přímo předepsáno.

Návrh uvažuje s hlavním využitím vzhledem k respektování stávající parcelace (úzké protáhlé pozemky) se zástavbou řadovými rodinnými domy, dvojdomy a s volně stojícími domy na nových dělením vzniklých pozemcích (širší a méně do hloubky protáhlé parcely).

Detailnější pohled je zpracován pro území s pozemkem iniciátora územní studie (parc.č. 1126/52, k.ú. Lipůvka).

g) návrh ploch pro případné vymezení veřejně prospěšných staveb v ÚPD a veřejně prospěšných opatření pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, včetně odůvodnění

Územní studie může být, v případě jejího schválení Pořizovatelem ÚPD, využita jako podklad pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace. V rámci tohoto procesu mohou být, pokud je to účelné nebo nezbytné, vymezeny plochy pro realizaci veřejně prospěšných opatření a staveb.

V návrhu je uvažováno uprostřed řešeného území s plochou veřejného prostoru v rozsahu cca 0,5 ha (veřejná zeleň, dětské hřiště apod.) propojenou pěšími komunikacemi zajišťujícími propustnost jinak kompaktního území se stávajícími komunikacemi po obvodu řešeného území. Na části pozemků, kde je navržen veřejný prostor, lze uplatnit předkupní právo.

h) návrh ploch pro případné vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, včetně odůvodnění

Viz předchozí bod

i) vymezení vazeb a návrhu opatření v navazujícím území, včetně návrhu podmínek pro jeho prověření, včetně odůvodnění

ÚPD v rozsahu vymezených návrhových ploch (plochy vhodné k zastavění bez přímého předpokladu časového horizontu jejich naplnění) uvažuje nárůst počtu obyvatel na výsledných 1600 osob (jedná se zejména o kapacitu vodovodu a kanalizace). Tomu odpovídá průměrná velikost plochy připadající na jeden stavební pozemek rodinného domu do 1200 m². S výstavbou kapacitnějších forem bydlení (bytové a polyfunkční domy), obvykle s nadstandardními požadavky na technickou infrastrukturu, se v návrhu neuvažuje. Není tedy nutno vyhodnocovat navrhovanou a předpokládanou kapacitu územní v daných prostorových a funkčních souvislostech.

j) stanovení pořadí změn v území (etapizace) včetně odůvodnění

1. etapa – sever

Zástavba v severní části území podél stávající místní komunikace (od východu a západu navazuje na již stávající zástavbu) může být realizována bez dalších podmiňujících opatření přímým napojením na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Zejména pak stávající parcelace bude v této severní části v převážné míře ponechána, pouze u značně protáhlých pozemků do hloubky území mohou být tyto pozemky děleny v řazení rodinných domů za sebou od místní komunikace se soukromou příjezdovou cestou ke vzdálenějšímu RD délky do 50 m. Takový způsob dělení již byl v této části území realizován.

2. etapa – východ a západ

Zástavba v západní a východní části území podél místních komunikací je podmíněna novým dělením stávajících pozemků a prodloužením stávající veřejné infrastruktury.

3. etapa – jih

Zástavba v jižní části území podél silnice II/379 je podmíněna změnou významu této silnice na místní komunikaci pro přímou obsluhu území. V ÚPD je uvedeno, že hranice negativního vlivu hluku z dopravy (izofony hluku 60dB) je do vybudování silnice R43 a přesměrování dopravy (do plánovaného tělesa silnice I/41) vymezena ve vzdálenosti 15,7m od osy silnice II/379. V podkladech ÚPD z roku 1997 byla uvedena orientačně zjištěná výsledná hodnota hlukového pásma pro 50dB přesahující 47m, v průzkumech a rozborech v rozsahu ÚAP zpracovaných do podkladů vydané ÚPD byla projektantem uvedena mezní hodnota stávajícího dopravního řešení pro denní dobu a 55dB 31,2m. Pro období do změny dopravního významu silnice II/379 musí být respektováno i ochranné pásmo silniční.

Grafická část územní studie

Vzhledem k účelu, pro který se územní studie zpracovává (byla zadána na základě potřeby budoucích stavebníků v severní části území – 1. etapa, jež se snaží bezvýsledně již několik let o schválení jejich záměru), je územní studie zpracována pro celé území pouze rámcově jako jeden z možných příkladů řešení. V detailu je pak řešeno území s pozemkem iniciátora územní studie paní Renáty Novotné. Cílem je rovněž jednoduchost a přehlednost celé studie.

a) výkres širších vztahů

Byl zpracován na podkladu katastrální mapy v měřítku 1:10000 s vyznačením hranic řešeného území a v měřítku 1:5000 na podkladu platné ÚPD s vyznačením ploch a funkčních typů navazujícího území.

b) koordinační výkres

Byl zpracován na podkladu katastrální mapy v měřítku 1:2000 s legendou použitých prvků, urbanistickou koncepcí, vymezením zastavitelných a nezastavitelných ploch, návrhem ploch a koridorů pro případná vymezení veřejně prospěšných staveb a s vyznačením podmiňujících opatření a předpokládaného pořadí změn v území (etapizace).

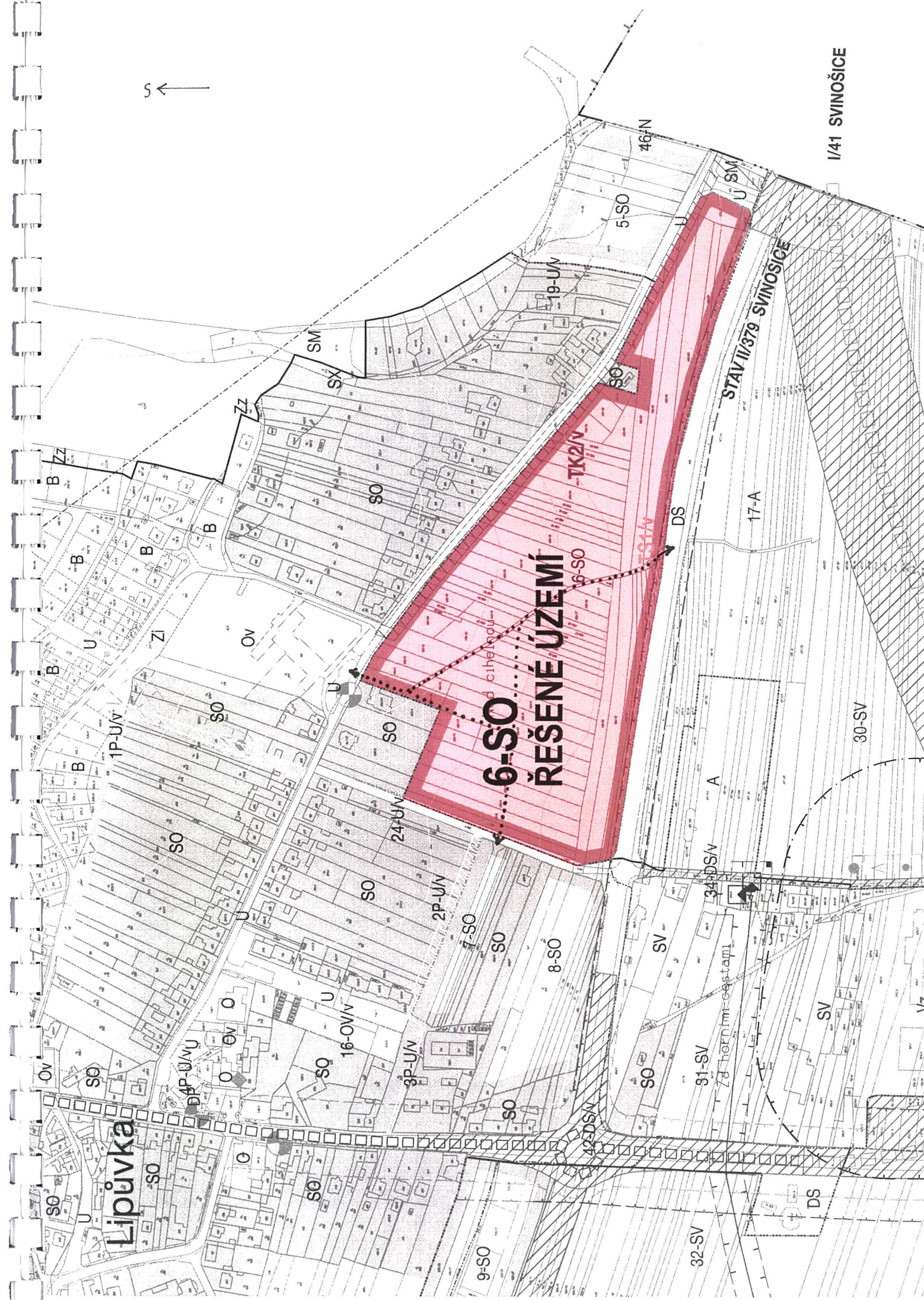
c) detailní výkres

Byl zpracován na podkladu polohopisného a výškového zaměření pozemku iniciátora parc.č. 1126/52 a okolí v měřítku 1:250. Obsahuje detailní návrh zástavby včetně stavební čáry hlavních a vedlejších objemů staveb rodinných domů.

V Rájci-Jestřebí dne 15.07.2009

Ing. Radek Klíma Ing. arch. Monika Sirmá





V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- 1) plochy bydlení – B
- 2) plochy rekreace - R
 - rodinná rekreace – Rr
 - rekreace spojená s chovem koní - Rk
- 3) plochy občanského vybavení - O
 - občanské vybavení - O
 - veřejná vybavenost - Ov
 - veřejná pohřebiště – Oh
- 4) plochy občanského vybavení - sportu – A
- 5) plochy veřejných prostranství – U
- 6) plochy sídelní zeleně – Z
 - veřejná zeleň, parky - Zp
 - zeleň zahrad – Zz
 - zeleň izolační - Zi
- 7) plochy smíšené obytné – SO
- 8) plochy smíšené výrobní - SV
- 10) plochy výroby a skladování - V
 - průmyslová výroba - Vp
 - zemědělská a lesnická výroba – Vz
- 11) plochy dopravní infrastruktury - D
 - silniční doprava – DS
 - doprava v klidu – DP
 - účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty – DU
- 12) plochy technické infrastruktury - T
- 13) plochy vodní a vodohospodářské – N
- 14) plochy přírodní – E
- 15) plochy zemědělské – P
- 16) plochy lesní – L
- 17) plochy smíšené nezastavěného území - SM
- 18) plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň- SX

←.....→ Navržené plochy dopravní infrastruktury – pěší propojení



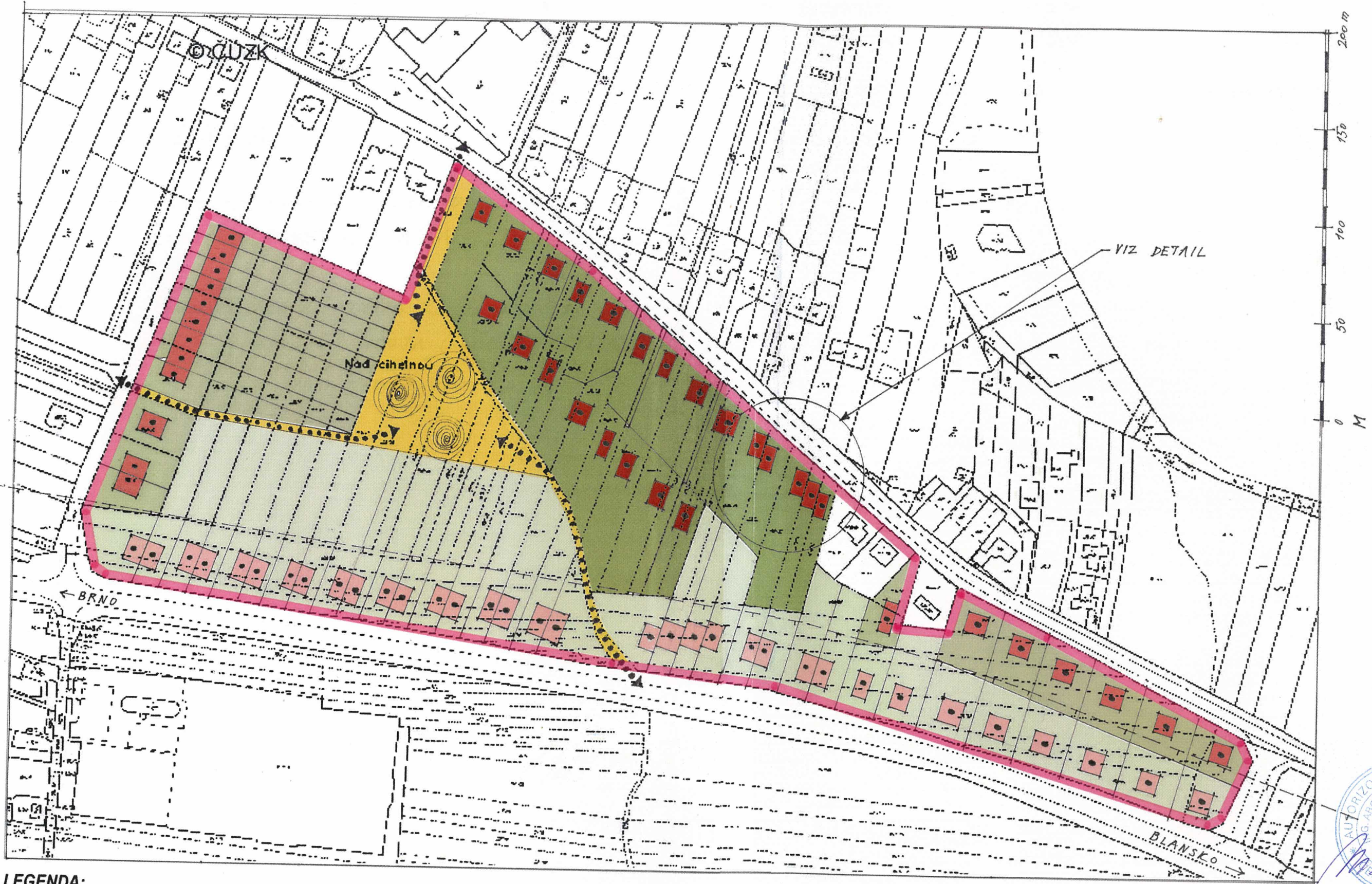
M. Dm

Územní studie pro návrhovou plochu Územního plánu Lipůvka : 6-SO

ŠIRŠÍ VZTAHY

1:5000

07 / 2009

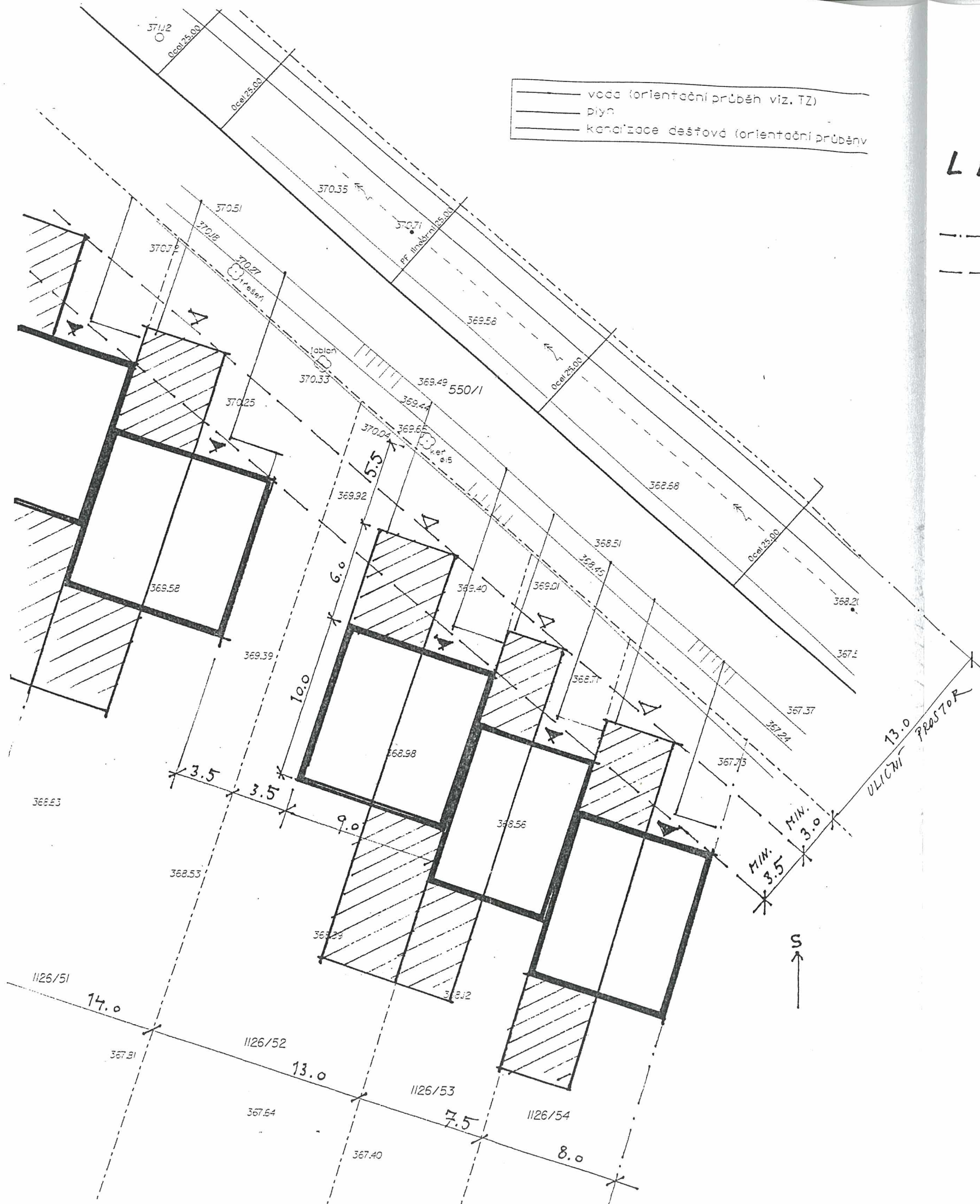


LEGENDA:

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- NAVRŽENÁ ZÁSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ – 1. ETAPA
- NAVRŽENÁ ZÁSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ – 2. ETAPA
- NAVRŽENÁ ZÁSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ – 3. ETAPA
- NAVRŽENÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – ZELENĚ, DĚTSKÁ HRÁŠTĚ APOD. (NAVRŽENO DO VEŘ. PROSPĚŠ. STAVEB)
- NAVRŽENÝ KORIDOR PRO PĚŠÍ (NAVRŽENO DO VEŘEJNĚ. PROSPĚŠNÝCH STAVEB)
- ORIENTAČNÍ HRANICE HLUKOVÉHO PÁSMO 50 dB

Územní studie pro návrhovou plochu Územního plánu Lipůvka : 6-SO


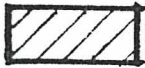
KORDINAČNÍ VÝKRES **1:2000**
05 / 2009



— voda (orientační průběh viz. TZ)
 — plyn
 — kanalizace dešťová (orientační průběh)

LEGENDA:

- - - - - HRANICE PŮZEMKU
 - - - - - STAVEBNÍ ČÁRA

 HLAVNÍ HMOTA RD - DVOUPODLAŽNÍ
 VEDLEJŠÍ HMOTA (GARÁŽ, PŘÍSTŘEŠEK) - JEDOPODLAŽNÍ, VÝŠKA HŘEBENE STŘECHY OD UPRAV. TERÉNU MAX 4.0 m)


 M. Dm

Územní studie pro návrhovou plochu Územního plánu Lipůvka : 6-SO

DETAIL

1:250

05 / 2009