



ZMĚNA Č. 2

ÚZEMNÍ STUDIE PRO NÁVRHOVOU PLOCHU ÚZEMNÍHO PLÁNU LIPŮVKA: 6 – SO

ZPRACOVATEL: ATELIER WIK, s.r.o. - ING. ARCH. VÍT VENCOUR

DATUM: ÚNOR 2014

**ÚZEMNÍ STUDIE PRO NÁVRHOVOU PLOCHU
ÚZEMNÍHO PLÁNU LIPŮVKA: 6 – SO, ZMĚNA Č. 2**

SEZNAM PŘÍLOH:

❖	TEXTOVÁ ČÁST	
❖	ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 5000
❖	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 2000
❖	PŘÍKLAD MOŽNÉHO ŘEŠENÍ DETAILU ÚZEMÍ	1 : 500

ÚZEMNÍ STUDIE PRO NÁVRHOVOU PLOCHU ÚZEMNÍHO PLÁNU LIPŮVKA: 6 – SO, ZMĚNA Č. 2

Pořizovatel: odd. ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko
Zpracovatel: ATELIER WIK, s.r.o., Rosického nám. 6, 616 00 Brno
Iniciátor: Bomavet s.r.o., Haškova 153/17, 638 00 Brno
Datum zpracování: 02/2014

Na základě požadavku developera a po dohodě s oddělením ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko byl zpracován návrh změny č. 2 Územní studie pro návrhovou plochu územního plánu obce Lipůvka: 6 – SO. Územní studii zpracoval: Ing. Arch. Vít Vencour, ATELIER WIK, s.r.o., Rosického nám. 6, 616 00 Brno.

Změna územní studie č. 2 reflektuje stav zastavěnosti v území k datu zpracování.

Územní studie - změna č. 2 řeší:

- Změna dopravního napojení uvnitř lokality

Řešená lokalita je protnuta nově navrženou veřejnou komunikací, která navazuje na stávající ulici v západní části lokality a prochází východním směrem a zhruba v polovině lokality vyústí na stávající místní komunikaci na severní straně. Šířka veřejného prostranství pro vedení komunikace je 8m.

Tímto řešením je zabezpečena dopravní obslužnost uvnitř řešené lokality a tím pádem výrazně lepší využitelnost parcel pro budoucí zástavbu RD i uvnitř této lokality. Místo úzkých a dlouhých, těžko využitelných pozemků s možností pouze stísněné zástavby RD se nyní nabízí možnost téměř optimálního členění parcel

- Změna způsobu zástavby (parc. č.: 1 126/46, 1 126/47, 1 126/48, 1 126/49, 1 126/50, katastrální území Lipůvka)

Na výše uvedených parcelách dochází ke změně způsobu zástavby. Na severní části těchto parcel je navržena zástavba RD ve napojených komunikačně na stávající místní komunikaci. Tyto RD svojí orientací dotvářejí zástavbu okolo místní komunikace.

Zbylá část těchto parcel je zastavěna po jedné straně nově navržené komunikace dvojdomky a po druhé straně samostatnými RD. Celkový počet rodinných domků na těchto parcelách 14 RD. Jejich podrobnější rozmístění řeší výkres detailního řešení území v měřítku 1 : 500.

Na ostatních parcelách, zejména v jižní části dochází k příznivému rozvolnění zástavby a pozitivní úpravě rozměrů stavebních parcel.

Celkový maximální počet rodinných domů v uvažované lokalitě činí – celkem 71. Průměrná výměra pozemků činí 1.045 m². Což je v souladu s ÚPD.

- Lepší časové využití pozemků s ohledem na změnu hlukové zátěže

Řešením vnitřní komunikace dochází k lepšímu časovému využití území, protože část území přiléhající k nově navržené komunikaci není zasažena zvýšenou hlukovou zátěží a nabízí možnost zástavby bez vazby na změnu významu stávající komunikace II/379.

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE – ZMĚNA Č. 2

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 místní komunikací a hlavní komunikací (silnice II/379) směřující na Svinošice a Blansko. Rozsah území byl do studie přenesen z platné ÚPD.

Detailní řešení je zpracováno pro území s uvažovanými pozemky iniciátora zpracování změny č. 2 územní studie (parc. č.: 1 126/46, 1 126/47, 1 126/48, 1 126/49, 1 126/50, katastrální území Lipůvka)

b) Koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj hodnot zůstává v platnosti dle pokynů Pořizovatele ÚPD a dle původní Územní studie.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch

Zůstává v platnosti dle platné ÚPD a původní verze Územní studie.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro jejich umístění

Nově navržená obslužná komunikace procházející středem území bude řešena ve funkční skupině C, jako obslužná komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů v kategorii MO2 10/6,5/30 nebo částečně jako zklidněná komunikace (obytná ulice ve funkční skupině D1 s minimální šířkou uličního prostoru 8 m).

Nově navržená komunikace, která protíná řešenou lokalitu se příznivě projevuje v komunikační dostupnosti parcel uvnitř řešeného území a příznivě ovlivňuje rozprostření zástavby.

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

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 0,59 ha, tedy 7% celkové výměry lokality. Návrh tedy odpovídá předpokladu projektanta ÚPD pro dané území - při průměrné

výměře stavebního pozemku cca 1045 m² reprezentuje budoucí výstavba maximálně 71 rodinných domů pro méně než 190 obyvatel.

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.

Detailnější pohled je zpracován pro území s pozemky iniciátora změny č. 2 územní studie (parc. č.: 1 126/46, 1 126/47, 1 126/48, 1 126/49, 1 126/50 katastrální území 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 0,59 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

Řešeno v předcházejícím bodě

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.

Výstavba kapacitnějších forem bydlení (bytové a případně 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

Ve střední části lokality dojde k soustředěnějšímu způsobu zástavby na úkor jižní části lokality, kde se ukazuje využití pozemků pro výstavbu RD jako dlouhodobě zablokováno hlukovou zátěží. Celkový počet RD 75 zůstává zachován.

Nově navržená komunikace, která protíná řešenou lokalitu se příznivě projevuje v komunikační dostupnosti parcel uvnitř řešeného území. Příznivě ovlivňuje rozprostření zástavby a její komunikační dostupnost.

Vlivem zpřístupnění střední části lokality novou komunikací se vytváří možnost rychlejší zástavby řešeného území, kde zůstává blokována hlukovou zátěží pouze část parcel na jižní straně při stávající komunikaci II/379.

1. etapa – sever

Zástavba v severní části území při stávající místní komunikaci je doplněna o zástavbu na parcelách 1 126/46, 1 126/47, 1 126/48, 1 126/49, 1 126/50 a dále součástí první etapy se jeví zástavba při stávající komunikaci na jihozápadní straně území.

2. etapa – východ, západ, střed

Zástavba ve východní, západní a střední části území je podmíněna novým dělení pozemků a vybudováním nově navržené komunikace uvnitř území včetně potřebné technické 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 1/41) vymezena ve vzdálenosti 15,7m od osy silnice II/379.

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE – ZMĚNA Č. 2

Územní studie – změna č. 2 byla zpracována na základě požadavku developera pro určení způsobu zástavby na parcelách 1 126/46, 1 126/47, 1 126/48, 1 126/49, 1 126/50, 1 126/51 v katastrálním území Lipůvka. Územní studie – změna č. 2 řeší celé území pouze rámcově, jako jeden z možných příkladů řešení.

A. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Byl zpracován na podkladu katastrální mapy v měřítku 1 : 5 000 s vyznačením hranic řešeného území na podkladu platné ÚPD.

B. KOORDINAČNÍ VÝKRES

Zpracován na podkladu katastrální mapy v měřítku 1 : 2 000 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)

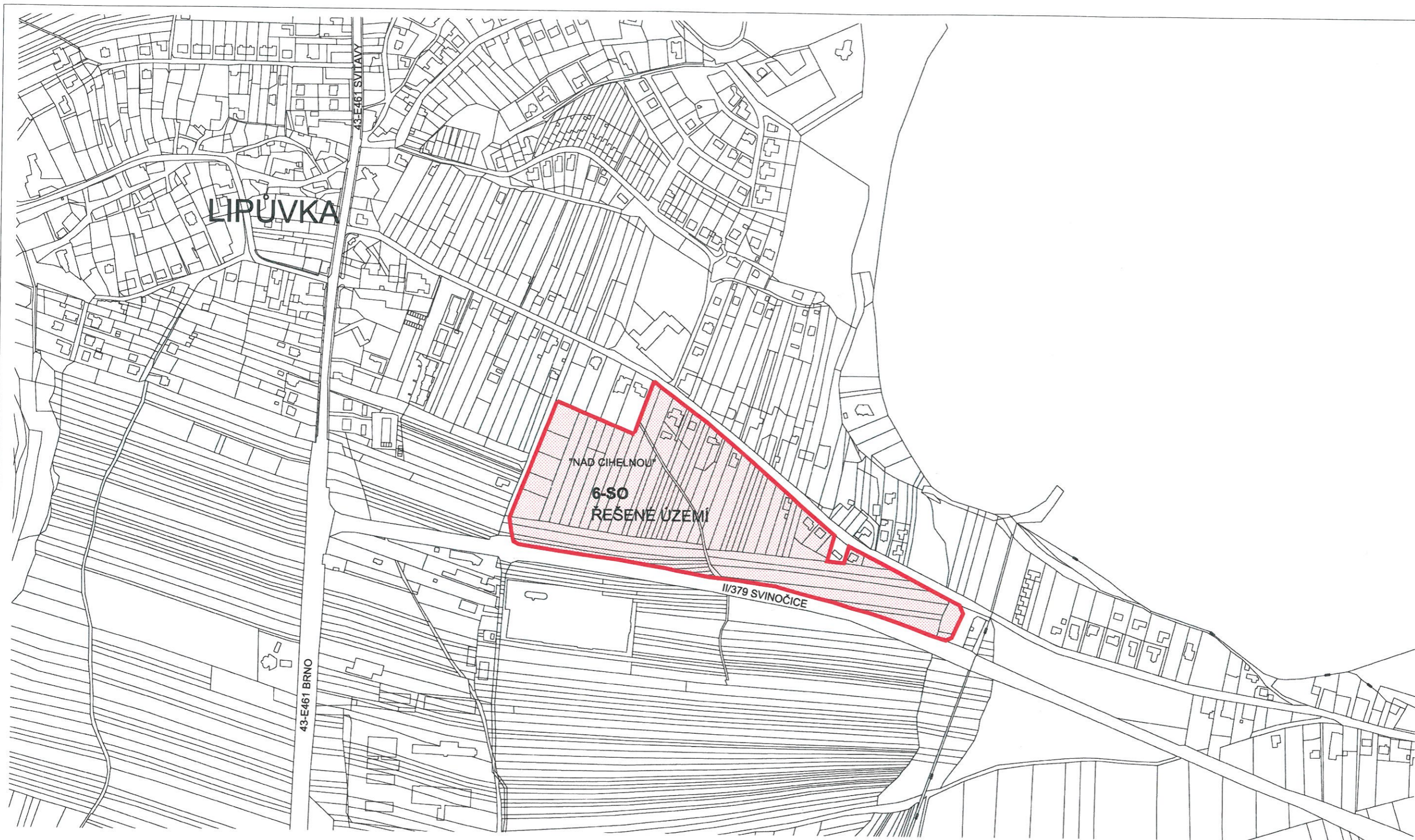
C. PŘÍKLAD MOŽNÉHO ŘEŠENÍ DETAILU ÚZEMÍ

Zpracován na podkladu katastrální mapy v měřítku 1 : 500. Obsahuje detailní návrh zástavby včetně stavebních čar hlavních a vedlejších objemů staveb rodinných domů.

V Brně, 26.2.2014



Ing. Arch. Vít Vencour



Projektant	Atelier WIK s.r.o., Rosického nám. 6, 616 00 Brno		
Vypracoval	Ing. Bc. Milošlav Krůpa	Datum	01/2014
Zodpovědný projektant	Ing.arch.Vít Vencour	Stupeň	ÚS
Investor	-		
Název akce	ÚZEMNÍ STUDIE PRO NÁVRHOVOU PLOCHU ÚZEMNÍHO PLÁNU LIPŮVKA: 6-SO, ZMĚNA Č. 2 LOKALITA LIPŮVKA "NAD CIHELNOU"		
Název výkresu	ŠIRŠÍ VZTAHY		



Měřítko 1:5000
 Č. výkresu 1.



LEGENDA ZNAČENÍ

- HRANICE, PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ: 82.880 m²
- HRANICE STÁVAJÍCÍCH PARCEL
- HRANICE NOVÝCH PARCEL, PLOCHA PRO ZÁSTAVBU RD: 74.350 m²
- STAVEBNÍ ČÁRA
- HRANICE ZÁSTAVBY
- STÁVAJÍCÍ RD NEBO RD S VYDANÝM ÚZEMNÍM ROZHODNUTÍM

NAVRŽENÁ ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY- ETAPY:

- I. ETAPA
 - II. ETAPA
 - III. ETAPA
- PLOCHA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ: 8.530 m²
- KOMUNIKACE: 2.590 m²
 - ZBYLÉ VEŘEJNÉ PLOCHY BEZ KOMUNIKACÍ: 5.940 m²
- NAVRŽENÝ KORIDOR PRO PĚŠÍ

Projektant	Atelier WIK s.r.o., Rosického nám. 6, 616 00 Brno		
Vypracoval	Ing. Bc. Milošlav Krůpa	Datum	01/2014
Zodpovědný projektant	Ing.arch.Vít Vencour	Stupeň	ÚS
Investor	-		
Název akce	ÚZEMNÍ STUDIE PRO NÁVRHOVOU PLOCHU ÚZEMNÍHO PLÁNU LIPŮVKA: 6-SO, ZMĚNA Č. 2 LOKALITA LIPŮVKA "NAD CIHELNOU"		
Název výkresu	KOORDINAČNÍ VÝKRES		



Měřítko 1:2000
Č. výkresu 2.