



**ZMĚNA č. 3**

**ÚZEMNÍ STUDIE PRO ZASTAVITELNOU PLOCHU ÚZEMNÍHO PLÁNU LIPŮVKA: 6-SO**

## ÚZEMNÍ STUDIE PRO ZASTAVITELNOU PLOCHU ÚZEMNÍHO PLÁNU LIPŮVKA: 6-SO, ZMĚNA Č. 3\*

### OBSAH:

❖	TEXTOVÁ ČÁST	
❖	ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 5000
❖	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 2000

---

\* Původní návrh územní studie byl zpracován pouze pro malou část zastavitelné plochy 6-SO a ostatní území bylo řešeno pouze v náznaku a bez řádně odůvodněného plošného uspořádání a funkčních vazeb, proto byl schválen s výhradou. Změna č. 1 a změna č. 2 územní studie byla opět pouze parciálním návrhem pro konkrétní záměr. Tato změna č. 3 řeší území komplexně, včetně nalezení optimální polohy a odpovídající (obhajitelné – udržitelné) formy veřejných prostranství, zejména nového centrálního prostoru obklopeného zástavbou.“

## ÚZEMNÍ STUDIE PRO ZASTAVITELNOU PLOCHU ÚZEMNÍHO PLÁNU LIPŮVKA: 6-SO, ZMĚNA č. 3

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: 05/2016

Na základě požadavku developera, a po dohodě s oddělením ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko, byl zpracován třetí návrh změny územní studie, zpracované pro zastavitelnou plochu územního plánu Lipůvka 6-SO (dále jen „nová územní studie“). Projektantem nové územní studie je Ing. arch. Vít Vencour, ATELIER WIK, s.r.o., Rosického nám. 6, 616 00, Brno.

Nová územní studie v podstatných částech reflektuje stav zastavenosti v území k datu zpracování, nicméně u některých současně zastavěných pozemků navrhuje změnu ve využití.

### Řešení nové územní studie

#### - Změna dopravního napojení uvnitř lokality

Řešená lokalita je protnuta nově navrženými veřejnými komunikacemi, které zajišťují dopravní obslužnost pozemků i bez nutnosti změny významu silnice II/379 na komunikaci pro jejich přímou obsluhu. Šířka veřejného prostranství pro vedení nových komunikací s obousměrným provozem se uvažuje minimálně 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. Podmínkou pro navržené řešení je však realizace izolačního opatření podél komunikace II/379 ve formě protihlukového valu, protihlukové stěny, bariérového ozelenění nebo kombinace opatření.

#### - Zlepšení dostupnosti ploch s ohledem na limit hlukové zátěže silnice II/379

Řešením vnitřních komunikací a realizací protihlukových opatření jsou vytvořeny předpoklady pro dostupnější čerpání (využití) zastavitelných ploch. Část území přiléhající k nově navržené místní komunikaci není zasažena zvýšenou hlukovou zátěží a nabízí možnost zástavby bez vazby na změnu významu stávající komunikace II/379, jejíž časový horizont není znám.

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

### b) Koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Koncepce rozvoje území vychází z předpokladu, že v dohledné době nedojde ke změně významu silnice II/379. Tomu je podřízena změna komunikačního skeletu v území, tak aby byla zajištěna obslužnost všech pozemků i v jižní části řešeného území. Navržené komunikace budou zahrnovat i nutnou infrastrukturu potřebnou pro obslužnost území, zejména východo západní komunikace procházející napříč celým řešeným územím. Celková změna dopravního řešení je podmíněna vytvořením protihlukového opatření podél jižní hranice řešeného území, tzn. podél komunikace II/379. Protihluková opatření musí zajistit vyhovující hladinu hluku na parcelách přiléhajících ke komunikaci II/379.

### c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch

Zůstává v platnosti dle platné ÚPD a původní verze Územní studie. Je navržena přesnější, logická a funkčně lépe odůvodněná prostorová organizace celého území.

### d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro jejich umístění

Nově navržené obslužné komunikace procházející středem území budou řešeny ve funkční skupině C, jako obslužná komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů v kategorii MO2 8/5,75/30 nebo částečně jako zklidněná komunikace (obytná ulice ve funkční skupině D1 s minimální šířkou uličního prostoru 8 m). Nově navržené komunikace, která protínají řešenou lokalitu se příznivě projevují v komunikační dostupnosti parcel uvnitř řešeného území zejména v jeho jižní části a příznivě ovlivňují možnost rozptřeni 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 již není 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 po odečtení ploch komunikací 0,61 ha, tedy 7,5% celkové výměry lokality. Návrh odpovídá předpokladu projektanta ÚPD pro dané území - při průměrné výměře stavebního pozemku cca 945 m<sup>2</sup> reprezentuje budoucí výstavba maximálně 75 rodinných domů pro méně než 190 obyvatel.

Ve východním cípu území je ponechána plocha pro občanskou vybavenost, která nebude svým charakterem rušit okolní bydlení.

**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 podkrovní - 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 pro individuální bydlení, vzhledem k částečnému respektování stávající parcelace (úzké protáhlé pozemky), a se zástavbou všech typů RD tzn. samostatně stojícími domy i dvojdomy, s výškovou regulací respektující ÚPD. V jižní části lokality, za naznačeným protihlukovým opatřením, je uvažováno pouze s výstavbou přízemních RD.“

**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 0,61 ha (veřejná zeleň, dětské hřiště apod.) napojenou na okolní komunikacemi zajišťující propustnost jinak kompaktního území se stávajícími komunikacemi po obvodu řešeného území.

Na části pozemků, kde je navrženo veřejné prostranství lze, po projednání jeho vymezení změnou územního plánu, 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**

Platná ÚPD, v rozsahu vymezených zastavitelných ploch (plochy vhodné k zastavění bez přímého předpokladu časového horizontu jejich naplnění), uvažuje nárůst počtu obyvatel obce Lipůvka na výsledných 1600 osob (jedná se zejména o kapacitu vodovodu a kanalizace). Tomu odpovídá průměrná velikost celkové plochy připadající na jeden stavební pozemek rodinného domu do 1200 m<sup>2</sup>

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, probíhající až ke spodní části území při komunikaci II/379. Součástí bude i realizace protihlukových opatření zajišťujících normovou hlukovou zátěž na přilehlých pozemcích. I nadále se uvažuje celková kapacita zastavitelné plochy 6-SO 75 RD 75.

Nově navržené komunikace protínající řešenou lokalitu, se příznivě projevují v komunikační dostupnosti parcel uvnitř řešeného území. Příznivě ovlivňuje rozproštění zástavby a její komunikační dostupnost.

Vlivem zpřístupnění střední i jižní části lokality novými komunikacemi a realizací protihlukových opatření se vytváří možnost rychlejší zástavby řešeného území, které již nebude blokováno hlukovou zátěží při stávající komunikaci II/379.

**1. etapa – sever, střed**

Zástavba v severní části území, při stávající místní komunikaci, je doplněna o zástavbu na pozemcích p.č. 1126/46, 1126/47, 1126/48, 1126/49, 1126/50, vše v k.ú. Lipůvka, a na části pozemků p.č. 1126/60, 1126/61, 1126/62 a 1126/63, vše v k.ú. Lipůvka, a dále bude součástí první etapy zástavba při stávající komunikaci na jihozápadním okraji řešeného území

**2. etapa – západ, střed**

Zástavba v západní a střední části území je podmíněna novým dělení pozemků a vybudováním nově navržené komunikace uvnitř území včetně potřebné technické infrastruktury.

**3. etapa – jihovýchod, jihozápad**

Zástavba v jižní části území podél silnice II/379 je podmíněna výstavbou protihlukového opatření (protihluková stěna, protihlukový val nebo kombinace těchto možností) zajišťující na přilehlých pozemcích normovou hladinu hluku, společně s dalšími technickými opatřeními přímo na řešených stavbách (chráněné vnitřní a venkovní – pobytové – prostory).

## GRAFICKÁ ČÁST NOVÉ ÚZEMNÍ STUDIE

Nová územní studie (změna č. 3 územní studie, zpracované pro zastavitelnou plochu územního plánu Lipůvka 6-SO v roce 2009), byla zpracována na základě požadavku developera pro konkretizaci způsobu zástavby na pozemcích p.č. 1126/60, 1126/61, 1126/62, 1126/63, vše v k.ú. Lipůvka. Nová územní studie však řeší celé území a definuje jeho optimální funkční využití, které by mělo být zohledněno Obcí Lipůvka při přípravě změn územního plánu. Pro stabilizaci nalezeného prostorového a funkčního řešení je nutno vymezit plochy VPS a VPO.“

### A. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

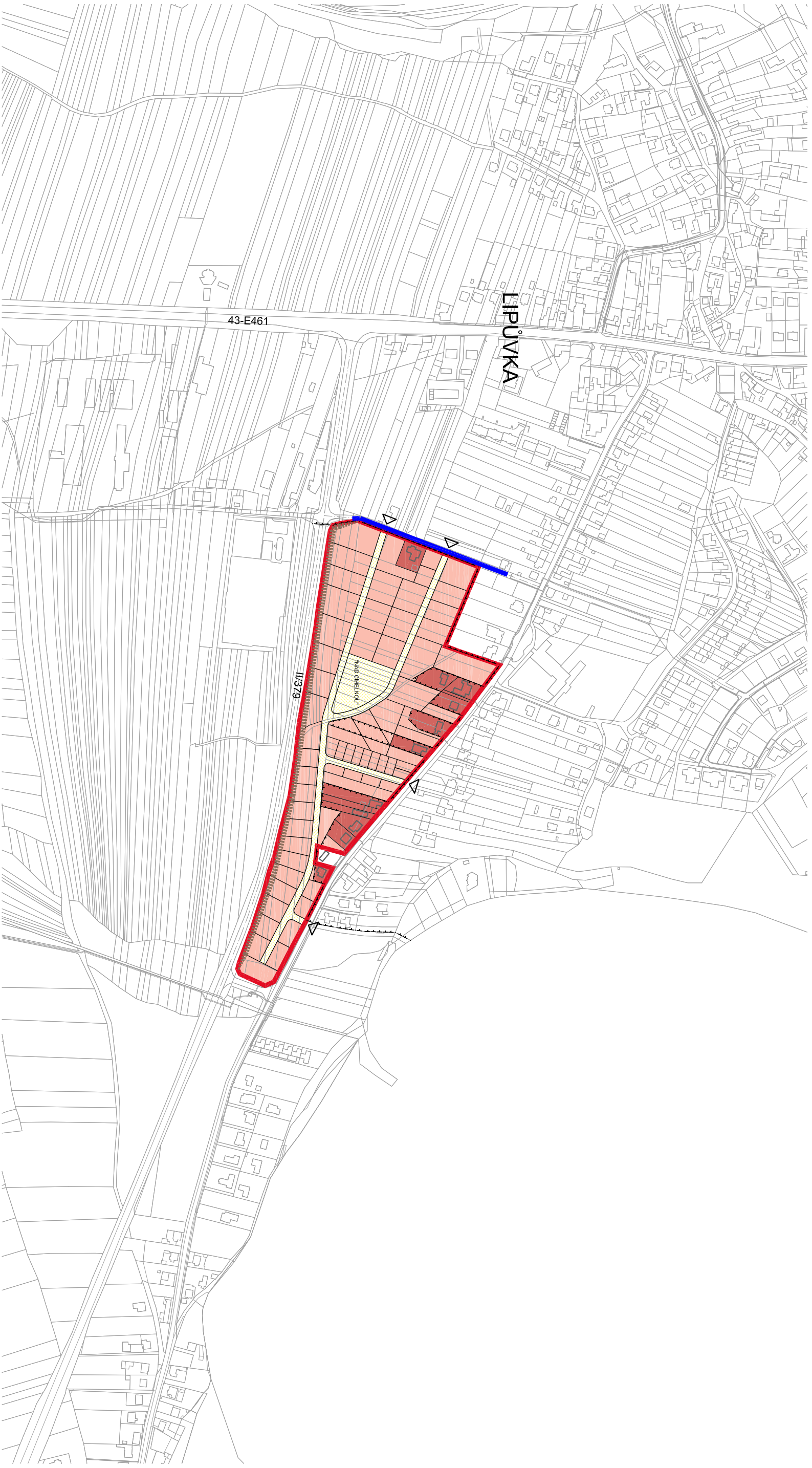
Byl zpracován na podkladu katastrální mapy v měřítku 1 : 5 000 s vyznačením hranic řešeného území na podkladu platné ÚPD.

### B. KOORDINAČNÍ VÝKRES




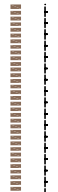
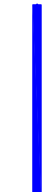


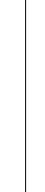
Zpracován na podkladu katastrální mapy v měřítku 1 : 2 000 s legendou použitých prvků, urbanistickou koncepcí, vymezením zastavitelných a nezastavitelných ploch, návrhem ploch a koridorů pro případná vymezení veřejně prospěšných staveb a s vyznačením podmiňujících opatření a předpokládaného pořadí změn v území (etapizace)

V Brně, květen 2016

Ing. arch. Vít Vencour



## LEGENDA ZNAČENÍ

	STABILIZOVANÁ PLOCHA
	NAVRHOVÁ PLOCHA
	PLOCHY SMÍŠENÉ OBVYTNÉ 6-SO
	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRAŇSTVÍ - U
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ: 82,347 m <sup>2</sup>
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ DLE STÁVAJÍCÍ PLATNÉ ÚPD
	PŘEDPOKLADANÉ PROTIHLUKOVÉ OPATŘENÍ OMEZUJÍCÍ ŠÍŘENÍ HLUKU ZE SILNICE II/379
	ROZŠÍŘENÍ STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE PRO OBSLUHU LOKALIT (6-SO, 7-SO, 8-SO) A NAVAZUJÍCÍHO ÚZEMÍ JIŽNĚ OD ZŠ DOPRAVNÍ NAPAJENÍ ŘEŠENÉ LOKALITY

## POPIS NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

- PŘEDMĚTNÁ PLOCHA LOKALITY 6-SO JE VŠAK URČENA PRO SMÍŠENOU OBVYTNOU ZASTAVBU
- VYUŽITÍ ÚZEMÍ JE V PLATNÉ ÚPD VÝŠKOVĚ REGULOVANO NA MAXIMÁLNĚ 2NP S MOŽNOSTÍ VYUŽITÍ PODKROVÍ - Tedy NA LIMITU PLATNÝCH OTP PRO STAVEBNÍ TYP RODINNÝ DŮM
- ŠÍŘKA VEŘEJNÉHO PROSTRAŇSTVÍ PRO VEDEŇI NOVÝCH KOMUNIKACÍ S OBTOUSMĚRNÝM PROVOZEM SE UVAŽUJE MINIMÁLNĚ 8 m
- ZASTAVITELNOST JIŽNÍ ČÁSTI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ JE PODMÍNĚNA REALIZACÍ IZOLAČNÍHO OPATŘENÍ PODEL KOMUNIKACE II/379 VE FORMĚ PROTIHLUKOVÉHO VALU, PROTIHLUKOVÉ STĚNY, BARIÉROVÉHO OZELENĚNÍ NEBO KOMBINACE OPATŘENÍ

Projektant	Atelier WIK s.r.o., Rosického nám. 6, 616 00 Brno		
Vypracoval	Ing. Michael Stern	Datum	05/2016
Zodpovědný projektant	Ing.arch. Vít Vencour	Stupeň	ÚS
Investor	-		
Název akce	ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍ STUDIE, ZPRACOVANÉ PRO ZASTAVITELNOU PLOCHU ÚZEMNÍHO PLÁNU LIPŮVKA 6-SO LOKALITA LIPŮVKA - NAD CHELNOU		
Název výkresu	ŠIRŠÍ VZTAHY		Měřítko 1:5000
			Č. výkresu 1.





### LEGENDA ZNAČENÍ

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ: 82,347 m<sup>2</sup>
- HRANICE STÁVAJÍCÍCH PARCEL
- HRANICE STÁVAJÍCÍCH PARCEL, ŘEŠENÝCH V RÁMCI ÚZEMNÍ STUDIE
- HRANICE NOVÝCH PARCEL
- STAVEBNÍ ČARA RODINNÝCH DOMŮ
- HRANICE ZÁSTAVBY RODINNÝCH DOMŮ
- POJÍZDĚNÁ KOMUNIKACE
- PŘEDPOKLÁDANÉ PROTIHLUKOVÉ OPATŘENÍ OMEZUJÍCÍ ŠÍŘENÍ HLUKU ZE SILNICE I/379
- ROZŠÍŘENÍ STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE PRO OBSLUHU LOKALIT (6-SO, 7-SO, 8-SO) A NAVAŽUJÍCÍHO ÚZEMÍ JIŽNĚ OD ZS
- STÁVAJÍCÍ RD NEBO RD S VYDANÝM ÚZEMNÍM ROZHODNUTÍM
- DOPRAVNÍ NAROJENÍ ŘEŠENÉ LOKALITY
- POČET VEŘEJNÝCH PARKOVACÍCH MÍST V JEDNOTLIVÝCH ČÁSTECH NÁVRŽENÝCH VEŘEJNÝCH PROSTORŮ

- NAVRŽENÁ ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY - ETAPY: 69,415 m<sup>2</sup>
- I. ETAPA
- II. ETAPA
- III. ETAPA
- CELKOVÁ PLOCHA VYMEZENÝCH VEŘEJNÝCH PROSTORŮ: 11,702 m<sup>2</sup>
- MINIMÁLNÍ ŠÍŘE NAVRŽENÝCH ULIC 8 m
- KOMUNIKACE: 5,563 m<sup>2</sup>
- VEŘEJNÝ PROSTOR MIMO KOMUNIKACI A CENTRÁLNÍHO PROSTORU NÁVSI: 2,446 m<sup>2</sup>
- PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTORŮ CENTRÁLNÍHO PROSTORU NÁVSI: 3,693 m<sup>2</sup>
- PŘÍBLIŽNÝ ÚHRN PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTORŮ MIMO PLOCH POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ: 6,139 m<sup>2</sup>
- PLOCHA PRO OBČANSKOU VYBAVENOST: 1,230 m<sup>2</sup>
- OBČANSKÁ VYBAVENOST

Projektant	Atelier WIK s.r.o., Rosického nám. 6, 616 00 Brno		
Vypracoval	Ing. Michael Stern	Datum	05/2016
Zodpovědný projektant	Ing.arch. Vít Vencour	Stupeň	ÚS
Investor	-		
Název akce	ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍ STUDIE, ZPRACOVANÉ PRO ZASTAVITELNOU PLOCHU ÚZEMNÍHO PLÁNU LIPŮVKA 6-SO		
Název výkresu	LOKALITA LIPŮVKA - NAD CIHELNOU		
<b>KOORDINAČNÍ VÝKRES</b>			
Měřítko	1:2000	Č. výkresu	2.

