



## ÚZEMNÍ STUDIE MORAVSKÉ BUDĚJOVICE

Partyzánská  
(lokality B14 a OV4 územního plánu)

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Objednatel územní studie : NNR s.r.o., Bezručova 929/3, Znojmo, 669 02

Pořizovatel územní studie : Městský úřad Moravské Budějovice, oddělení úřadu územního plánování, regionální a památkové péče odboru výstavby a ÚP

Projektant : Atelier GNS s.r.o., Krátká 1778/9  
66902 Znojmo

Datum zpracování : květen 2011 – listopad 2012

### **Záznam o účinnosti:**

## **2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešené území územní studie je vymezeno částmi lokalit B14 a OV4 vymezených v územním plánu Moravské Budějovice. Území se nachází v okrajové JV části Moravských Budějovic, mezi ulicemi Partyzánská a Znojemská.

## **3. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A VYMEZENÍ POZEMKŮ**

V územní studii jsou vymezeny plochy a pozemky:

- plochy pro umístění rodinných domů (B14). Na vymezené pozemky je možno umisťovat rodinné domy.
- plochy pro umístění objektů občanské vybavenosti s přípustnou doplňkovou funkcí bydlení (OV4). Na pozemky je možno umisťovat stavby neobtěžující občanské vybavenosti, případně s doplňkovou funkcí bydlení majitele nebo správce. Funkce občanské vybavenosti musí být neobtěžující vzhledem k sousedním plochám s funkcí bydlení v rodinných domech.
- plochy veřejných prostranství. Plochy veřejných prostranství jsou určeny k umístění ploch veřejných komunikací, ploch pro dopravu v klidu, pěších komunikací a veřejné zeleně

Vymezení pozemků pro jednotlivé funkce je zakresleno v Hlavním výkresu grafické části územní studie. Zpřesnění vymezení jednotlivých parcel v rámci jednotlivé funkční plochy je možné při dodržení základních prostorových regulativů, prostorové koncepce zástavby a technických požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu.

## **4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍ STUDII**

Základní zásady urbanistické koncepce:

Řešené území územní studie je vymezeno s ohledem na funkční plochy stanovené v platném ÚP Moravské Budějovice a s ohledem na vlastnické vztahy v území. V území je vymezena plocha pro uliční prostor s místní komunikací, která umožní obsluhu všech parcel v území. Členění parcel, umístění komunikace a ploch veřejného prostranství je voleno s ohledem na orientaci pozemku, jeho mírnou svažitost a existující síť technické infrastruktury a jejich ochranná pásma.

Dopravní napojení lokality je voleno s ohledem na logiku obsluhy jednotlivých parcel, stávající komunikace (ul. Partyzánská a Znojemská) a vlastnické vztahy v území.

Vymezení jednotlivých ploch – prostorové a funkční regulativy:

## **Funkční plocha B14**

**Hlavní funkce:** Bydlení v rodinných domech

**Přípustná funkce:** Drobná občanská vybavenost, neobtěžující a nezhoršující pohodu bydlení

**Nepřípustná funkce:** Zemědělské a průmyslové provozy, jakákoli funkce zhoršující pohodu bydlení.

**Prostorové regulativy:** Stavební čára 6m od uliční hranice pozemku, stavební čáry vymezené graficky dle ochranných pásem sítí TI. Odstup stavební čáry 6m od hranice pozemku musí být vždy dodržen v místě prostoru pro odstavení osobních automobilů. Ostatní stavební části domu (verandy, terasy apod.) mohou předstupovat max o 1m. Max. 1NP+podkroví, nebo 2 NP. Střecha šikmá nebo plochá. Pro stavbu samostatně stojících RD, nebo dvojdomů platí požadavek na vybudování min. 2 odstavných stání na vlastním pozemku. U řadových RD platí požadavek na vybudování min. 1 odstavného stání na vlastním pozemku. V následném stupni projektové dokumentace DUR je možné zpřesnění parcelace.

## **Speciální požadavky pro stavby v zastavitelné části bezpečnostního pásma vtl plynovodu (vymezeno graficky)**

Na základě požadavků RWE lze v pásmu 20-40m od osy VTL plynovodu umísťovat stavby za podmínek:

- alespoň 1 východ z objektu bude na stranu odvrácenou od plynovodu
- v prosklených plochách na straně k plynovodu budou instalovány bezpečnostní fólie
- stavba bude mít definovanou požární odolnost
- v ochranném pásmu VTL plynovodu (4m od osy) nebudou umísťovány žádné stavební objekty, nebudou osazovány dřeviny. Oplocení bude bez podezdívky, drátěné a rozebíratelné se sloupky ve vzdálenosti min 2m od osy plynovodu.
- RWE se bude vyjadřovat k umístění staveb v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu

*Pozn. Podmínky byly předjednány s RWE (p. Husička)*

## **Funkční plocha OV4**

**Hlavní funkce:** Neobtěžující občanská vybavenost

**Přípustná funkce:** Bydlení majitelů a správců, přechodné bydlení

**Nepřípustná funkce:** Zemědělské a průmyslové provozy, jakákoli funkce zhoršující pohodu bydlení v okolních plochách.

**Prostorové regulativy:** Stavební čáry vymezené graficky zohledňují ochranná pásma sítí TI a minimální odstupy od sousedních pozemků. Max. 1NP+podkroví, nebo 2 NP. Střecha šikmá nebo plochá. Veškerá

odstavná a parkovací stání v počtech dle platných ČSN budou umístěna na vlastním pozemku. V následném stupni projektové dokumentace DUR je možné zpřesnění parcelace.

#### Speciální požadavky pro stavby v zastavitelné části bezpečnostního pásma vtl plynovodu (vymezeno graficky)

Na základě požadavků RWE lze v pásmu 20-40m od osy VTL plynovodu umísťovat stavby za podmínek:

- alespoň 1 východ z objektu bude na stranu odvrácenou od plynovodu
- v prosklených plochách na straně k plynovodu budou instalovány bezpečnostní fólie
- stavba bude mít definovanou požární odolnost
- v ochranném pásmu VTL plynovodu (4m od osy) nebudou umísťovány žádné stavební objekty, nebudou osazovány dřeviny. Oplocení bude bez podezdívky, drátěné a rozebíratelné se sloupky ve vzdálenosti min 2m od osy plynovodu.
- RWE se bude vyjadřovat k umístění staveb v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu

*Pozn. Podmínky byly předjednány s RWE (p. Husička)*

#### Plochy veřejných prostranství

Hlavní funkce: Komunikace, parkovací stání, chodníky, zeleň

Přípustná funkce: V souvislé ploše zeleně je možné v rámci sadových úprav umístit drobný parkový mobiliář a dětské herní prvky. V plochách je možné umísťovat vedení a technické prvky technické infrastruktury.

Nepřípustná funkce: Nadzemní stavby nesouvisející s hlavní nebo přípustnou funkcí.

Prostorové regulativy: Dimenze uličního prostoru a volných ploch veřejných prostranství je vymezena graficky. V následném stupni projektové dokumentace DUR je možné zpřesnění prostorového řešení.

#### Speciální požadavky pro stavby v zastavitelné části bezpečnostního pásma vtl plynovodu (vymezeno graficky)

Stavební činnost v ochranném a bezpečnostním pásmu vtl plynovodu bude již v přípravě koordinována s technickými požadavky RWE.

*Pozn. Podmínky byly předjednány s RWE (p. Husička)*

## **5. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU**

Širší dopravní vztahy

Řešené území územní studie leží v JV části Moravských Budějovic. Dopravně je území situováno mezi ulicemi Partyzánskou a Znojemskou. Komunikace Znojemská v minulosti měla funkci průtahu městem na komunikaci I. tř. Nyní tuto funkci převzal obchvat Moravských Budějovic a komunikace Znojemská bude překvalifikována na silnici nižší třídy.

## Místní komunikace

Nově navrhovaná místní komunikace je na severní straně napojena na ulici Partyzánskou, na jižní straně na stávající účelovou komunikaci ústící do sinice Znojemské. Stávající účelová komunikace bude upravena, včetně úpravy napojení na ulici Znojemskou.

### Parkoviště

Základní parkovací a odstavná stání budou řešena na vlastních pozemcích. Další parkovací stání jsou navržena na navržené komunikaci – kde spolu s výsadbou dřevin přispějí k přirozenému zklidnění a zpomalení provozu.

### Chodníky

Chodníky jsou navrženy po obou stranách navržené komunikace. Předpokládá se vybudování chodníků o šířce 1.75 a 2.0m.

*Pozn. Koncepce dopravní infrastruktury byla konzultována na DI PČR Třebíč.*

## **6. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

### Zásobování pitnou vodou

Předpokládá se napojení na stávající vodovodní řad v ulici Partyzánská. Provozovatelem vodovodu je VAS a.s., divize Třebíč.

Orientační výpočet potřeby vody

$$25 \text{ RD} \times 4 \text{ obyv/RD} = 100 \text{ obyvatel}$$
$$100 \text{ obyv} \times 120 \text{ l/den} = 12.000 \text{ l/den}$$

$$5 \text{ OvD} = \text{cca } 3.750 \text{ l/den}$$

Celková denní spotřeba vody se předpokládá cca 15.750 l/den

### Dešťová kanalizace

Dešťové vody zvláštních parcel (dešťové vody ze střech a zpevněných ploch) budou vsakovány na každé parcele individuálně. Doporučuje se dešťové vody jímat do zemní nádrže a využívat pro zálivku soukromé zeleně a přepad nádrže zaústit do vsaku. Toto řešení je v souladu se současnými ekologickými přístupy a částečně brání problému ubývání zemních vod v území.

Dešťové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou svedeny dešťovou kanalizací a v zelené ploše ve spodní části území budou zasakovány.

### Splašková kanalizace

Výškové poměry v území neumožňují jednoduché gravitační napojení na stávající kanalizační řad. Splašková kanalizace z jednotlivých objektů bude tedy gravitačně svedena do podzemní

jímky v spodní části území. Z této jímky budou splašky tlakovou kanalizací čerpány do stávající kanalizace v ul. Partyzánská. Technické parametry jímání a čerpání splaškových vod budou v dalším stupni dokumentace definovány dle požadavků VAS a.s.

*Pozn. Koncepce odkanalizování byla konzultována na VAS a.s., divize Třebíč.*

#### Zásobování zemním plynem

Předpokládá se vybudování rozvodu stl plynovodu, ze kterého budou moci být napojeny jednotlivé objekty. Rozvod stl plynovodu bude napojen na stl plynovod v ulici Partyzánské.

#### Zásobování elektrickou energií

Řešeným územím prochází vn zemní kabel, nadzemní vedení vn a nadzemní vedení nn. V rámci přípravy území a zasíťování parcel bude stávající nadzemní nn vedení zrušeno a nadzemní vedení vn bude v rozsahu řešeného území přeloženo do zemního kabelu. Zasíťování parcel bude v zemi uloženým vedením nn.

### **7. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ**

Řešené území je v současnosti využíváno k zemědělským účelům a je tvořeno převážně plochami zemědělského půdního fondu. Na zemědělských pozemcích se nenacházejí hodnoty, které by bylo třeba respektovat.

Koncepce území a zejména veřejných prostorů je navržena s ohledem na vytvoření kvalitního městského prostředí.

### **8. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ**

#### Veřejná prostranství a zeleň

V územní studii jsou navržena veřejná prostranství a plochy zeleně tak, aby byly vytvořeny podmínky pro vznik kvalitního obytného prostředí. Veřejná prostranství umožňují vytvoření ploch veřejné zeleně, které je možno doplnit parkovým mobiliářem, dětskými herními prvky apod.

#### Hluk z dopravy

Území je do určité míry dotčeno hlukem z dopravy z ulice Znojemské a případně i městského obchvatu. Rovněž blízké provozy občanské vybavenosti mohou být zdrojem hluku. Z tohoto důvodu je v platném územním plánu požadováno prověření hlukového zatížení lokality.

Pro území bylo vypracováno hlukové posouzení odbornou společností LABTECH s.r.o., kterým byla potvrzena vhodnost území pro navrhované využití a splnění platných hygienických limitů. Hlukové posouzení je přikládáno jako samostatná příloha.

### **9. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ**

Veřejně prospěšná opatření nejsou v této studii stanovena.

### **10. DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB**

V územní studii jsou navrženy pozemky a stavby pro:

- pozemky pro umístění rodinných domů
- pozemky pro umístění drobné neobtěžující občanské vybavenosti s přípustnou funkcí bydlení majitelů a správců
- plochy veřejných prostranství a zeleně

#### **11. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA**

V územní studii nejsou vymezována nová ochranná pásma.

Je nutné respektovat stávající ochranná pásma sítí technické infrastruktury.

#### **12. PODMÍNKY PRO POZEMKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY**

Řešené území nezasahuje do prvků ÚSES vymezených v územním plánu.

#### **13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

V územní studii není stanovena etapizace postupu výstavby. Předpokládá se vybudování sítí TI a dopravní infrastruktury před výstavbou jednotlivých RD. V případě etapizace výstavby se doporučuje postupovat od severu území k jihu.

#### **14. ÚDAJE O ČÁSTECH ÚZEMNÍ STUDIE**

A. textová část

B. grafická část

- |      |                                   |        |
|------|-----------------------------------|--------|
| - 01 | Situace širších vztahů            | 1:2000 |
| - 02 | Majetkové vztahy                  | 1:1000 |
| - 03 | Hlavní výkres s regulativy        | 1:500  |
| - 04 | Koncepce technické infrastruktury | 1:500  |
| - 05 | Koncepce dopravní infrastruktury  | 1:500  |



# **ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

## **15. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

Územní studie byla vypracována na základě požadavku územního plánu, na základě podnětu objednatele a na základě následně zpracovaného zadání územní studie

## **16. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD**

Územní studie byla vypracována nad plochami B14 a OV4. Územní studie vychází ze základních koncepčních požadavků územního plánu a jeho funkčních a prostorových regulativů, které dále dopracovává a zpřesňuje

## **17. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

Požadavky zadání pro zpracování územní studie jsou v územní studii splněny.

## **18. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ**

Pracovní varianty

Územní studie byla vypracovávána ve variantách, které byly konzultovány s určenými DOSS, pořizovatelem a objednatelem. Na základě těchto konzultací byla vybrána a upravena výsledná varianta.

Dopravní řešení bylo konzultováno se zástupce DI PČR Třebíč. Na základě konzultace byla upravena koncepce křižovatek a jejich vzdálenost.

Vymezené funkční plochy byly koncipovány s ohledem na platný ÚP a vztahy v území – (návaznost na okolní funkční plochy).

Inženýrské sítě a jejich koncepce byla konzultována, včetně podmínek pro stavby a využívání území v ochranných a bezpečnostních pásmech sítí TI.

Prostorové požadavky a regulativy zástavby byly stanoveny v nezbytné míře pro vytvoření kvalitního obytného prostředí, minimalizace případného negativního ovlivňování ploch s rozdílným funkčním využitím a s ohledem na plánovaný urbanistický a architektonický charakter zástavby. Prostorová koncepce území, velikosti parcel a podmínky využití území jsou regulovány také s ohledem na podmínky dané stávajícími sítěmi technické infrastruktury.

Pro vypracování územní studie byly použity podklady DKM a geodet. zaměření, včetně polohy sítí TI dodané objednatelem.

## **19. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBCENÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ**

Územní studie je vypracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění. Územní studie je vypracována v souladu s cíly a úkoly územního plánování.

## **20. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ**

Soulad územní studie se stanovisky dotčených orgánů bude vyhodnocen po jejich získání.