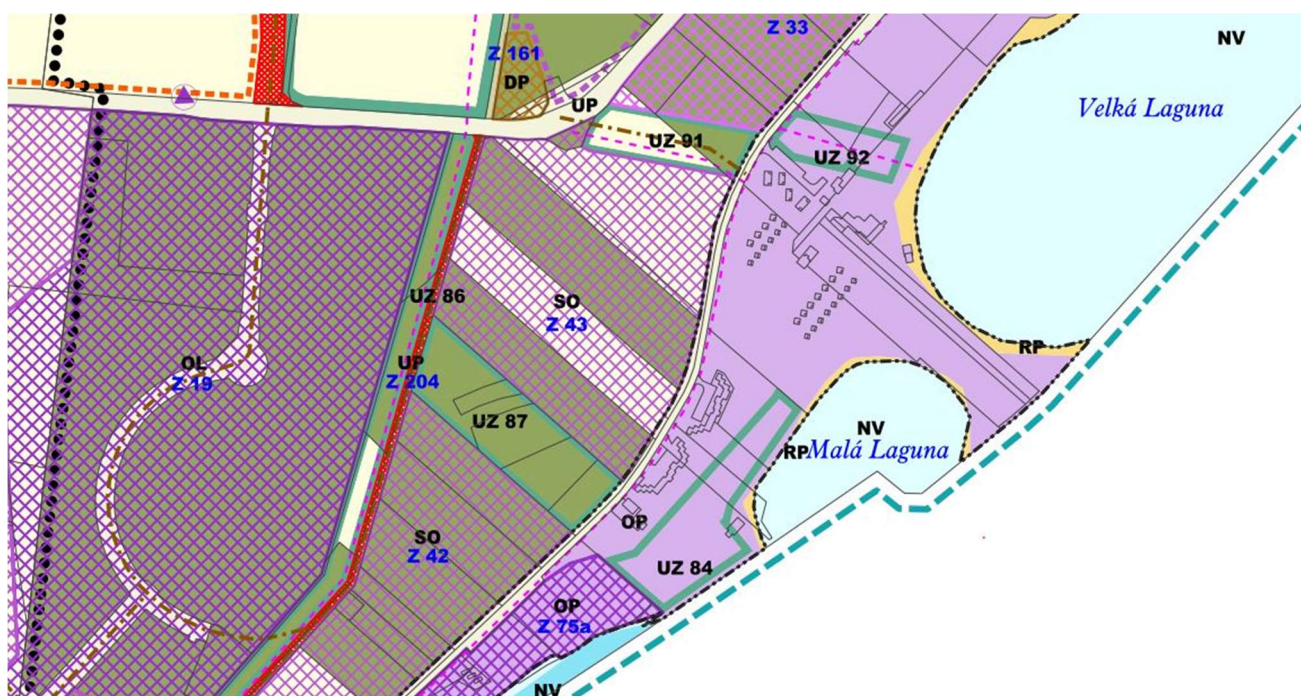




ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z 43, v k.ú. MUŠOV

L18 174

1 ÚVOD

1.1 identifikační údaje

lokalita_	Pasohlávky Plocha Z43 v k. ú. Mušov
objednatel_	Obec Pasohlávky Pasohlávky 1 691 22 Pasohlávky
pořizovatel_	Městský úřad Pohořelice Odbor územního plánování a stavební úřad Václavská 699, 691 23 Pohořelice
oprávněná osoba pořizovatele_	Ing. Iva Hrstková – vedoucí odboru
zhotovitel_	LIVINGSTAV s.r.o. Hybešova 726/42, 602 00 Brno IČ: 25552325
korespondenční adresa_	LIVINGSTAV s.r.o. Sovinec 26, 639 00 Brno tel. +420 543 215 058 info@livingstav.cz www.livingstav.cz
urbanistická koncepce_	Ing. arch. Jan Snášel, CSc. Autorizovaný architekt pro obor architektura reg. č. ČKA 03252 tel. 724 234 567 architekt@livingstav.cz Ing. arch. Jan Snášel Autorizovaný architekt pro obor architektura reg. č. ČKA 04386 tel. 724 279 799 snasel@livingstav.cz
spolupráce_	Ing. arch. Martina Volejníková Ing. arch. Michaela Mžíková Ing. arch. Filip Pšenčík tel. projekce +420 606 374 102
datum_	09_2022
stupeň projektové dokumentace_	územní studie

1.2 účel a cíle územní studie

Územní studie plochy Z43, v k.ú. Mušov (dále jen „územní studie“) je zpracována dle §30 zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Nejedná se o dokumentaci pro územní řízení, ale o územně plánovací podklad dle § 25 stavebního zákona. Tomu odpovídá měřítko a podrobnost zpracování územní studie.

Územní studie je neopomenutelným podkladem pro další rozhodování státní správy při územních řízeních, týkajících se konkrétních záměrů uvnitř řešeného území. Územní studie je rovněž podkladem pro rozhodování samosprávy města.

Územní studie navrhuje podmínky pro rozvoj řešeného území s bezprostřední návazností na plochy lázeňství a plochy autokempu Merkur v prostoru tzv. poloostrova při břehu novomlýnských nádrží.

Územní studie rovněž zohledňuje přírodní rámec a pohledově exponované území včetně dálkových výhledů a rozhledů, dopravní napojení lokality a napojení na technickou infrastrukturu, které se již v daném území nachází, v rámci širších vztahů v území.

Cílem územní studie je v řešeném území navržení podrobnějšího využití ploch smíšených obytných (dle platného Územního plánu Obce Pasohlávky) a jejich zapojení do území, tj. prověření a navržení podrobnějšího využití pozemků a jejich vzájemného uspořádání a navržení jejich funkčních a prostorových podmínek pro umísťování staveb či zařízení na základě prověření kapacity území. Územní studie může být využita jako podklad při následných změnách Územního plánu.

1.3 použité podklady

pro zpracování

územní studie bylo použito_

zadání Územní studie „Plochy Z43 a Z45, v k.ú. Mušov“
(prosinec 2017)

katastrální mapy, výpisu z katastru nemovitostí (ČÚZK,
09_2022)

ortofotomapy (ČÚZK, 09_2022)

územně analytických podkladů ORP Pohořelice (07/2016)

dat o existenci a průběhu sítí vybraných poskytovatelů
(09_2015)

fyzického průzkumu území (09_2021)

Územního plánu obce Pasohlávky po změně č. 3 (09/2021)

1.4 vymezení řešeného území

Zpracování Územní studie „Plochy Z43 a Z45 v k.ú. Mušov“ vychází z jejího zadání z prosince 2017 Městským úřadem Pohořelice Odborem územního plánování a stavebním úřadem. V této době byl v platnosti Územní plán Obce Pasohlávky po změně č. 1, která nabyla účinnost dne 6. 7. 2017 a definuje plochy Z43 a Z45 jako plochy smíšené obytné. Při změně Územního plánu obce Pasohlávky č. 3, která nabyla platnost 14. 11. 2020, dochází ke sjednocení obou ploch Z43 a Z45 a to pouze na plochu Z43, která je rovněž definována jako plocha smíšená obytná. V Územní studii je tedy již dále uvažováno označení pouze Územní studie plochy Z43.

Řešené území plochy Z 43 se nachází v katastrálním území Mušov a je vymezeno ze západu plochou veřejné (parkové) zeleně UZ 86 a páteří komunikací mezi vlastní obcí Pasohlávky a komunikací R52, mezi plochou veřejné (parkové) zeleně UZ87 a UZ91 a z jihu stávající obslužnou komunikací areálu ATC Merkur.



2 ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU

2.1 limity využití území

Využití řešeného území je omezeno zejména limity a ochrannými režimy vyplývajícími z existence sítí technické infrastruktury, přilehlé páteřní komunikace na severní straně řešené lokality. Tyto limity jsou respektovány v návrhu tak, aby nebyla dotčena jejich ochranná pásma a aby bylo lokalitu možno využít pro zástavbu, jak je uvedeno v územním plánu.

2.2 majetkoprávní vztahy

Vlastnické právo	Katastrální území	Parcelní číslo	Výměra	Druh pozemku
parcely objednatele územní studie				
Obec Pasohlávky, č. p. 1	Mušov [700401]	3163/584	1492 m ²	ostatní plocha
69122 Pasohlávky	Mušov [700401]	3163/675	8 m ²	ostatní plocha
parcela fyzických osob				
Čičmanec Jan	Mušov [700401]	3163/354	12921 m ²	ovocný sad
Na Jámě 479/66, 69201 Mikulov				
Čičmanec Milan				
Novokopečná 1614/4, 69201 Mikulov				
parcely právnických osob				
Vinofrukt, a.s.	Mušov [700401]	3163/355	13470 m2	orná půda
Kostelní 416, 69185	Mušov [700401]	3163/357	20129 m2	orná půda
Dolní Dunajovice				
parcela fyzické osoby				
Zedníček Jaromír	Mušov [700401]	3163/356	17474 m ²	ovocný sad
Poříčí 140, 69123 Pohořelice				

2.2.1 majetkoprávní vztahy_mapa katastru nemovitostí

Vlastnické právo

parcely objednatele územní studie_

Obec Pasohlávky

parcely fyzických osob_

Čičmanec Jan
Čičmanec Milan

parcely právnických osob_

Vinofrukt, a.s.

parcely fyzické osoby_

Zedníček Jaromír



M 1:2500

2.3 současný stav území

morfologie území_

Řešenou lokalitu tvoří mírně svažité terén ve výškové úrovni od 177 do 184 m n.m., B.p.v.

fotodokumentace_

1. pohled z páteřní komunikace vedoucí k Obci Pasohlávky



2. pohled z páteřní komunikace vedoucí směrem k Aqualandu Moravia s pohledem k jihu na jezera se sjezdem na místní komunikaci



fotodokumentace_

3. páteřní komunikace s hlavním sjezdem řešené lokality, pohled k jezerům



4. pohled z místní komunikace směrem k Aqualendu Moravia



fotodokumentace_

5. dálkový pohled od Autokempu ATC Merkur směrem na západ



6. pohled od Autokempu ATC Merkur směrem na sever



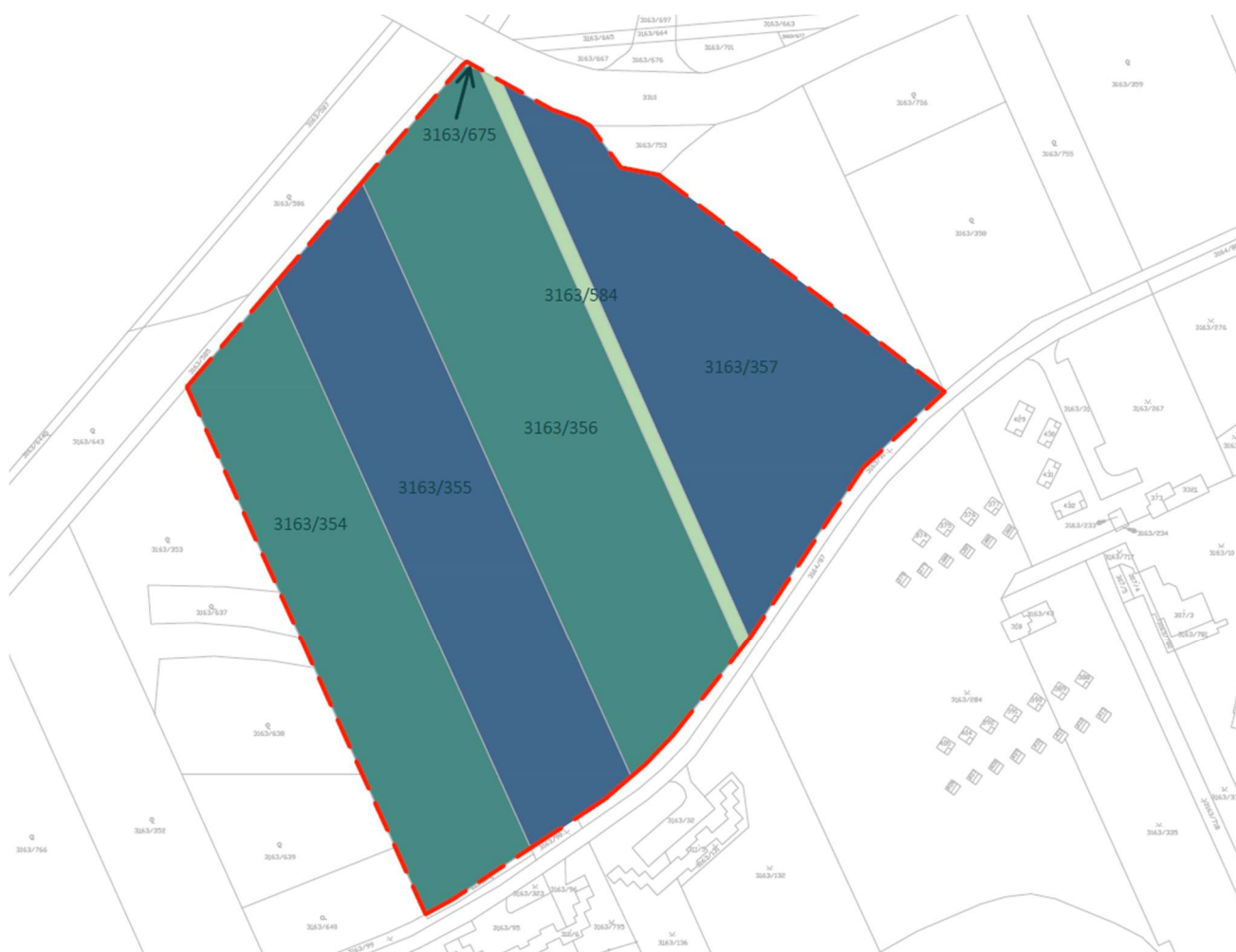
09/2022

vstupy do území_

hlavní dopravní napojení lokality je navrženo z páteřní komunikace vedoucí z obce Pasohlávky směrem k Aqualandu Moravia stávajícím sjezdem, který je v současné době zaslepen, v území jsou řešena nová napojení pro dílčí obsluhu jednotlivých částí plochy.

stávající využití území_

veškeré řešené pozemky jsou v současné době bez zástavby a v katastru nemovitostí jsou vedeny jako **ovocný sad**, **orná půda** a **ostatní plocha**.



M 1:2500

3 URBANISTICKÝ NÁVRH

3.1 urbanistická koncepce

základní koncepce_

území navazuje na prostory ATC Merkur a je řešeno jako obytná lokalita pro výstavbu pouze rodinných a bytových domů se souborem zklidněných komunikací s převahou pobytové funkce s přímou dopravní obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a hry dětí ve společném prostoru, sloužící ke každodenní rekreaci – obytná zóna. Nejsou vyloučeny drobné provozovny v rodinných nebo i bytových domech. Možná je i občanská vybavenost lokálního významu.

Urbanistický koncept dělí plochu na dvě hlavní části s odlišným způsobem zástavby. V severovýchodní části plocha definuje strukturu a orientaci zástavby bytových domů s dostatečným parkováním podél přilehlých komunikací. Větší část plochy v západní části tvoří struktura zástavby 34 samostatně stojících rodinných domů i s možností dvojdomů a část řadové zástavby pro 11 rodinných domů. Pro tuto řadovou zástavbu doporučujeme zpracovat projekt typovým způsobem, aby zástavba působila jednotným charakterem, zejména tvarově, výškově a barevně. Centrem této části je drobná veřejná náves, která plní funkci veřejného prostranství se zelení.

Pro plochu Z43 je Územním plánem stanovená plocha veřejného prostranství o úhrnné výměře nejméně 2900m².

V návrhu je v severní části řešená plocha veřejného prostranství o výměře 400 m². Dále plochu veřejného prostranství tvoří výměra 250 m² veřejné návsi a izolační pás veřejného prostranství se zelení o ploše 2460 m² v severovýchodní části lokality, který zároveň tvoří filtr mezi ATC Merkur a lokalitou Z43. Celková výměra veřejného prostranství v řešené lokalitě je 3132 m².

ulice_

V celém území jsou navrženy obslužné a účelové komunikace se smíšeným provozem v šíři 11m, 8 m a 5,5 m, kde je pěší doprava řešena v profilu komunikace společně s vozidly.

základní koncepce_



M 1:2500

3.2 koncepce dopravy

pěší doprava

v celém území je řešen pohyb pěších v rámci smíšeného provozu komunikací v režimu obytné zóny, která nemá vyhrazené plochy pro jednotlivé druhy dopravy – jedná se o společný prostor. Pro pěší provoz je tedy využíván celý dopravní prostor místní komunikace. Na severní straně lokality, se nachází napojení na pěší stezku, která vede od břehu Novomlýnské nádrže směrem na římský vrch tak, aby byla zajištěna pěší prostupnost na značenou cykloturistickou trasu.

cyklistická doprava

nové cyklostezky v řešeném území nejsou uvažovány, jelikož podél severního okraje řešeného území vede stávající cyklostezka s označením 5, 5174, CS B-W, EV9, Greenway K-M-W, Mikulovská. V nově navržených ulicích je cyklistická doprava řešena obdobně jako doprava pěší společně s vozidly.

hromadná doprava

územní studie nenavrhuje nová umístění autobusových zastávek, pro obsluhu řešeného území bude sloužit stávající zastávka Pasohlávky – Aqualand Moravia nebo přehrada v docházkové vzdálenosti 15 min. Výhledově bude autobusová zastávka při vjezdu do lázeňského prostoru v sousedství, čímž se zkrátí docházková vzdálenost.

individuální automobilová doprava

komunikační napojení řešené lokality je řešeno z páteřní komunikace jedním hlavním sjezdem. Navržené obslužné komunikace jsou obousměrné šířky 8 m a 6,5 m, jednosměrné šířky 5,5 m a 4 m se smíšeným provozem a vyhrazenými místy pro odstavování osobních automobilů.

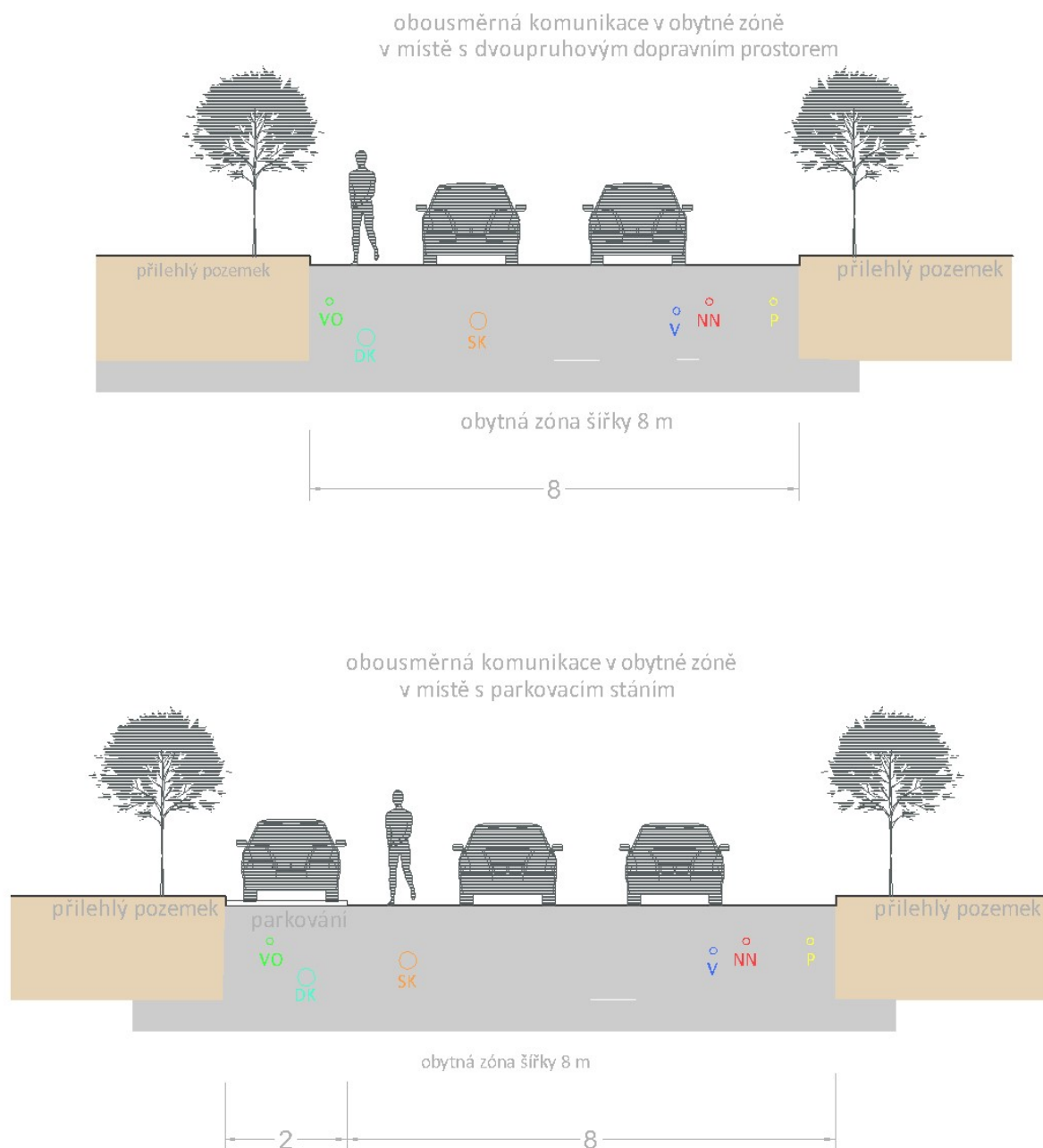
doprava v klidu

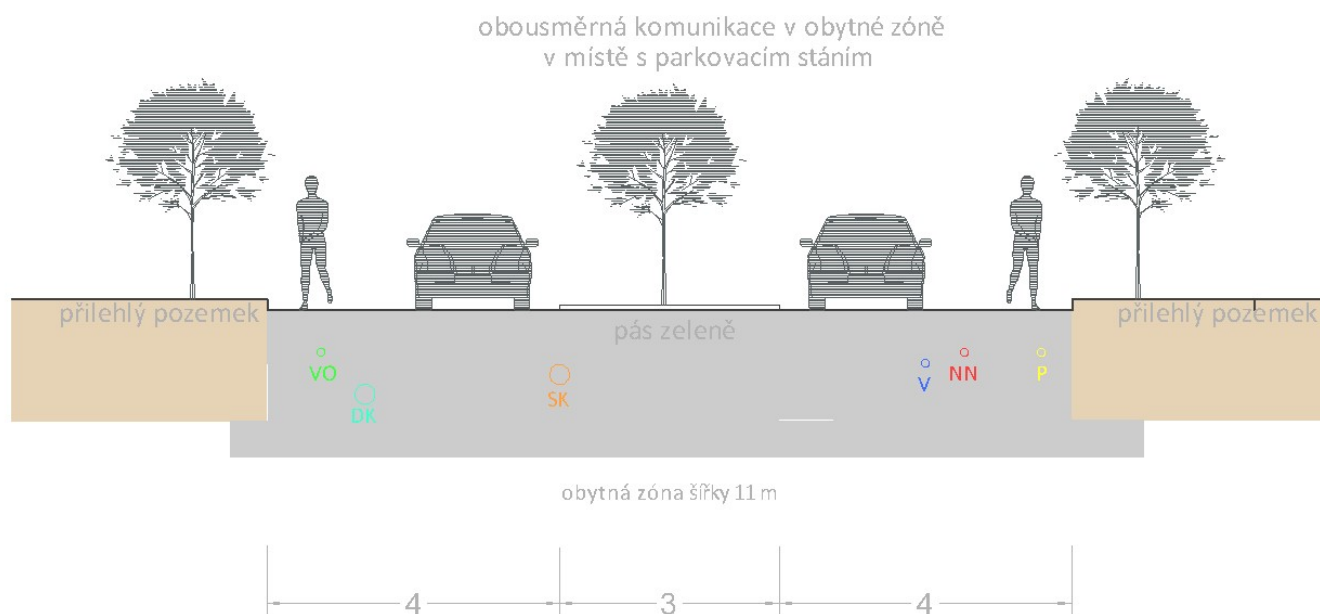
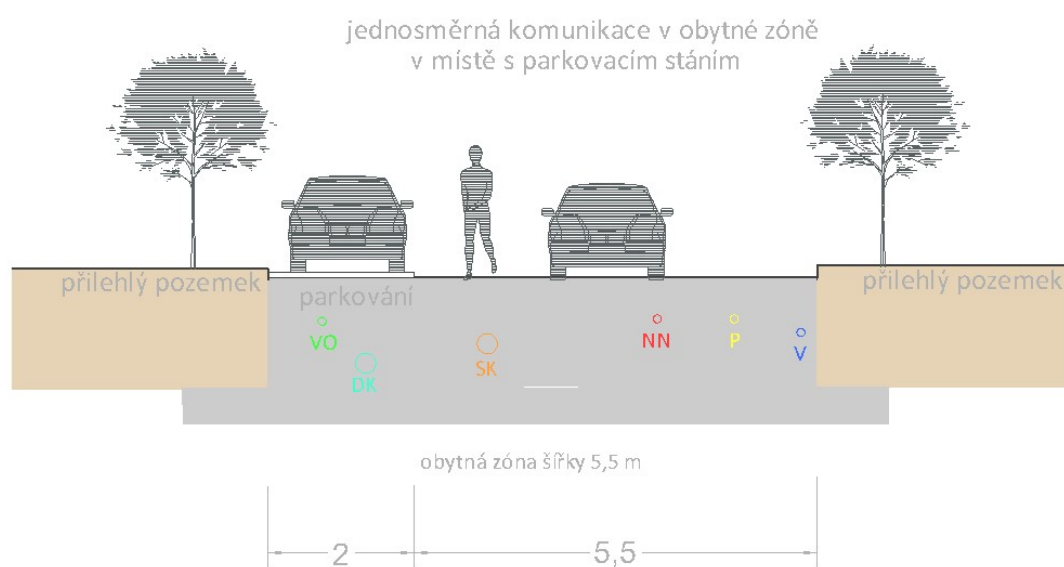
Odstavování vozidel obyvatel lokality je výhradně možné na vlastních pozemcích rodinných domů. Na pozemcích každého rodinného domu musí být množnost odstavení minimálně třech osobních automobilů včetně garážového stání, je doporučeno uvažovat se třemi až čtyřmi stáními u každého rodinného domu včetně stání před vjezdem do garáže nebo na pozemek. Pohotovostní odstavování vozidel bude možné na vyhrazených místech pro parkování.

Odstavování vozidel u bytových domů je řešeno v dostatečné míře podél obslužné komunikace. V této části plochy je možnost i podzemního parkování, aby okolní území nebylo negativně ovlivněno dopravou.

3.3 koncepce technické infrastruktury

Vzhledem k návaznosti řešeného území na zastavěnou část obce Pasohlávky, a především v páteřní komunikaci je přípojných bodů pro technickou infrastrukturu dostatek. Územní studie respektuje stávající a vymezuje nové koridory pro zásobování území, ve kterých je možno umístit síť technické infrastruktury. Konkrétní řešení napojení celého území na níže popsané sítě včetně kapacit bude předmětem podrobnější dokumentace navržené v součinnosti s dotčenými orgány.





pitná voda_	stávající vodovodní síť se nachází v páteřní komunikaci, která vede podél severního okraje řešeného území, je tedy možno navrženou síť zaokružovat a budovat po částech.
kanalizace_	kanalizace v území bude řešena jako oddílná. Stávající splašková kanalizace se nachází v páteřní komunikaci, která vede podél severního okraje řešených území. V území je také možnost napojení na kanalizační řád v areálu kempu ATC Merkur, u kterého momentálně probíhá jeho zkapacitnění. Pro retenci vod z veřejných prostranství navrhuje územní studie zelené pásy pro zasakování při komunikacích a dále vsakovací nádrže umístěné v jižní části lokality.
elektřina_	v řešeném území je třeba uvažovat se zřízením nových distribučních trafostanic pro řešenou lokalitu. Nové rozvody elektrické energie budou provedeny pod zemí, převážně v zelených pásích nebo chodnicích veřejného prostranství podél komunikací.
plyn_	vedení plynu, na které bude lokalita napojena, se nachází v páteřní komunikaci, která vede podél severního okraje řešeného území.
teplo_	lokalita se nenachází v oblasti specifického energetického režimu, není tedy uvažováno vytápění pomocí centrálního zdroje tepla.
elektronické komunikace_	sdělovací kabely vedou v jižní části území. Pro řešenou lokalitu bude nutné vybudovat novou síť.
veřejné osvětlení_	podél nově vzniklých ulic je uvažováno se zřízením veřejného osvětlení formou pouličních lamp umístěných v zelených pásích podél komunikací.

3.4 koncepce zeleně

veřejná zeleň_

veřejná zeleň je umístěna v plochách veřejných prostranství. Poloveřejná zeleň kolem všech nově navržených bytových domů. Tyto plochy zeleně jsou přístupné všem bez omezení a slouží ke každodenní rekreaci pro bydlící v bytových domech a pro návštěvníky lokality.

soukromá zeleň_

územní studie umožňuje v rámci jednotlivých parcel pro rodinné domky dostatečné zelené plochy formou soukromé zeleně.

stromořadí_

stromořadí je navrženo v ploše podél hlavní komunikace pro zdůraznění jejího významu v řešeném území a bude taktéž oddělovat plochu pro bytové domy. Výrazným prvkem je návrh stromořadí v části zástavby rodinných domů – návesní alej

3.5 prostorová koncepce – perspektiva / axonometrie navrženého území



3.5 prostorová koncepce – perspektiva / axonometrie navrženého území



3.5 prostorová koncepce – perspektiva / axonometrie navrženého území



4 REGULACE

4.1 využití pozemků

Územní plán obce Pasohlávky po změně č.3, který nabyl účinnosti dne 24.11. 2020, definuje řešené pozemky, bližší specifikace podmíněné přípustných a nepřípustných využití vč. podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu viz tento plán.

plochy SO_

Plochy smíšené obytné

Hlavní využití:

pozemky staveb pro bydlení (rodinné domy, bytové domy), pozemky pro občanské vybavení místního významu.

Přípustné využití:

místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti nepřesahující potřebu dané plochy, (doporučuje se volit více malých parkovišť do 20 parkovacích míst), garáže o kapacitě nepřesahující potřebu dané plochy, plochy technického zázemí obce (parkování a garážování automobilů všeho druhu a strojů, uložení materiálu), vinné sklepy.

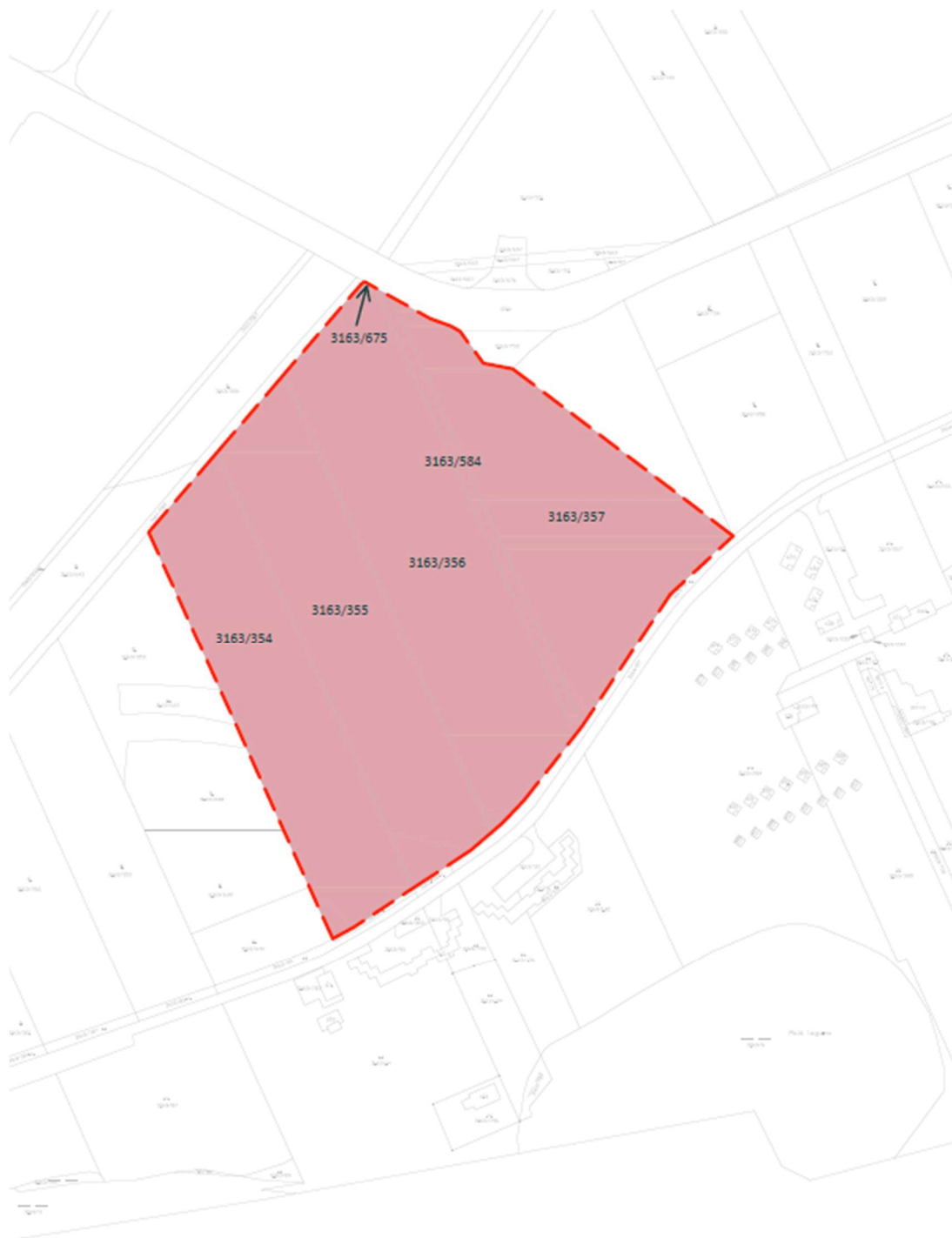
Nepřípustné využití:

pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Podmíněně přípustné využití:

pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území, a za podmínky vyřešení nároků na parkování vozidel bez zatěžování veřejných prostranství. Vybavenost pro motoristy – za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. pokud vliv na životní prostředí nepřesáhne na hranicích jejich pozemku hygienické limity.

plochy SO_



M 1:2500

4.2 prostorová regulace

Platný územní plán taktéž stanovuje požadavky na řešená území Z43. Stanovení níže popsaného prostorového uspořádání respektuje veškeré požadavky územního plánu.

uliční čára_	je rozhraní vymezující území zastavitelné, území soukromých pozemků od nezastavitelného území veřejných prostranství a komunikací včetně přilehlé zeleně.
stavební čára závazná_	určuje závazné umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku vzhledem k veřejnému prostranství. Uliční čára je stanovena jako nepřekročitelná pro umístění jakékoli stavby nebo její části vyjma ohrazení pozemku. Ostatní stavby mohou být mezi uvnitř stavební čáry umístěny libovolně. Hlavní stavby na jednotlivých pozemcích mohou tvořit souvislou (tzv. řadovou zástavbu) i přerušovanou zástavbou (tvořenou samostatně stojícími domy)
stavební hranice_	stavební hranice (stavební čára nepřekročitelná) určuje rozhraní mezi zastavitelnou částí pozemku a jeho nezastavitelnou částí, vyjma ohrazení pozemku. Stavby mohou být na pozemku „uvnitř“ stavební hranice umístěny libovolně
maximální výška zástavby_	územní plán připouští v ploše Z43 zástavbu o výšce do dvou nadzemních podlaží. V souvislé uliční zástavbě musí výška zohlednit výškovou hladinu okolní zástavby, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Maximální výška zástavby vyjadřuje nepřekročitelnou výšku stavby. Výška může být na těchto překročena pouze technickými zařízeními, např. antény, komíny, fotovoltaickými zařízeními. Stavba může být i nižší, než je stanovená hodnota.
zastavěnost pozemků_	koeficient zastavění plochy je platným Územním plánem stanoven na KZP=0,5
veřejná prostranství_	„Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“ (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích). Pro plochu Z43 je Územním plánem stanovená plocha veřejného prostranství o úhrnné výměře nejméně 2900m ² .

4.3 upřesnění prostorové regulace územní studií

regulace plochy_

doporučená velikost stavebních pozemků u zástavby pro rodinné domy samostatně stojící, případně dvojdomy je od 700 m² do 1200 m². Šířka pozemků pro řadovou zástavbu je 14 m. Stavební čára závazná u rodinných domů samostatně stojících i řadové zástavby je minimálně 6 m od hranice pozemku a je rovnoběžná s osou přilehlé komunikace. Odstupy od ostatních hranic stavebních pozemků jsou minimálně 3,5 m, pro možnost v obvodových zdech umístit okna obytných místností. Volný prostor mezi domy bude 7 m. Neplatí u dvojdomku, které budou umístěny na společné hranici stavební parcely. Orientace zástavby a hranice parcel viz výkresová část, jsou doporučené a vychází z požadavků vlastníků pozemků.

Rodinné domy samostatně stojící i řadová zástavba budou mít maximálně dvě nadzemní podlaží s možností suterénu (s ohledem na možnost výskytu vysoké a kolísající hladiny podzemní vody). Střecha hlavních hmot u rodinných domů bude plochá nebo pultová s maximálním sklonem střech do 15° a s výškou hřebene maximálně 9 m. Hřebeny pultových střech budou kolmé k přilehlé komunikaci, na kterou je situován sjezd. U řadové zástavby budou hřebeny střech kolmé k přilehlé komunikaci. Výška římsy maximálně 6,5 m od upraveného terénu. Střechy vedlejších hmot budou ploché a budou pouze přízemní.

Barevné řešení – barva střešní krytiny cihlová, hnědá, černá, barva fasády v odstínech bílé a světlé pastelové barvy. Vhodné konstrukce je doporučeno obložit kamenem, případně dřevem.

Stavební hranice zastavitelnosti viz výkres regulace, přičemž KZP=0,5.

Doporučené výškové osazení objektu – úroveň podlahy přízemí minimálně 0,3 m a maximálně 0,5 m nad úrovní přilehlé obslužné komunikace.

Oplocení stavebního pozemku mezi veřejným prostorem komunikace a hmotou RD se nepřipouští, předzahrádky je možno vhodně vyznačit zelení nebo zahradními úpravami, např. patníky, kameny apod. Oplocení zahrad do maximální výšky 1,8 m nad terén pletivem, případně doplněno živým plotem, v blízkosti RD, zejména u dvorních a zahradních teras, je možné oplocení zděné do výšky 2,0 m.

Stavební čára závazná u bytových domů je 9 m od hranice přilehlé komunikace a je rovnoběžná s osou přilehlé komunikace.

Doporučená půdorysné rozměry bytových domů jsou maximálně 18 m x 18 m. Odstupy od ostatních bytových domů, budou minimálně 8 m. Orientace zástavby a hranice parcel viz výkresová část, jsou doporučené a vychází z požadavků vlastníků pozemků.

Bytové domy budou mít maximálně dvě nadzemní podlaží s možností suterénu (s ohledem na možnost výskytu vysoké a kolísající hladiny podzemní vody). Střecha hlavních hmot u bytových domů bude plochá, výška atiky maximálně 9 m.

Barevné řešení – fasády v odstínech bílé a světlé pastelové barvy. Vhodné konstrukce je doporučeno obložit kamenem, případně dřevem.

Stavební hranice zastavitelnosti viz výkres regulace, přičemž KZP=0,5.

Doporučené výškové osazení objektu – úroveň podlahy přízemí minimálně 0,3 m a maximálně 0,5 m nad úrovní přilehlé obslužné komunikace.

5 ETAPIZACE

5.1 důvod etapizace

Územní plán stanovuje řešené plochy do I. Etapy výstavby, více viz územní plán obce Pasohlávky.

Na základě majetkoprávních vztahů v řešené lokalitě je možné uvažování etapizace výstavby. Není však zcela nezbytná, navržená technická a dopravní infrastruktura bude umožňovat jak výstavby v různých etapách nezávisle na sobě, tak najednou. Z toho důvodu není třeba přesné etapy řešeného území vyčleňovat.

6 KAPACITY ÚZEMÍ

6.1 základní urbanistická ekonomie

Plocha stavebních parcel pro rodinné domy	36 854 m ²
z toho zastavitelných 50% dle KZP	18 427 m ²
Stavební plocha pro bytové domy bez komunikací _	10 188 m ²
z toho zastavitelných 50% dle KZP	5 094 m ²
plocha ulic _	7 932 m ²
plochy pro parkování _	1 525 m ²
poloveřejná zeleň _	5 383 m ²
veřejné prostranství a zeleň _	3 108 m ²

7 Grafická část, tvořící přílohy územní studie

7.1 hlavní výkres – urbanistická koncepce – M1:1000

7.2 regulativy území – M1:1000

7.3 výkres koncepce technické infrastruktury – M1:1000

7.4 prostorová koncepce