ÚZEMNÍ STUDIE POHOŘELICE, LOKALITA U CHALOUPEK (v územním plánu označena Z62)

Objednatel:

Město Pohořelice
Vídeňská 699; 691 23 Pohořelice
IČ: 00283509
e-mail: info@pohorelice.cz
tel.: +420 519 301 311

Zpracovatel urbanistické části dokumentace:

SÁTORA ARCHITEKTI

Ing. arch. Josef Sátora, CSc.
Svahová 872/32, 623 00 Brno
kancelář Křídlovická 981/23, 603 00 Brno
IČ: 114 78 012
e-mail: josef@satora-architekti.cz
tel.: +420 604 362 547

Zpracovatel části dokumentace - inženýrské sítě a dopravní řešení

AQUA PROCON s.r.o.
Projektová a inženýrská společnost
Palackého tř. 12, 612 00 Brno
e-mail: info@aquaprocon.cz
tel.: +420 541 426 011

Zhotovitel urbanistické části dokumentace je součástí společnosti **Sátora architekti s.r.o., Křídlovická 981/23, 603 00 Brno.** Je autorizovaným architektem ve smyslu ustanovení § 4 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, zapsaným v seznamu autorizovaných architektů vedeném Českou komorou architektů pod číslem autorizace 3201, typ autorizace A.0 - autorizace se všeobecnou působností. Zhotovitel vykonává činnost architekta na základě živnostenského oprávnění.

TEXTOVÁ ČÁST - obsah

A. Účel pořízení územní studie 2

B. Základní údaje o území 3

C. Vymezení řešeného území 4

D. Údaje o použitých podkladech 4

E. Projednání územní studie 5

F. Urbanistická kritéria pro lokalitu Z62, stanovená územním plánem 5

G. Návrhová urbanistická koncepce 6

H. Regulace pro umístění a prostorové uspořádání zástavby, podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území 8

Poznámka: Samostatně je zpracována dokumentace inženýrských sítí a dopravního řešení společností AQUAPROCON. Není součástí této dokumentace.

A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení územní studie v rozvojovém území Z62 je uloženo platnou územně plánovací dokumentací – Územním plánem Pohořelice (dále jen ÚP), vydaným formou opatření obecné povahy na základě usnesení Zastupitelstva obce.

Pořizovatel ÚP: Městský úřad Pohořelice, Odbor územního plánování a stavební úřad
Objednatel ÚP: Město Pohořelice, Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice
Datum zpracování: 01/2020
Územní plán nabyl účinnosti 02/2020, zpracovatelem ÚP byla projekční kancelář AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 1183/29a, 627 00 Brno.

Změna územního plánu č. 2 v lokalitě Z62

Pořízení územní studie předcházela změna ÚP č. 2. Zastupitelstvo města Pohořelice ji vydalo dne 28.06.2023, účinnosti nabyla dne 29.07.2023. Součástí souboru změn je rovněž rozvojová lokalita Z62; zpracovatelem dokumentace byla společnost LÖW &spol., s.r.o., Vranovská 767/102, 614 00 Brno.

Změnou č. 2 je navržena následující změna stávající návrhové plochy (velikost) v lokalitě Z62:

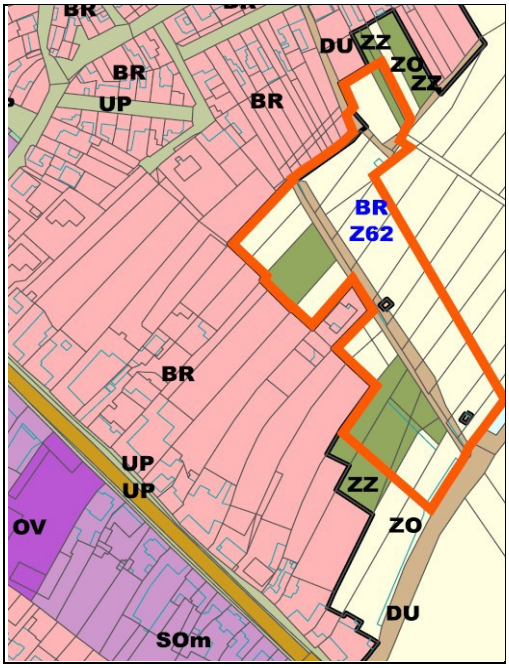
Označení plochy změny	Způsob využití plochy změny	Výměra plochy změny (ha)	Výměra nad rámec ploch změn (ha)
Z62	BR / plochy bydlení – v rodinných domech	2,6020	0,4252

Zábor půdy v řešené lokalitě Z62

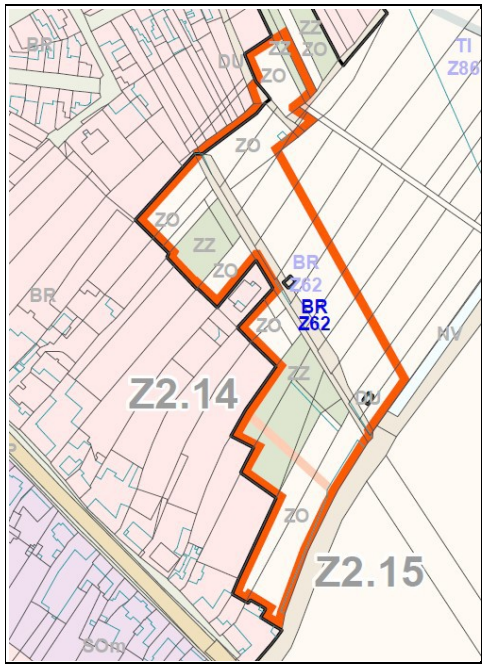
Změna Z2 mění některé návrhové parametry, zvláště změnu velikosti řešené plochy a změnu stavu na jinou funkční plochu a současně mění rozsah záboru ZPF.

Označení plochy	Způsob využití	Celkem plocha ZPF v ha	BPEJ	Třída ochrany
Z62	BR	2,3242	0.58.00	II.

Navržená změna nezvyšuje riziko vodní eroze ani nepřispívá svedením dešťových vod do soustředěného odtoku k riziku vzniku strží. Řešením nedojde ke změně hydrologických a odtokových poměrů.
Řešená plocha leží na kvalitních zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany.



Platný ÚP Pohořelice



Změna č. 2 ÚP Pohořelice

B ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ

Územní studie má za úkol řešit zastavitelnou plochu Z62 jako jeden celek vymezenou pro bydlení v rodinných domech. Rozhodování o změnách v tomto území je podmíněno zpracováním územní studie. Součástí řešeného území jsou i navazující plochy veřejných prostranství, které respektují požadavek objednatele dokumentace.

Charakteristika zastavitelné plochy Z62, uvedená v územním plánu:

Ozn. plochy	Využití plochy	Přibližná výměra plochy (m2)	Orientační počet bytů	Vhodný typ zástavby	Odůvodnění, hodnocení lokality, technická připravenost
Z62	BR Plochy bydlení v rodinných domech	21800	21	samostatně stojící RD	Záměr je převzat z platného ÚPN SÚ. Je nutno vybudovat veškerou veřejnou infrastrukturu. V návaznosti na SEA hodnocení vymezuje ÚP podmínky pro ochranu dřevin v ploše.

Rozvojová plocha Z62 se návrhem změny č. 2 rozšířila o 0,4253 ha z plochy zahrad a sadů a orné půdy. Došlo k intenzivnějšímu využití současné infrastruktury – dopravní a technické (ekonomický výhodnost řešení). Celá plocha nebude vyjmuta ze ZPF, pouze zastavěné plochy.

C Vymezení řešeného území

Předmětná lokalita navazuje na severovýchodní okraj zastavěného území obce Pohořelice a je pokračováním stávající starší zástavby severovýchodně od ulice Dlouhá. Území je mírně svažité s orientací svahu k severu, hlavně při východním okraji řešeného území. V současnosti je řešené území částečně zastavěné převážně drobnými objekty, některé nejsou evidované v katastru nemovitostí. Většina půdního fondu je zemědělsky obhospodařovaná půda, nebo s funkcí užitkové zahrady. Řešené území vyžaduje téměř komplexní územně technickou přípravu.
Současný Územní plán Pohořelice vymezil rozsah rozvojové lokality Z62 (plochy bydlení v rodinných domech) v podstatě na podkladě jediné dříve zpracované územní studie z roku 2003. V přípravné fázi zpracování územní studie požádal vlastník pozemků p.č. 2051/1, 2051/2, 2051/3, 2053/1, 2053/2 a 2053/3 o začlenění zbylých částí pozemků (2051/2, 2053/1 a 2053/2) do rozvojové plochy bydlení. Ve zbytkové ploše zahrad a sadů (ZZ plocha zemědělská) by nebylo racionální obhospodařování pozemku a následně po realizaci zástavby by bylo obtížné zajištění přístupu k těmto zemědělsky obhospodařovaným pozemkům. Rozšíření ploch bydlení této lokality tak vytvořilo ucelenou stavební plochu s výhodnějšími ekonomickými podmínkami pro realizaci veřejné technické infrastruktury.

V rámci etapizace nové výstavby stanovil územní plán pořadí výstavby – zahájení v lokalitě Z62 až po vyčerpání rozvojové plochy Z39. Rozvojové plochy bydlení v lokalitách dříve investičně připravené jsou nyní již vyčerpané, proto stavební rozvoj v lokalitě Z62 včetně jejího rozšíření lze považovat za aktuálně důležitý pro rozvoj města.

V přípravné fázi změny č. 2 ÚP byl zpracován koncept studie, prokazující reálnost zastavění s respektováním stávajících vlastnických vztahů.

D ÚDAJE O POUŽITÝCH PODKLADECH

[1] Ústní zadání územní studie „Lokalita U chaloupek“, Z62, rok 2022

[2] Aktualizace územně analytických podkladů ORP Pohořelice, rok 2020.

[3] Územní plán Pohořelice, schválený Zastupitelstvem obce Pohořelice s účinností 02/2020.

[4] Změna č. 2 územního plánu Pohořelice s účinností od 07/2023

[5] Digitální katastrální mapa ve formátu *dxf, rok 2024.

[6] Ortofotomapa ve formátu *.tif.

[7] Mapový list digitálního modelu reliéfu ČR 5. generace; Geoportál Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního

[8] Český úřad zeměměřický a katastrální. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. Dostupné z http://nahlizenidokn.cuzk.cz/.

[9] Urbanistická zastavovací studie rodinných domů lokality „U chaloupek“, 12/2003, zpracovatel AR projekt, s.r.o, Brno

E PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- Úvodní námětová studie byla zpracována již v roce 2021 jako příloha k žádosti o změnu územního plánu, zpracovaná pro žadatele o změnu ÚP a vlastníka pozemků v lokalitě Z62.

- V průběhu roku 2023 se konalo několik pracovních jednání s vedením města k upřesnění zadání studie a následným variantám řešení.

- V termínu 29.11.2023 byla výsledná varianta územní studie představena na jednání občanům, vlastníkům pozemků v řešené lokalitě. Z jednání nevzešly žádné zásadní připomínky.
- V únoru 2024 konzultace dopravního řešení na Policii ČR, Dopravním inspektorátu Brno-venkov. Připomínky byly zapracovány do návrhového řešení.

- Dne 3.6. 2024 se konal výrobní výbor ve společnosti AQUAPROCON s.r.o. Zpracovatel inženýrských sítí a dopravního řešení představil koncept návrhu a přítomní byli seznámeni s rozpracovaností projektu a úpravami oproti původnímu urbanistickému návrhu.

F URBANISTICKÁ KRITÉRIA PRO LOKALITU Z62, STANOVENÁ ÚZEMNÍM PLÁNEM

Požadavky na novou územní studii v rozvojové lokalitě Z62, stanovené územním plánem jsou následující:

- Prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná struktura zástavby, kompaktní struktura zástavby;
- Nejvyšší přípustná podlažnost: 1 nadzemní podlaží;
- Bude upřesněna poloha veřejných prostranství neobsahujících komunikace, o výměře nejméně 1100 m2;
- Bude upřesněna dopravní obsluha, včetně ploch pro dopravu v klidu a vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách;
- Bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše;
- Bude upřesněna prostorová struktura zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území;
- Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání;
- Stavby budou mít přízemní podlaží vyvýšeno nad úroveň hladiny stoletého průtoku;
- Podzemní podlaží staveb v území povodňového ohrožení nesmí sloužit k bydlení a skladování látek závadných vodám a musí být staticky zajištěná;
- Nové stavby nesmí významně zhoršovat stávající odtokové poměry;
- Pro stavby v území povodňového ohrožení používat vhodné stavební materiály (odolnost, nenasákavost apod.);
- Komunikace v záplavových územích realizovat buď v úrovni stávajícího terénu, nebo s dostatečně kapacitními inundačními mosty a propustky pro umožnění plynulého proudění vybřežených velkých vod;
- V navazujícím řízení bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva.

SPLNĚNÍ URBANISTICKÝCH KRITÉRIÍ

Požadavky stanovené územním plánem jsou navrženou studií plněny, povodňové ohrožení v řešeném území v současnosti nehrozí.
Podmínkou pro výstavbu dle Změny č. 2 ÚP na této ploše je napojení nemovitostí na veřejnou splaškovou kanalizaci (případně průkaz funkčnosti stávající kanalizace) a veřejný vodovod města Pohořelice. Bude zabezpečeno omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (srážková voda) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku a výparem. Navržené komunikace dlážděné, dlažba umožňující vsakování.

Vyhláška 146/2024 o požadavcích na výstavbu stanovuje nejmenší šířku nově vymezovaného veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu - 8m. Tento požadavek je v návrhovém řešení uplatněn. S ohledem na dopravní řešení a umístění parkovišť bude vegetační pás v uličním prostranství (bez započtení šířky komunikace) 1,2 - 2,8m.

Požadavek vyhlášky na minimální šířku vegetačního pásu je 1m.

Bilance jednotlivých ploch veřejných prostranství:

Veřejná prostranství podél komunikací	836m^2
Plocha VP1 (víceúčelové dětské hřiště)	960m^2
Plocha VP2 (rekreační park)	672m^2
Celkem	2468m^2

G NÁVRHOVÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE

S ohledem na zkušenosti se zpracováním jiných urbanistických koncepcí, považujeme za velmi důležité respektování původní parcelace. Je to současně vstřícný krok ke všem vlastníkům pozemků s vytvořením podmínek pro jednodušší projednání v dalších stupních dokumentace. Negativní stránkou však může být to, že individuální výstavba na soukromých pozemcích může být časově rozprostřena do delšího časového období s průvodními negativními vlivy procesu výstavby (zvýšený hluk a prašnost), oproti developerské realizaci na „zcelené“ stavební lokalitě. V řešeném území je předpoklad umístění až 31 nových rodinných domů, z toho tři podmíněně realizovatelné. To vše při již zmíněné snaze zpracovatele respektovat stávající parcelaci.

Návrhová koncepce respektuje požadavek územního plánu na prostorovou strukturu zástavby – částečně uspořádanou, kombinovanou s kompaktní strukturou zástavby.
Částečně uspořádaná struktura zástavby je dle územního plánu charakterizovaná jako zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými podle územně technických podmínek i mimo řešené plochy s umístěním domů kolem stávajících komunikací (do bloku vymezeného územní plánem je například vložena další ulice). Samotné rodinné domy mohou pak být řešeny jako volně stojící, dvojdomy, případně doplněny řadovými domy.

Kompaktní struktura zástavby může mít charakter zastavění řadovými a řetězovými domy zpravidla podél ulice vymezené v dokumentaci (řetězové domy jsou tvořeny střídajícími se objekty rodinných domů a garáží, které tvoří kompaktní uliční čáru).
Obě navržené prostorové struktury územní studie umožňuje. Vzhledem k tomu, že nelze předpokládat výstavbu soustředěnou do krátkého časového úseku na pozemcích v soukromém vlastnictví, doporučuje se výstavba s převahou samostatných volně stojících rodinných domů.

Celkové bilance návrhových ploch

Označení . RD	Velikost pozemku (m2) (*1)	Optimální zastavěná plocha RD (m2)	Maximální zastavěná plocha RD (m2)	Typ domu	Odhad optimální užitné plochy domu 1. NP a podkroví (bez 1:PP) v m2
01	585	117	141	volně stojící	187
02	618	117	183	volně stojící	187
03	614	117	183	volně stojící	187
04	620	117	183	volně stojící	187
05	789	101	121	volně stojící	161
06	523	117	168	volně stojící	187
07	518	117	168	volně stojící	187
08	581	117	141	volně stojící	187
09	794	155	223	volně stojící	248
10	623	155	223	dvojdům	248

11	559	155	192	dvojdům	248
12	669	126	182	volně stojící	201
13	1106	117	146	volně stojící	187
14	554	128	157	volně stojící	204
15	432	117	145	volně stojící	187
16	678	145	201	volně stojící	232
17	1512	145		volně stojící	232
18	550	93	160	dvojdům	148
19	672	93	164	dvojdům	148
20	1113	100	158	volně stojící	160
21	490	100	121	volně stojící	160
22	627	100	135	volně stojící	160
23	1014	152	152	volně stojící	243
24	1075	100	152	volně stojící	160
25	795	89	152	volně stojící	142
26	796	100	152	volně stojící	160
27	697	100	152	volně stojící	160
28	693	100	191	volně stojící	160
29	892	100	191	volně stojící	160
30	498		stávající RD	volně stojící	
31	487	79	114	volně stojící	126

Poznámky:
(*1) – Jedná se o oplocenou plochu soukromého pozemku bez části, která je v soukromém vlastnictví, ale je současně plochou veřejného prostranství.

Dopravní řešení

Navržený dopravní systém respektuje polohu stávajících účelových, provizorně zpevněných komunikací.
Větev komunikace „K1“ napojující se na stávající místní komunikaci III/41622 v ul. Dlouhá je obslužnou komunikací šířky 5,5m mezi obrubami s jednostranným chodníkem pro pěší základní šířky 1,5m; celková délka 183m.
Větev komunikace „K2“ je navržena jako zklidněná komunikace funkční skupiny D1 charakteru obytné zóny. Má proměnný šířkový profil vozovky – 3,5; 4,5 a 5,5m. Důvodem je využití co nejvíce městských pozemků pro dopravní řešení s minimalizací záboru pozemků soukromých vlastníků. Úsporné parametry zklidněné komunikace K2 bez samostatného chodníku pro pěší vyžadují zrušení průjezdnosti do navazujících území města, např. ulic Lázeňská a Jánská. V konci této větve za rodinným domem č. 21 bude ponechána (hlavně z ekonomických důvodů) účelová, částečně zpevněná komunikace o skladbě z mechanicky zpevněného kameniva.

Větev komunikace „K3“ obsluhující 8 rodinných domů je také dopravně zklidněná. Návrhové parametry jsou následující: jednopruhová obousměrná o šířce 3,5m s otáčením vozidel N2 na obratišti v konci této dopravní větve, za domem 09. Investičně úsporné řešení nevyžaduje uprostřed délky komunikace umístění výhybny. Délka obousměrné jednopruhové komunikace je po obratiště 85m. Otáčení hasičských a případně dalších nákladních vozidel navržené obratiště svými parametry umožňuje. Do 50m je zde možné i couvání zásahového hasičského vozidla bez otáčení.

Odpovědným zpracovatelem dopravního řešení je projektová a inženýrská společnost Aqua Procon,s.r.o.

Doprava v klidu

Dimenzování odstavných a parkovacích stání vyplývá z vyhlášky 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. V dalších stupních dokumentace budou respektovány ukazatele pro výpočet základního počtu parkovacích stání (viz příloha vyhlášky č. 1).

Výpočtové parametry odstavování vozidel lze orientačně předpokládat 2 – 3 stání pro odstavení vozidel na pozemku vlastníka pro jeden rodinný dům. Od tohoto počtu se odvine počet veřejně přístupných krátkodobých parkovišť, umístěných ve veřejných prostranstvích mezi vegetačními prvky (uliční stromořadí). Konkrétní bilance jsou uvedené v části dokumentace zpracované AquaProcon s.r.o.

H REGULACE PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY, PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

- **Regulace využití území pro určitou funkci**

Funkční využití řešeného území stanovuje územní plán – plochy bydlení v rodinných domech (BR). Na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 40 m2 (viz vyhl. č.146/2024 Sb.)

- **Intenzita využití pozemku** (podíl zastavěné plochy objektem k celkové ploše pozemku)

Územní plán stanovuje následující hodnoty:
Koeficient zastavění plochy stanovený územním plánem je KZP 0,5.
Vymezuje se u těch ploch, u kterých hrozí riziko příliš velké intenzity zástavby, což by mělo negativní vliv na pohodu obyvatel tohoto prostředí, množství odváděných dešťových vod ze střech a zpevněných ploch, také negativní kontrast v rozhraní otevřené krajiny a urbanizovaného území, celkově vliv na krajinný ráz nebo obraz obce. Současně je nutné přihlížet na vysokou kvalitu zemědělské půdy v řešeném území a nutnost její ochrany se zachováním dostatečného množství vzrostlé zeleně - ovocných stromů.

S ohledem na výše uvedené se navrhuje individuální přístup k podílu zastavěné plochy objektem vůči celkové ploše pozemku. Důvodem je vliv původní parcelace - rozdílné velikosti stavebních pozemků a zvláště jejich šířky. Uplatněním maxima KZP by mohlo dojít k zásadním rozdílům v míře zastavění jednotlivých pozemků a tím výrazným velikostním disproporcím objektů RD (např. i u sousedních navrhovaných domů). Důvodem jsou velké rozdíly ve velikosti stavebních pozemků, odvislé od stávající parcelace. Proto je v dokumentaci doporučená maximální zastavěná plocha nižší než KZP 0,5. Odchylku oproti doporučení navrhujeme max. 15% (viz návrhová situace).

- **Umístění staveb na pozemcích a jejich vzájemné polohové vazby**

Odstupy sousedních staveb

Stavby se umisťují v souladu se stanovenou stavební čarou, odvozenou od charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejnému prostranství.

Umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Hlavně proto, že výstavba bude rozprostřena do delšího časového úseku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od vlastnické hranice pozemku, vyjma pozemku veřejného prostranství. V dokumentaci je preferovaný minimální odstup od vlastnické hranice ze severní strany. Časté jsou i názory na využití zastíněné polohy pro pobytovou a rekreační funkci RD z důvodu častých vysokých vnějších teplot (oteplování prostředí). U domů, kde to umístění RD na pozemku umožňuje a bude to stavebníky vyžadováno, je možné posun od severní vlastnické hranice zvětšit za předpokladu respektování navržené stavební čáry.

Ve výkresu příčných řezů měřítka 1:200 je definován veřejný prostor a další urbanisticko-architektonické parametry (umístění komunikace, uliční oplocení, velikost předzahrádky, sklon střechy, hmotová struktura domu apod.).

Upřesnění lokace stavebních čar určujících umístění rodinných domů stanovuje schéma na následující straně.

- **Regulace prostorového charakteru staveb**

Do této skupiny regulativů náleží zastavěná plocha, výška zástavby, tvar a sklonitost střechy, barva krytiny.

Doporučuje se jednoduchý hranolovitý tvar stavby se sedlovou střechou. Složité tvary střechy nejsou přípustné, totéž platí o individuálním sklonu střechy. Časté jsou případy, kdy jsou RD s obytným podkrovím redukované na přízemní domy s nízkým sklonem střechy charakteru bungalovu. Požaduje se, aby výškový charakter domů definovaný v řezech A – A´ a B – B´ byl důsledně vyžadován při povolovacím procesu staveb. Pokud bude dočasně nevyužitý půdní prostor (většinou z ekonomických důvodů) může být rezervou pro výhledovou etapu vestavby obytného podkroví rodinného domu. Charakteristické příčné řezy domy dokládají optimální výškové uspořádání objektů.

Odlišně oproti jiným rozvojovým lokalitám v Pohořelicích byly územním plánem vymezeny prostorové regulativy v ploše Z62 – rozvojová plocha Z62 navazuje na stávající zástavbu jižní části města, která má drobné měřítko. Dále kvůli riziku hlukového zatížení rozvojové plochy z blízké dálnice D52 je územním plánem omezena nejvyšší přípustná podlažnost - jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím.

Barva krytiny

V obecné teorii platí přizpůsobení barvy krytiny stávajícím, dříve realizovaným objektům. Tedy u novostaveb použití krytiny s cihlově červenou barvou. V současnosti začínají poškozovat jednotný klasický barevný výraz pálené střešní tašky nové vlivy – černé kontrastní barvy fotovoltaických panelů spořící energii, ovlivňující však jednotný barevný charakter krytiny sklonitých střech. Ale i přes tuto rozšiřující se tendenci doporučujeme klasickou pálenou, případně betonovou krytinu barvy cihlově červené. Nuanční tóny červené jsou přípustné.

Schéma upřesňující stavební čáry a vztah navržených komunikací k stávající parcelaci

- **Další specifické regulativy**

Např. umístění případných pomocných hospodářských objektů k obhospodařování zahrady. S ohledem na charakter lokality a různé velikosti pozemků se doporučuje umisťovat samostatné hospodářské objekty (nebo navazující na RD) u větších pozemků nad velikost 600 – 700 m2 při dodržení odstupových vzdáleností od vlastnických hranic min. 2m. Alternativou je umisťování pomocných objektů jako součásti doporučené maximální zastavěné plochy RD. Tento princip je však možné uplatnit při zpracování projektu, obtížně až dodatečně po získaných zkušenostech s vlastním provozem domu a zjištěné potřebě hospodářský objekt realizovat.

Na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost až do 40 m2 zastavěné plochy (viz vyhl. č.146/2024 Sb.) a 5 m výšky s nejvýše 1 nadzemním podlažím a s 1 podzemním podlažím. Doporučuje se přičlenit k zastavěné ploše domu a nebo umístit jako náhradu hospodářského objektu.

- **Koncepce vegetačních úprav veřejných prostranství**

V návaznosti na § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, je nutné vymezit v rozvojových lokalitách nová veřejná prostranství; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. V návrhovém řešení jsou vymezeny plochy veřejných prostranství podél komunikací, hlavní plocha je navržena na městských pozemcích 1725/4 a 1744/1.
Pokud je ve veřejném prostranství vymezen výsadbový pás, pro výsadbu zeleně musí mít dle vyhlášky minimální šířku 1 m. Výsadba zeleně ve veřejných prostranstvích podél komunikací bude ovlivněna inženýrskými sítěmi a jejich odstupovými vzdálenostmi. Navržené sítě zasahují do zelených pásů veřejného prostranství. V dalším stupni dokumentace je potřeba řešit možnosti aktivní ochrany inženýrských sítí (ochranná potrubí) v zelených pásech, aby zde veřejná zeleň keřová a stromová mohla být umístěna alespoň v omezeném rozsahu.

Zpracoval: Ing.arch. Josef Sátora, CSc.

V Brně, 09-12/2024

0m 5m 15m 30m

POHOŘELICE

územní studie rozvojové lokality Z62 /U CHALOUPEK /
měř. 1:1000

KATASTRÁLNÍ + ORTHO MAPA

DATUM ZPRACOVÁNÍ 10 / 2023

ZPRACOVATEL SÁTORA ARCHITEKTI

www.satora-architekti.cz

LEGENDA - STÁVAJÍCÍ STAV

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE ZMĚNY č. 2 ÚP POHOŘELICE
- VEGETACE - SKUPINY STROMOVÉ ZELENĚ
- VEGETACE - SKUPINY NÁLETOVÉ ZELENĚ
- STÁVAJÍCÍ, ČÁSTEČNĚ ZPEVNĚNÉ ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
- OBJEKTY EVIDOVANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- OBJEKTY NEEVIDOVANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- OBJEKTY UMÍSTĚNÉ V KOLIZI S NAVRHOVANÝM VEŘEJNÝM PROSTRANSTVÍM A REGULATIVY ÚP
- OBJEKT NERESPEKTUJÍCÍ POŽADAVKY ÚZEMNÍHO PLÁNU (PLOCHÁ STŘECHA)
- STÁVAJÍCÍ JEDNOTNÁ KANALIZACE
- STÁVAJÍCÍ ZEMNÍ ROZVOD ELEKTO NN

0m 5m 15m 30m

POHOŘELICE

územní studie rozvojové lokality Z62 / U CHALOUPEK /
měř. 1:1000

ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU

DATUM ZPRACOVÁNÍ 06 / 2024

ZPRACOVATEL SÁTORA ARCHITEKTI

www.satora-architekti.cz

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE ZMĚNY č.2 ÚP POHOŘELICE
- POZEMKY VE VLASTNICTVÍ: MĚSTO POHOŘELICE
  VÍDEŇSKÁ 699, 691 23 POHOŘELICE
- POZEMKY VE VLASTNICTVÍ: U CHALOUPEK s.r.o.
  U SVITAVY 1077/2, ČERNOVICE, 618 00 BRNO
- POZEMKY VE VLASTNICTVÍ: ING. TRIMMEL, spol. s r.o.,
  DLOHÁ 51, 691 23 POHOŘELICE
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY V SOUKROMÉM VLASTNICTVÍ

0m 5m 15m 30m

POHOŘELICE

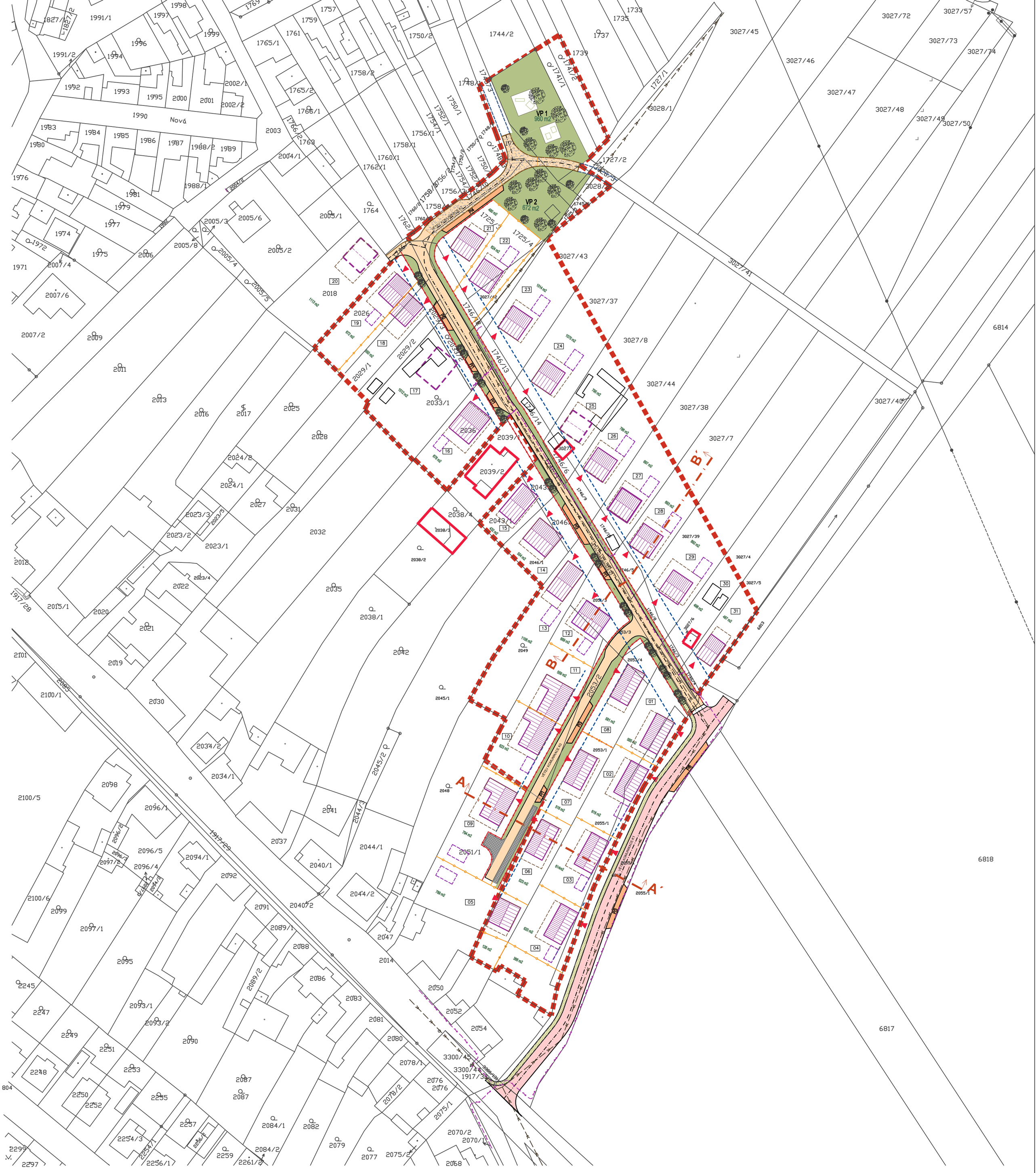
územní studie rozvojové lokality Z62 /U CHALOUPEK /
měř. 1:1000

VLASTNICKÉ VZTAHY

DATUM ZPRACOVÁNÍ 06 / 2024

ZPRACOVATEL SÁTORA ARCHITEKTI

www.satora-architekti.cz



LEGENDA

- NAVRŽENÉ OBJEKTY RODINNÝCH DOMŮ + ORIENTACE HŘEBENE SEDLOVÉ STŘECHY
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY EVIDOVANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY NEEVIDOVANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ (ROZSAH DLE ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU č. 2)
- STAVEBNÍ ČÁRA
- HRANICE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (OPLOCENÍ POZEMKU)
- NAVRŽENÁ PŘEPARCELACE STÁVAJÍCÍCH POZEMKŮ
- PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ UMÍSTĚNÍ ROD. DOMU
- 28 — ČÍSELNÉ OZNAČENÍ OBJEKTU (ODKAZY V TEXTOVÉ ČÁSTI)
- 620 m2 — PLOCHA STAVEBNÍHO POZEMKU (BEZ SOUČÁSTI, KTERÁ NÁLEŽÍ DO VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ)
- ORIENTAČNÍ POLOHY VJEZDŮ NA POZEMEK
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S VEGETAČNÍ ÚPRAVOU
- VP 1 / VP 2 — DĚTSKÉ HŘIŠTĚ / VÍCEÚČELOVÉ / PARK-REREAČNÍ KLIDOVÝ PROSTOR
- STROMY VE VEŘEJNÉM PROSTORU
- KOMUNIKACE OBSLUŽNÁ /VĚTEV K1/
- KOMUNIKACE ZKLIDNĚNÁ - OBYTNÁ ZÓNA / VĚTEV K2 a K3 /
- ČÁST KOMUNIKACE VĚTEV K2 -ÚČELOVÁ KOMUNIKACE
- CHODNÍK š 150 cm
- ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA / ROZŠÍŘENÍ KOMUNIKACE PRO OBRATIŠTĚ VOZIDEL /
- PI2 — VEŘEJNÉ PARKOVACÍ STÁNÍ / POČET VOZIDEL
- STÁVAJÍCÍ JEDNOTNÁ KANALIZACE
- STÁVAJÍCÍ ELEKTO NN
- DOPORUČENÁ MAX. ZASTAVĚNÁ PLOCHA RD /MAX. STAVEBNÍ HRANICE/

0m 5m 15m 30m

POHOŘELICE

územní studie rozvojové lokality Z62
upraveno dle Aquaprocon / měř. 1:1000

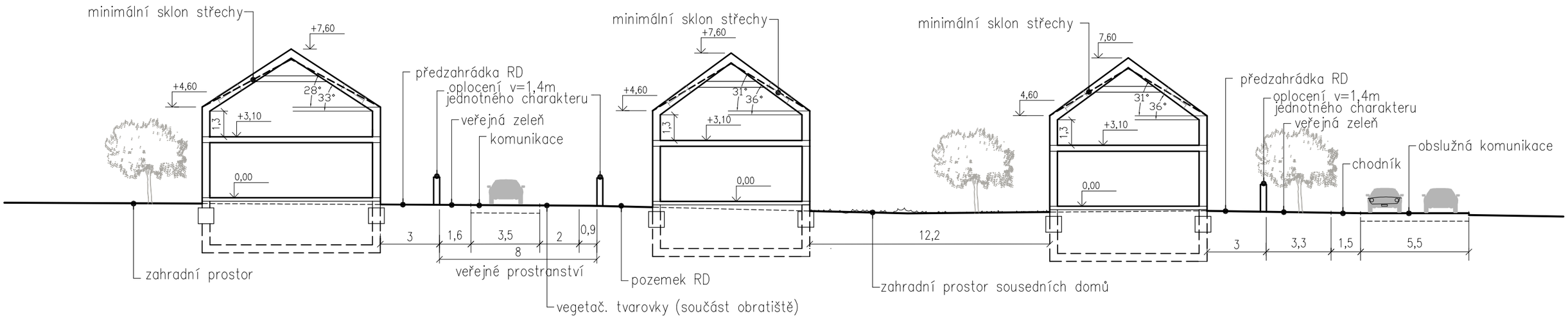
NÁVRH - URBANISTICKÁ SITUACE + REGULATIVY

DATUM ZPRACOVÁNÍ 06 / 2024

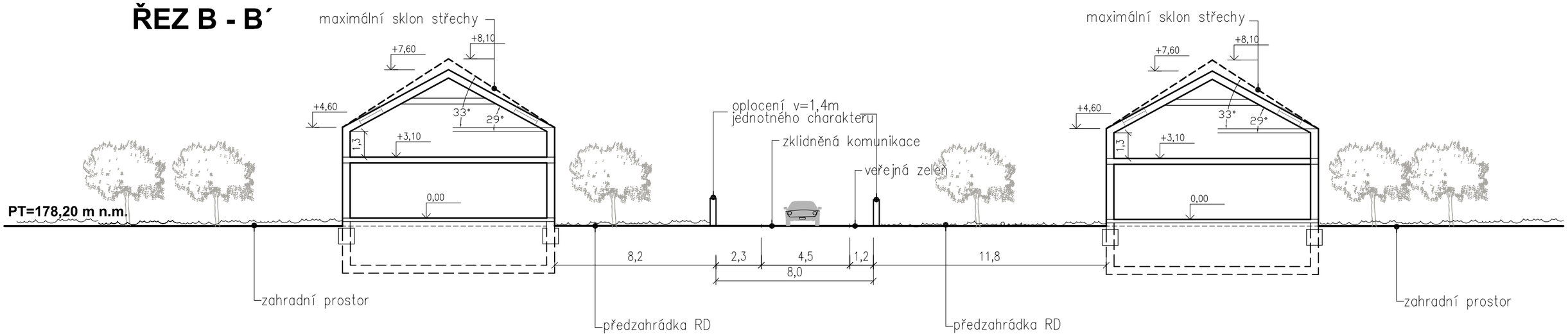
ZPRACOVATEL SÁTORA ARCHITEKTI

www.satora-architekti.cz

ŘEZ A - A´



ŘEZ B - B´



POHOŘELICE

0 2,0 5,0 10,0

územní studie rozvojové lokality Z62

PŘÍČNÉ ŘEZY A - A´, B - B´ **měř. 1:200**

DATUM ZPRACOVÁNÍ **06 / 2024**

ZPRACOVATEL SÁTORA ARCHITEKTI

www.satora-architekti.cz

0m 5m 15m 30m

POHOŘELICE

územní studie rozvojové lokality Z62 / U CHALOUPEK /

3D MODEL ŘEŠEMÉHO ÚZEMÍ_OBRAZ "A"

DATUM ZPRACOVÁNÍ 12 / 2024

ZPRACOVATEL SÁTORA ARCHITEKTI

www.satora-architekti.cz

0m 5m 15m 30m

POHOŘELICE

územní studie rozvojové lokality Z62 / U CHALOUPEK /

3D MODEL ŘEŠEMÉHO ÚZEMÍ_OBRAZ "B"

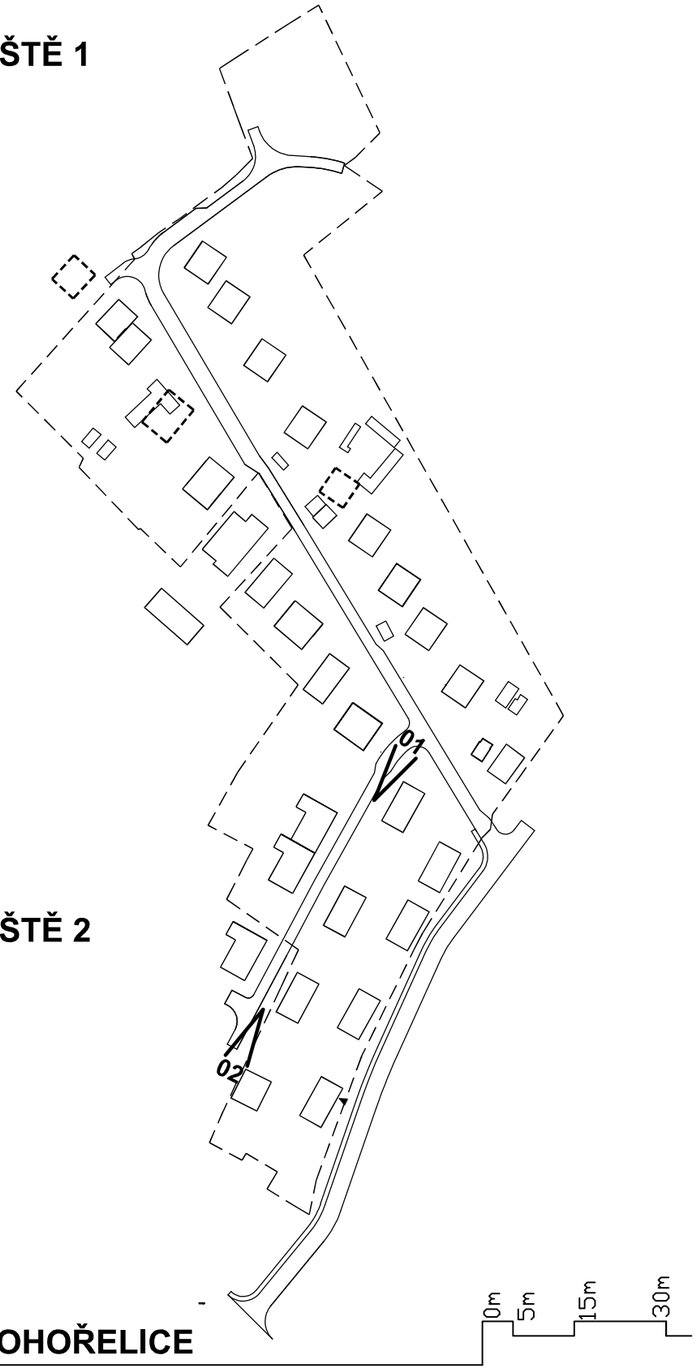
DATUM ZPRACOVÁNÍ 12 / 2024

ZPRACOVATEL SÁTORA ARCHITEKTI

www.satora-architekti.cz

STANOVIŠTĚ 1

STANOVIŠTĚ 2



POHOŘELICE

územní studie rozvojové lokality Z62 / U CHALOUPEK /

ULIČNÍ PROSTOR - 3D

DATUM ZPRACOVÁNÍ 12 / 2024

ZPRACOVATEL SÁTORA ARCHITEKTI

www.satora-architekti.cz