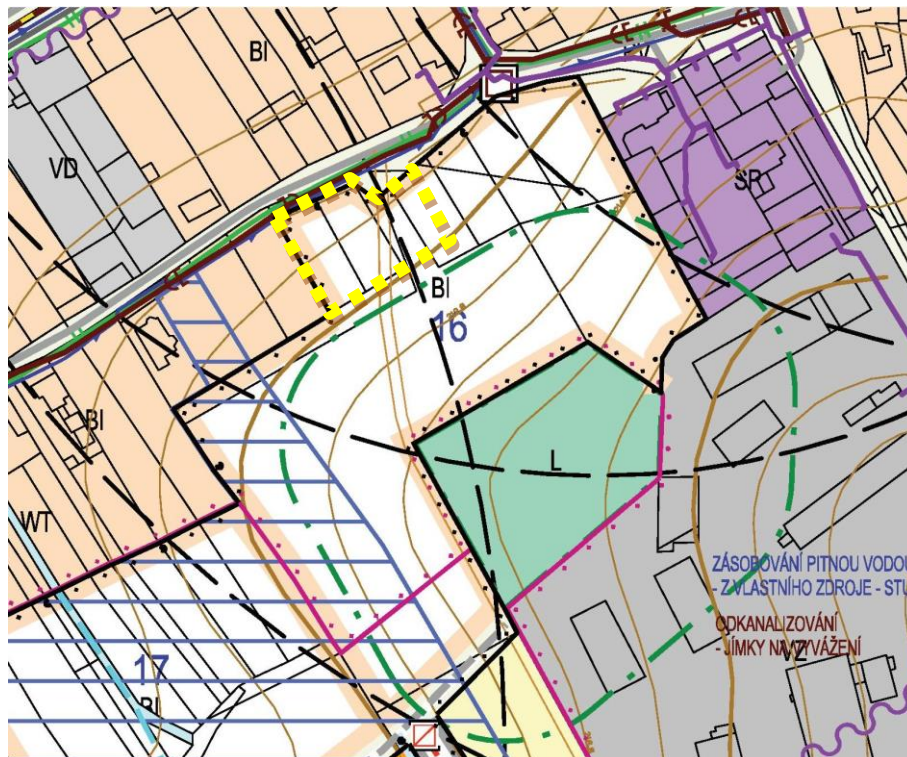


# ÚZEMNÍ STUDIE BŘEZOLUPY

## US 2 – I. etapa

Lokalita pro bydlení – B1 16



Ing. arch. Martin Špillar  
Březolupy 495  
687 13 Březolupy  
tel.: 776 193 871

**Identifikační údaje:**

**Pořizovatel:** **Městský úřad Uherské Hradiště, oddělení územního plánování**  
Masarykovo náměstí 19  
686 70 Uherské Hradiště

**Údaje o zadavateli:**

**Zadavatel:** **Obec Březolupy**  
Březolupy č.p. 90  
687 13 Březolupy

**Určený zastupitel:** starosta obce Ing. Petr Kukla  
**Telefon:** 571 893 516

**Údaje o zpracovateli:**

**Zpracovatel:** **Ing. arch. Martin Špillar**  
autorizovaný architekt, ČKA 2971  
Březolupy 495  
687 13 Březolupy

**Tel:** 776 193 871  
**E-mail:** m.spiller@email.cz

**Termín zpracování:** DUBEN 2013

**Informace území:**

**Katastrální území:** Březolupy

**Parcela.č.** Vlastník( druh/účel pozemku, výměra )

267/33 Hlaváčková Lucie, Nivnická 78, 68762 Dolní Němčí  
(orná půda, 698 m<sup>2</sup> )

267/34 Hanáček Břetislav a Hanáčková Hana, Březolupy č.p. 58, 68713 Březolupy  
(orná půda, 561 m<sup>2</sup> )

806 Hanáček Břetislav a Hanáčková Hana, Březolupy č.p. 58, 68713 Březolupy  
(zastavěná plocha a nádvoří, 95 m<sup>2</sup> )

267/3 Králík Zdeněk, Na Splávku 388, 68601 Uherské Hradiště  
(orná půda, 1025 m<sup>2</sup> )

267/25 Králík Zdeněk a Králíková Isabela MUDr.,  
Na Splávku388, 68601 Uherské Hradiště  
(jiná plocha, ostatní plocha, 630 m<sup>2</sup> )

267/2 Králík Zdeněk, Na Splávku 388, 68601 Uherské Hradiště  
(orná půda, 10972 m<sup>2</sup> )

**Informace o územním plánu:**

Územní plán Březolupy byl vydán zastupitelstvem obce Březolupy formou opatření obecné povahy č. 1/2009 dne 21.10.2009 ( usnesení č. 16/2009 ). Tento územní plán nabyl účinnosti dne 6.11.2009. Zpracovatelem územního plánu je Ing. arch. Vladimír Dujka, Kamenná 3858/, Zlín.

Obsah:

A) Textová část

1. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE.....	4
2. ETAPIZACE.....	4
3. ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE.....	4
4. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	4
5. URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	5
6. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....	6
7. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ.....	7
8. VYJÁDŘENÍ DOTČENÝCH SPRÁVCŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DOTČENÝCH ORGÁNŮ STÁTNÍ SPRÁVY.....	8
9. ZÁVĚR.....	8
10.PŘÍLOHA.....	9

B) Výkresová část

B1) SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	(1:5000)
B2) URBANISTICKÝ NÁVRH	(1:1000)
B3) VÝKRES TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	(1:1000)
B4) ŠIRŠÍ VZTAHY, SCHEMA DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ	(1:5000)

## ÚZEMNÍ STUDIE BŘEZOLUPY – US2 –I. ETAPA LOKALITA PRO BYDLENÍ – BI 16

### A) TEXTOVÁ ČÁST

#### 1. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem této územní studie je návrh urbanistické koncepce tj. návrh základního charakteru zástavby, vymezení ploch veřejného prostranství, návrh koncepce dopravní a technické infrastruktury pro I. etapu zástavby v lokalitě pro individuální bydlení BI 16 v návaznosti na další etapy dle územního plánu Březolupy.

Účelem této územní studie je po jejím vložení do evidence územně plánovací činnosti stát se podkladem pro rozhodování stavebního úřadu pro potřeby územního řízení, vzhledem k aktuální žádosti o umístění stavby rodinného domu na parcele č. 267/33. Dalším účelem je ověření možnosti napojení lokality BI 16 na technickou a dopravní infrastrukturu ve vztahu k I. etapě.

#### 2. ETAPIZACE

V průběhu schvalování územního plánu došlo v lokalitě BI 16 k výstavbě rodinného domu na parcele č. 267/34, který má č.p. 58 ( parcela č. 806 ). Touto stavbou vznikla proluka mezi současně zastavěným územím a novou stavbou. Tato proluka je tvořena pouze jednou parcelou č. 267/33, která umožňuje výstavbu pouze jednoho rodinného domu. V současné době je žádáno na příslušném stavebním úřadě na této parcele postavit rodinný dům. Na základě těchto skutečností požádala obec Březolupy o pořízení studie US 2 a pořizovatel zadal zpracovat územní studii pro I. etapu lokality BI 16.

##### Etapa č. I.

V této etapě je řešeno umístění 1 rodinného domu v proluce u stávající místní komunikace, jeho připojení na technické sítě a dopravní napojení. Dále je řešena budoucí návaznost dalších etap (vč. souvislostí s lokalitami pro bydlení č. 17 – 20 (navazující ÚS 3, 4 a 5).

Další etapy územní studie budou obcí pořízeny následně dle aktuální potřeby.

#### 3. ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE

Plocha podmíněná zpracováním územní studie je vymezena v Územním plánu Březolupy pod označením US 2 v ploše BI 16. Etapa č. I. bude řešit výstavbu 1 RD v proluce u stávající komunikace. Řešené území zahrnuje i nezbytné širší souvislosti vycházející z urbanistického řešení, řešení dopravní a technické infrastruktury. Přesný rozsah je zobrazen ve výkresové části této územní studie. Z ÚP Březolupy nevyplývají žádné další požadavky na rozsah ÚS.

#### 4. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

V územním plánu Březolupy bylo vymezeno 5 ploch s povinností zpracování územní studie. Jedná se o plochy pro bydlení BI 2, BI 16, BI 17, BI 18 a BI 19.

Zpracování územních studií v těchto plochách je podmínkou pro rozhodování o změnách v území (§ 43 odst. 2 zák. 183/2006 Sb.). Lhůta pro pořízení studií US1 – US5 a jejich následné vložení do evidence územně plánovací činnosti (§ 30 zák. 183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 500/2006 Sb. příloha č 14 ve znění pozdějších předpisů) byla stanovena do 31.12.2015.

Dle požadavku urbanistické koncepce ÚP Březolupy by měla být nově navrhovaná zástavba v návaznosti na územní a geomorfologické podmínky, převážně oboustranná.

Hlavní požadavky pro plochu s rozdílným způsobem využití - Plochy individuálního bydlení (BI) jsou následující:

##### Hlavní využití

· individuální bydlení v rodinných domech

### Přípustné využití

- činnosti a stavby přímo související s individuálním bydlením a jeho provozem (technické a hospodářské zázemí)
- stavby pro drobné podnikání nerušícího a neobtěžujícího charakteru
- venkovní otevřená maloplošná zařízení tělovýchovy a sportu včetně dětských hřišť
- plochy veřejných prostranství včetně ploch veřejné a izolační zeleně
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu území
- pozemky staveb, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezených plochách, jsou slučitelné s bydlením a slouží především obyvatelům v takto vymezených plochách

### Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru

## 5. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Řešená lokalita BI16 se nachází v jižní části obce Březolupy. I. etapa lokality BI 16 přímo navazuje na zastavěné území a ze severní strany je přimknuta ke stávající komunikaci a veřejné ploše. Řešené plochy nemají žádný zásadní limitující faktor. Řešené území zahrnuje proluku mezi stávající zástavbou, stávající stavbu rodinného domu v návrhové ploše lokality BI 16, koridor pro dopravní a technickou infrastrukturu pro další etapy této lokality a navazující veřejnou plochu a plochu veřejné komunikace s technickou infrastrukturou.

Terénně je území svažité na severní stranu od přilehlé místní komunikace se zářezem ve svahu, kde se nachází parcela č. 267/33..

Okolní stávající zástavba je tvořena samostatně stojícími rodinnými domy situovaných podél místní komunikace. Ze strany, na které se nachází řešené území jsou rodinné domy jednopodlažní s obytným podkrovím se sedlovými střechami a hřebeny orientovanými kolmo ke komunikaci. Na protější straně mají objekty sedlovou střechu s hřebeny orientovanými souběžně s komunikací. Převažující střešní krytina je skládaná ( keramická nebo betonová ).

Území lze zastavět maximálně 1 rodinným domem.

S ohledem na stávající podmínky v území a splnění požadavků daných ÚP Březolupy bude nový rodinný dům umístěn v proluce stávající zástavby na parcele č. 267/33 splňovat následující podmínky:

- bude umístěn v zastavitelné ploše viz výkresová dokumentace
- bude umístěn na hranici přirozené stavební čáry
- bude mít 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví
- bude mít sedlovou střechu s hřebenem orientovaným kolmo ke komunikaci, tj. štít bude orientován do uličního prostoru
- výška stavby nepřekročí výšku okolní zástavby. Projektant novostavby rodinného domu zakreslí v dokumentaci pro územní a stavební řízení vztah k okolní zástavbě na sousedních parcelách v uliční frontě.
- napojení rodinného domu na technickou infrastrukturu bude provedeno novými přípojkami na stávající síť umístěné v uličním prostoru veřejných ploch a komunikaci. Likvidace dešťových vod bude přednostně probíhat na pozemku vlastní stavby na základě hydrogeologických podmínek.
- parkování rodinného domu bude řešeno na vlastním pozemku stavby.
- v uličním prostoru nelze umístit oplocení. Oplocení lze umístit až na hranici stavební čáry.
- plocha před rodinným domem se stane přirozenou součástí veřejného uličního prostoru. Nelze na ni umíšťovat garáže, přístřešky, ploty a ani jiné podobné stavby. Umístit zde lze pouze plochy pro parkování, příjezdovou komunikaci, sadové úpravy atp..
- navrhovaná stavba rodinného domu bude umíšťována ve vymezených plochách v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění.

Ideální místo pro napojení lokality BI 16 na dopravní a technickou infrastrukturu je místo stávající polní cesty, která je historicky zaužívána a je napojena stávajícím sjezdem. Jiné místo napojení není ani možné z hlediska konfigurace terénu. Z místa napojení lze vést dopravní a technickou infrastrukturu středem území při využití konfigurace terénu a následně navázat na sousední lokalitu BI 17 a další.

Takto navrhované urbanistické řešení logicky navazuje na stávající zástavbu a členění území. Navržené řešení umožňuje bezproblémové napojení stavby rodinného domu a další etapy výstavby lokality BI 16 na dopravní a technickou infrastrukturu. Předložené řešení 1. etapy nebrání rozvoji lokality BI 16, ale naopak podporuje přirozený vývoj území a reaguje na návaznosti dalších etap vč. souvislostí s lokalitami pro bydlení č. 17-20..

## 6. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### 6.1 Dopravní řešení

#### Rodinný dům

Rodinný dům bude napojen novým sjezdem z místní komunikace. Parkování pro potřeby rodinného domu bude řešeno na pozemku vlastní stavby.

#### Lokalita BI 16

Napojení území pro lokalitu BI 16 bude provedeno novou místní komunikací š. 5,5 m zakončenou novou křižovatkou v místě stávající místní komunikace. Nová křižovatka bude situována v místě stávajícího napojení stávající polní cesty. Podrobné řešení napojení bude předmětem řešení navazující územní studie dalších etap a dokumentací pro územní a stavební řízení.

### 6.2 Zásobování vodou

Řešené území je zásobováno vodou z VDJ Topolná 1 x 650 m<sup>3</sup> (251,0/246,70), který slouží pro zásobování pitnou vodou obcí Topolná a Březolupy vodovodem PVC 110. Zastavěné území obce Březolupy, které se nachází ve výškách 201,0 – 238,0 m n.m., je zásobováno pitnou vodou v jednom tlakovém pásmu. Tlakové poměry ve vodovodní síti převážné části zástavby jsou vyhovující, max. hydrostatický tlak dosahuje hodnot do 0,50 MPa. Tlak ve vodovodní síti v řešeném území je 0,43 MPa.

#### Rodinný dům

Rodinný dům bude napojen novou přípojkou z veřejného vodovodu PVC 110.

#### Lokalita BI 16

Napojení území pro lokalitu BI 16 bude provedeno novým veřejným vodovodem umístěným mimo těleso komunikace. Dimenze navrhovaného potrubí bude předmětem řešení územní studie další etapy nebo dokumentace pro územní řízení.

### 6.3 Odkanalizování

Převážná část zastavěného území obce Březolupy je odkanalizováno jednotným kanalizačním systémem. Stávající kanalizační stoky vybudované jižně zámecké zahrady jsou vyústěny do otevřeného koryta, které je v dolní části zatrubněno a vyústěno zleva do vodního toku Březnice.

Jednotná kanalizace DN 300, DN 400, DN 600 je z převážné části provedena z trub betonových drážkových, část z trub betonových hrdlových, z trub železobetonových a novější část kanalizačních stok je provedena z trub PVC. Technický stav kanalizačních stok odpovídá požadavkům kladeným na kvalitu v době výstavby jednotlivých stok.

### **Splašková kanalizace**

#### Rodinný dům

Rodinný dům bude napojen novou přípojkou z veřejného kanalizačního řádu DN 300 do stávající šachty.

#### Lokalita BI 16

Napojení území pro lokalitu BI 16 na jednotnou kanalizaci bude provedeno novým veřejným

jednotným kanalizačním řadem umístěným v tělese komunikace. Dimenze navrhovaného potrubí bude předmětem řešení územní studie další etapy nebo dokumentace pro územní řízení.

## **Dešťová kanalizace**

### Rodinný dům

Likvidace dešťových vod z rodinného domu bude přednostně probíhat na pozemku vlastní stavby na základě hydrogeologických podmínek.

### Lokalita BI 16

Napojení území pro lokalitu BI 16 na jednotnou kanalizaci bude provedeno novým veřejným jednotným kanalizačním řadem umístěným v tělese komunikace. Tato kanalizace bude odvádět povrchové vody pouze z komunikace. Nová kanalizace bude napojena do stávající šachty na potrubí DN 400. V rámci stavby nové komunikace může dojít k požadavku ke zvětšení průměru na stávající stoce. Dešťové vody z rodinných domů budou likvidovány na pozemcích vlastních staveb na základě hydrogeologických podmínek. Dimenze navrhovaného potrubí bude předmětem řešení územní studie další etapy nebo dokumentace pro územní řízení.

## **6.4 Zásobování elektrickou energií**

Rozmístění stávajících trafostanic v obci je vyhovující a není uvažováno s jejich změnou. Trafostanice budou pro pokrytí nárůstu výkonu přezbrojeny na vyšší výkon. Jsou navrženy 2 nové samostatné trafostanice. Napojení řešeného území bude provedeno ze stávajícího nadzemního vedení nn.

### Rodinný dům

Objekt rodinného domu bude napojen novou přípojkou nn.

### Lokalita BI 16

Lokalita BI 16 bude napojena taktéž ze stávajícího nadzemního vedení nn.

## **6.5 Zásobování zemním plynem**

Obec Březolupy je plně plynofikována STL rozvodnou plynovodní sítí D160, D110 a D63 z trub polyetylenových. STL rozvodná plynovodní síť je provozována pod tlakem 0,15 MPa. Jednotlivé nemovitosti jsou zásobovány zemním plynem přes domovní regulátory. V řešené území bude napojeno na veřejný plynovod D63.

### Rodinný dům

Rodinný dům může být napojen novou plynovodní přípojkou přes domovní regulátor pro využití jednoho ze zdrojů pro vytápění – plynový kotel.

### Lokalita BI 16

Pro plynofikaci řešené lokality BI 16 je nutno provést veřejnou část STL plynovodu. Veřejný plynovod pro lokalitu BI 16 bude veden ve veřejném prostoru v těsné blízkosti komunikace. Trasa plynovodu bude vedena z prostorových důvodů a za podmínek minimálních vzdáleností v zelených pásích. Dimenze navrhovaného potrubí bude předmětem řešení územní studie další etapy nebo dokumentace pro územní řízení.

## **6.6 Požadavky na technickou infrastrukturu**

Při vedení tras technické infrastruktury musí být dodrženy prostorové podmínky dle ČSN 73 6005 – prostorová úprava vedení technického vybavení.

## **7. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ**

Na základě průzkumu řešené lokality bylo navrženo optimální řešení 1. etapy výstavby lokality BI 16. Následně lze realizovat výstavbu rodinného domu při zachování možnosti napojení zbývajících částí lokality BI 16 určené k zástavbě rodinnými domy na dopravní a technickou infrastrukturu.

Na základě výškového uspořádání terénu není vhodné na parcelu č. 267/33 umístit napojení a koridor pro dopravní a technickou infrastrukturu pro lokalitu BI 16. Rovinatá parcela č. 267/33 je umístěna v terénním zářezu s převýšením cca 2,0 m což není pro umístění dopravního koridoru zcela vhodné. Ideální místo pro napojení lokality BI 16 na dopravní a technickou infrastrukturu je místo stávající polní cesty, která je historicky zaužívána a je napojena stávajícím sjezdem. Jiné místo napojení není ani možné, protože východním směrem do křižovatky je terénní vlna přiléhající ke komunikaci se zvyšujícím se převýšením od cca 0,5 – 2,5 m.

Rodinný dům i zbývající část lokality BI 16 lze v navržených místech vhodně napojit na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

## 8. VYJÁDRĚNÍ DOTČENÝCH SPRÁVCŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DOTČENÝCH ORGÁNŮ STÁTNI SPRÁVY

Připomínky a požadavky dotčených správců veřejné infrastruktury a dotčených správců státní správy byly v řešení této územní studie zohledněny.

Pro zpracování navazující projektové dokumentace pro územní a stavební řízení budou splněny požadavky vlastníka části vodovodu a části stávající kanalizace a provozovatele vodovodu a části kanalizace v obci Březolupy SVK, a.s. Uherské Hradiště viz příloha.

## 9. ZÁVĚR

Územní studie byla zpracována v nezbytném rozsahu pro prověření možností zástavby lokality a možného napojení zbývajícího území lokality BI 16. Předložené řešení naplňuje požadavky ÚP Březolupy při zachování hodnot sídla a krajiny. Realizováním principů této územní studie bude umožněno naplnit cíle ÚP Březolupy a poskytnout dostatečný podklad stavebnímu úřadu pro rozhodování o změnách v území.

V Březolupěch, duben 2013

Vypracoval: Ing.arch. Martin Špiller



## 10. PŘÍLOHA