

Textová část – průvodní zpráva:

kapitola- název	strana
1. Název úkolu, objednatel, zpracovatel.....	2
2. Obsah změny územního plánu.....	2
B. NÁVRH ŘEŠENÍ.....	2
1. Vymezení řešeného území.....	2
2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	2
3. Návrh urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch.....	2
3.1 Bydlení.....	3
3.2 Občanská vybavenost a služby.....	3
3.3 Sport a rekreace.....	3
3.4 Výroba.....	3
3.5 Veřejná prostranství.....	3
4. Návrh koncepce dopravy a veřejné infrastruktury.....	3
4.1 Doprava.....	3
4.2 Zásobování elektrickou energií, telekomunikace a spoje.....	3
4.2.1 Zásobování elektrickou energií.....	3
4.2.2 Telekomunikační a spojová zařízení.....	3
4.3 Zásobování plynem.....	3
4.4 Vodní hospodářství.....	3
4.4.1 Vodopis, povrchové a podzemní vody.....	3
4.4.2 Zásobování vodou.....	3
4.4.3 Odvedení dešťových a splaškových vod.....	3
5. Koncepce uspořádání krajiny.....	3
6. Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití.....	3
6.1 Plochy bydlení.....	3
6.2 Plochy zemědělské výroby.....	4
6.3 Plochy rekreace.....	4
6.4 Plochy veřejných prostranství.....	4
7. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb.....	4

Grafická část - přílohy:

1	Hlavní výkres – komplexní urbanistický návrh /výřez	M 1:2 000
2	Hlavní výkres – komplexní urbanistický návrh /výřez	M 1:2 000
3	Hlavní výkres – komplexní urbanistický návrh /výřez	M 1:2 000
4	Hlavní výkres – komplexní urbanistický návrh /výřez	M 1:2 000
5	Hlavní výkres – komplexní urb. návrh – funkční a prostor. regulace /výřez	M 1:2 000
6	Hlavní výkres – komplexní urb. návrh – funkční a prostor. regulace /výřez	M 1:2 000
7	Hlavní výkres – komplexní urb. návrh – funkční a prostor. regulace /výřez	M 1:2 000
8	Hlavní výkres – komplexní urb. návrh – funkční a prostor. regulace /výřez	M 1:2 000
9	Hlavní výkres – návrh dopravní struktury	M 1:2 000
10	Hlavní výkres – návrh dopravní struktury	M 1:2 000
11	Hlavní výkres – tech. vybavenost – zás. vodou, odvádění odpadních vod	M 1:2 000
12	Hlavní výkres – tech. vybavenost – zás. vodou, odvádění odpadních vod	M 1:2 000
13	Hlavní výkres – tech. vybavenost – zás. vodou, odvádění odpadních vod	M 1:2 000
14	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	M 1:2 000
15	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	M 1:2 000
16	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	M 1:2 000

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. Název úkolu, objednatel, zpracovatel

Název úkolu: Změna č. IV územního plánu sídelního útvaru | Babice nad Svitavou

Objednatel: Obec Babice nad Svitavou

Babice nad Svitavou, 664 01

Zpracovatel: Ing. arch. Štěpán Kočiš

ATELIER A.VE, architektonicko urbanistický atelier

M. Majerové 3, 638 00 Brno

IČO: 65861701

Smlouva o dílo: 8/2007

Zpracovatelský kolektiv: Ing. arch. Helena Kočišová

Ing. arch. Štěpán Kočiš

2. Obsah změny územního plánu

IV/14: Plochy bydlení - Mordovny

Předmětem pořízení změny v lokalitě je změna funkčního využití ploch ze stávajících ploch soukromé zeleně a orné půdy do návrhových ploch bydlení. Plocha zahrnuje pozemky parc.č. 553; 554; 555; 556; 559/3-5; 560/1-4; 561/1,2; 562; 563; 564/1,2; 565; 567/1,3,4; 568; 569; 572/1,2,5; 573/7; 579; 580; 581; 582/1,2,3,9,10; 583; 584/1,2; 585; 586/1,2,4,5,6,7; 587; 588; 589/1-5; 590; 591/1,2; 592/2; 593; 595; 598; 600; 602; 603; 605; 606; 607/1,2; 608/1,2; 609/1,2,3,5,6,7,9,10,11,12,13,14; 788/2,3,4,5,8; 789/3; 790/1-3; 791; 792; 793; 794; 796 (PK 10; 12/1,2,3,4,5,6,8,9,10; 14; 15; 16; 17; 18; 20/1; 20/2; 21; 22/1; 23; 24; 25; 25; 26; 27; 28/1; 28/2; 29; 30; 31; 32; 33; 800/63; 800/64) v k.ú. Babice nad Svitavou.

IV/15: Plochy pro zemědělskou výrobu – chov koní

Předmětem pořízení změny v lokalitě je změna funkčního využití ploch ze stávajících ploch orné půdy do návrhových ploch pro zemědělskou výrobu. Plocha zahrnuje pozemky parc.č. 1454/1 (PK 334; 335; 336/1; 336/2; 338) v k.ú. Babice nad Svitavou.

IV/16: Plochy bydlení – Nad hřištěm

Předmětem pořízení změny v lokalitě je změna funkčního využití ploch z návrhových ploch dlouhodobé rezervy pro podnikatelské aktivity do návrhových ploch bydlení. Plocha zahrnuje pozemky parc.č. 36/1,8 (PK 278/1,2; 279; 280; 281; 282; 283) v k.ú. Babice nad Svitavou.

V/17: Plochy bydlení – U kostela

Předmětem pořízení změny v lokalitě je změna funkčního využití ploch z návrhových ploch sadů a zahrad navržených změnou ÚPN SÚ č. II/Z3 do návrhových ploch bydlení. Plocha zahrnuje pozemky parc.č. 13; 14; 17; 19; 21/1; 28; 44; 45; 47; 48 (PK 267; 268; 288; 280; 290; 292/1; 293; 294/2; 295) v k.ú. Babice nad Svitavou.

IV/18: Plochy bydlení – Pod rybníkem

Předmětem pořízení změny v lokalitě je změna funkčního využití ploch ze stávajících ploch soukromé zeleně do návrhových ploch bydlení. Plocha zahrnuje pozemek parc.č. 278 (PK 183/3) v k.ú. Babice nad Svitavou.

IV/19: Zvláštní plochy rekreace - Lázně

Předmětem pořízení změny v lokalitě je změna funkčního využití ploch ze stávajících ploch orné půdy do návrhových ploch – zvláštní plochy - rekreace. Plocha zahrnuje pozemky parc.č. 1010/1 (PK 685/1; 685/2; 685/6, 8,9,10; 636; 637; 638; 639; 690/1,2,3) v k.ú. Babice nad Svitavou.

IV/20: Plochy bydlení – Na újezdě

Předmětem pořízení změny v lokalitě je změna funkčního využití ploch ze stávajících ploch orné půdy a návrhových ploch dlouhodobé rezervy pro bydlení do návrhových ploch bydlení. Plocha zahrnuje pozemky parc.č. 193; 1010/4 (PK 673/1,2,3) v k.ú. Babice nad Svitavou.

B. NÁVRH ŘEŠENÍ

1. Vymezení řešeného území

Řešeným územím je část katastrálního území Babice nad Svitavou a zahrnuje pozemky parc. č.:

Lokalita IV/14: 553; 554; 555; 556; 559/1-5; 560/1-4; 561/1,2; 562; 563; 564/1,2; 565; 567/1-4; 568; 569; 572/1,2,4,5; 573/5,7; 575/2; 577/2; 579; 580; 581; 582/1,2,3,9,10; 583; 584/1,2; 585; 586/1,2,4,5,6,7; 587; 588; 589/1-5; 590; 591/1,2; 592/2; 593; 595; 598; 600; 602; 603; 605; 606; 607/1,2; 608/1,2; 609/1,2,3,5,6,7,9,10,11,12,13,14; 788/2,3,4,5,8; 789/3; 790/1-3; 791; 792; 793; 794; 796 (PK 10; 12/1,2,3,4,5,6,8,9,10; 14; 15; 16; 17; 18; 20/1; 20/2; 21; 22/1; 23; 24; 25; 25; 26; 27; 28/1; 28/2; 29; 30; 31; 32; 33; 800/63; 800/64)

Lokalita IV/15: 1454/1 (PK 334; 335; 336/1; 336/2; 338)

Lokalita IV/16: 36/1,8 (PK 278/1,2; 279; 280; 281; 282; 283)

Lokalita IV/17: 13; 14; 17; 19; 21/1; 28; 44; 45; 47; 48 (PK 267; 268; 288; 280; 290; 292/1; 293; 294/2; 295)

Lokalita IV/18: 278 (PK 183/3)

Lokalita IV/19: 1010/1 (PK 685/1; 685/2; 685/6, 8,9,10; 636; 637; 638; 639; 690/1,2,3)

Lokalita IV/20: 193; 1010/4 (PK 673/1,2,3)

2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Přírodní civilizační a kulturní hodnoty a jejich vztah je nezbytné chápat ve smyslu trvale udržitelného rozvoje jako vztah hodnot – kvalitního životního prostředí – hospodářství a hospodářského rozvoje – sociálních vztahů a podmínek – hodnot kulturního dědictví. Návrh tyto hodnoty respektuje.

3. Návrh urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch

Změna v lokalitě **IV/14** mění částečně urbanistickou koncepci územního rozvoje obce obnovením a rozšířením původního návrhu uvedeného v územním plánu, zrušeného změnou č. 2 územního plánu. Jedná se o **obytnou zástavbu**. Změnou v této lokalitě se vymezuje zastavitelné území v rozsahu dle grafické části.

Změna v lokalitě **IV/15** mění urbanistickou koncepci územního rozvoje obce návrhem nové plochy pro **zemědělskou výrobu**, konkrétně pro chov koní. Změnou v této lokalitě se vymezuje zastavitelné území v rozsahu dle grafické části.

Změna v lokalitě **IV/16** mění částečně urbanistickou koncepci územního rozvoje obce změnou funkčního využití ploch územním plánem určených v rezervě pro podnikatelské aktivity. Navržena je zde **obytná zástavba**. Změnou v této lokalitě se vymezuje zastavitelné území v rozsahu dle grafické části.

Změna v lokalitě **IV/17** mění částečně urbanistickou koncepci územního rozvoje obce změnou funkčního využití ploch změnou č. II/Z3 územního plánu navržených pro sady a zahrady. Navržena je zde rovněž **obytná zástavba**. Lokalita navazuje na lokalitu IV/16. Změnou v této lokalitě se vymezuje zastavitelné území v rozsahu dle grafické části.

Změna v lokalitě **IV/18** mění urbanistickou koncepci územního rozvoje obce změnou funkčního využití plochy zahrady. Navržena je zde **obytná zástavba**. Změnou v této lokalitě se vymezuje zastavitelné území v rozsahu dle grafické části.

Změna v lokalitě **IV/19** mění urbanistickou koncepci územního rozvoje obce změnou funkčního využití ploch orné půdy do návrhových ploch – **zvláštní plochy – rekreace**. Jedná se o výstavbu komerčního rekreačního objektu. Změnou v této lokalitě se vymezuje zastavitelné území v rozsahu dle grafické části.

Změna v lokalitě **IV/20** mění urbanistickou koncepci územního rozvoje obce změnou funkčního využití ploch orné půdy a ploch dlouhodobé rezervy pro bydlení na návrhovou plochu bydlení. Navržena je zde **obytná zástavba**. Změnou v této lokalitě se vymezuje zastavitelné území v rozsahu dle grafické části.

3.1 Bydlení

V lokalitách – **IV/14, IV/16, IV/17, IV/18 a IV/20** je navržena obytná zástavba rodinných domů. Kapacita jednotlivých ploch je určena pouze orientačně:

IV/14: cca 30 RD

IV/16: cca 9 RD

IV/17: cca 9 RD

IV/18: 1RD

IV/20: cca 6RD

3.2 Občanská vybavenost a služby

Pro řešení změny v žádné lokalitě nevyplyvá požadavek na řešení koncepce občanské vybavenosti.

3.3 Sport a rekreace

Pro řešení změny v lokalitách IV/14 až IV/18 a IV/20 nevyplyvá požadavek na řešení koncepce sportu a rekreace. V lokalitě **IV/19** je navrženo komerční rekreační zařízení.

3.4 Výroba

Pro řešení změny v lokalitách IV/14 a IV/16 až IV/20 nevyplyvá požadavek na řešení koncepce výroby. V případě lokality **IV/15** je navržena nová plocha pro zemědělskou výrobu. Záměrem je umístit zde chov koní.

3.5 Veřejná prostranství

V lokalitách **IV/17, IV/19 a IV/20** jsou navržena veřejná prostranství sloužící k umístění místních komunikací, chodníků, inženýrských sítí a veřejné zeleně.

4. Návrh koncepce dopravy a veřejné infrastruktury

4.1 Doprava

Návrhové plochy v lokalitách IV/14, IV/15, IV/16 a IV/18 jsou obslouženy po stávajících komunikacích. Pro dopravní obslužení lokalit **IV/17, IV/19 a IV/20** jsou navrženy místní komunikace.

4.2 Zásobování elektrickou energií, telekomunikace a spoje

4.2.1 Zásobování elektrickou energií

Lokality ve **všech změnách** budou napojeny na stávající rozvody nn.

4.2.2 Telekomunikační a spojová zařízení

Dálkové kabely (DK, DOK)

V předmětných lokalitách se nenacházejí žádné dálkové kabely.

Telefonní zařízení - sítě

Místní účastnická síť bude rozšířena navázáním na stávající stav.

Radiokomunikace

Řešené území je dotčeno koridorem RR spojů a nachází se v ochranném pásmu radiolokačního zařízení.

4.3 Zásobování plynem

V obci Babice nad Svitavou se nenachází rozvod plynu.

4.4 Vodní hospodářství

4.4.1 Vodopis, povrchové a podzemní vody

V žádné lokalitě změny se vodní toky ani plochy nevyskytují.

4.4.2 Zásobování vodou

Návrh nové zástavby v lokalitách **IV/15, IV/16, IV/17, IV/18, IV/19 a IV/20** vyvolává potřebu prodloužení vodovodního řadu pro obslužení těchto lokalit. Lokalita **IV/14** je jako celek napojena stávající vodovodní sítí.

4.4.3 Odvedení dešťových a splaškových vod

Lokality **IV/15, IV/16, IV/17, IV/18, IV/19 a IV/20** budou odkanalizovány navrženou oddílnou kanalizací napojenou na stávající a územním plánem navržený systém. Lokalita **IV/14** je jako celek napojena stávající kanalizační sítí.

5. Koncepce uspořádání krajiny

Změna č. IV vzhledem k umístění lokalit uvnitř nebo na okraji obce, nemění zásadně koncepci uspořádání krajiny schválenou v územním plánu. V lokalitě IV/14 je při realizaci zástavby třeba dodržet ochranné pásmo lesa.

ÚSES není **změnou č. IV** dotčen.

6. Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití

6.1 Plochy bydlení

Návrhové plochy v lokalitách **IV/14, IV/16, IV/17, IV/18 a IV/20** jsou zařazeny do **ploch pro bydlení**, konkrétně do **ploch všeobecného bydlení**, jejichž regulační podmínky jsou stanoveny ve schváleném územním plánu. Navržena je zde otevřená urbanistická struktura s jednopodlažními RD (event. s využitím podkrovní).

Doplňující funkční a prostorové podmínky:

- **Zástavba ve všech lokalitách mimo lokalitu IV/18 bude realizována po výstavbě nového vodojemu 2x100m² včetně doplnění zásobovacích řadů umožňujících propojení na tlaková pásma.**
- **V lokalitách IV/14, IV/18 a IV/20 bude respektováno ochranné pásmo lesa.**
- **V případě lokality IV/16 lze chráněné prostory u silnice III. třídy navrhovat až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího splnění hygienických limitů.**

- V případě lokalit IV/16, IV/17 a IV/20 bude území využito pro obytnou zástavbu rodinnými domy venkovského charakteru, přizemní s možností využití podkroví, s šikmými střechami.
- Území změny se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení a koridoru RR spojů, proto veškerá výšková výstavba musí být předem projednána s VUSS Brno.

6.2 Plochy zemědělské výroby

Návrhová plocha v lokalitě IV/15 je zařazena do **ploch pro zemědělskou výrobu**, jejichž regulační podmínky jsou stanoveny ve schváleném územním plánu. Území je určeno pro malou zemědělskou farmu.

Doplňující prostorové podmínky:

- Plocha bude zastavěna maximálně z 50% celé plochy.
- Bude respektován venkovský charakter zástavby, měřítko staveb bude odpovídat krajinnému rázu území.
- Zástavba v lokalitě bude realizována po výstavbě nového vodojemu 2x100m2 včetně doplnění zásobovacích řadů umožňujících propojení na tlaková pásma.
- Území změny se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení a koridoru RR spojů, proto veškerá výšková výstavba musí být předem projednána s VUSS Brno.

6.3 Plochy rekreace

Návrhová plocha v lokalitě IV/19 je zařazena do **zvláštních ploch - rekreace**, jejichž regulační podmínky jsou stanoveny ve schváleném územním plánu. Území je určeno pro komerční zařízení rekreace.

Doplňující prostorové podmínky:

- Plocha bude zastavěna maximálně z 10% celé plochy.
- Bude respektován venkovský charakter zástavby, měřítko staveb bude odpovídat krajinnému rázu území.
- Zástavba v lokalitě bude realizována po výstavbě nového vodojemu 2x100m2 včetně doplnění zásobovacích řadů umožňujících propojení na tlaková pásma.
- Bude zde respektováno ochranné pásmo lesa.
- Území změny se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení a koridoru RR spojů, proto veškerá výšková výstavba musí být předem projednána s VUSS Brno.

6.4 Plochy veřejných prostranství

Pro obsluhu ploch v lokalitách IV/15, IV/17, IV/19 a IV/20 jsou navrženy plochy veřejných prostranství. Tyto plochy slouží k umístění místních komunikací a inženýrských sítí. Vzhledem k tomu, že tato plochy nejsou v územním plánu uvedeny, jsou tímto dokumentem navrženy podmínky jejich využití:

Vp - Plochy veřejných prostranství

Územní rozsah omezení

je vymezen v grafické části dokumentace

Charakteristika

Plochy dopravní (místní komunikace, chodníky, parkoviště a jiné zpevněné plochy) a plochy veřejné zeleně včetně drobných staveb (boží muka, kříže, sochy, pomníky)

Funkční regulace

Přípustné je umístování

- zařízení sloužící motorovou dopravu, odstavné pruhy a přilehlá parkovací stání, která nejsou samostatnými parkovišti

- místní komunikace
- pěší komunikace a chodníky
- cyklistické komunikace a stezky
- plochy sloužící pro parkování a odstavování všech silničních vozidel pro motorovou dopravu (osobní a dodávkové automobily a jednostopá vozidla; nákladní a speciální automobily a autobusy; traktory a samojízdné pracovní stroje)
- plochy veřejné a izolační zeleně
- prvky drobného mobiliáře (lavičky, osvětlení apod.)
- drobné objekty (kříže, pomníky, boží muka, sochy)
- objekty drobných služeb (kiosky, autobusové čekárny apod.)
- dětská hřiště, malé sportovní plochy
- nezbytná technická vybavenost zajišťující obsluhu území

Nepřípustné je umístování

- všechny ostatní urbanistické funkce kromě funkcí, které jsou uvedeny jako činnosti nebo stavby přípustné

7. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb

V rámci změny č. IV jsou v lokalitách IV/15, IV/16, IV/17, IV/18, IV/19 a IV/20 jsou vymezeny nové veřejně prospěšné stavby. Tyto veřejně prospěšné stavby jsou umístěny v koridoru VPS s možností vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona). Koridory také odpovídají navrženým veřejným prostranstvím. Jednotlivé VPS jsou v rámci těchto koridorů očíslovány takto:

- 1 vodovodní řad
- 2 splašková kanalizace včetně technických objektů
- 3 místní komunikace