

ZMĚNY č.I

TETČICE

ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU

ZMĚNY – č.3, 4

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.
tel. : 05 / 4517 5791 – 5799, 4517 5890 – 5896

Příkop 8, 602 00 Brno

Akce . TETČICE – ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU
změny č.3, 4

Zakázkové číslo : 95 - 03 – 435
Pořizovatel : Obecní úřad Tetčice

Jednatelé společnosti :
Ing. arch. Vladimír Klajmon
Ing. arch. Pavel Mackerle
Ing. Jiří Růžička

Projektanti:
vedoucí projektant: Ing. arch. Pavel Mackerle
urbanismus: Ing. arch. Dana Schwarzová
dopravní řešení: Ing. Blanka Ježková
vodní hospodářství: Ing. Pavel Veselý
zásobování plynem: Ing. Pavel Veselý
zásobování el.energií, spoje: Ing. Zdeněk Pavlovský
zábor ZPF: Ing. Pavel Veselý

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO
spol. s r.o.
PŘÍKOP 8, 602 00 BRNO

Brno, IX 2000

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA		Razítka
Schvalovací orgán	Zastupitelstvo obce Tetčice	
Číslo jednací :		
Datum schválení :	18. 12. 2001	
Podpis:	<i>Vvalky</i>	<i>Pla</i>
Jméno a příjmení :	Josef Vodička	Miloslav Staněk
Funkce .	starosta	zástupce starosty
Pořizovatel :	Obec Tetčice	
Podpis :	<i>Vvalky</i>	
Jméno a příjmení :		
Funkce :	vedoucí odboru	
Nadřízený orgán územního plánování :	Obecní úřad Brno - venkov ředitelství regionálního rozvoje	
Datum a číslo jednací stanoviska ke změnám ÚPD:	3542/01-SV	
Zpracovatel :	Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.	
Podpis.		
Jméno a příjmení :	Ing.arch. Pavel Mackerle	
Funkce .	hlavní projektant	



TETČICE – územní plán sídelního útvaru, změny č. 3, 4

Seznam příloh :

A. TEXTOVÁ ČÁST :

1. Průvodní zpráva – doplňuje průvodní zprávu schváleného územního plánu
2. Návrh regulativů pro územní rozvoj

B. GRAFICKÁ ČÁST :

Řešení změn je dokumentováno ve výřezech hlavních výkresů, kde dochází ke změnám

Změny č. 3, 4:

- | | |
|---------------------------------|----------|
| 1. Komplexní urbanistický návrh | 1 : 5000 |
| 7. Vyhodnocení záboru ZPF | 1 : 5000 |

Schválený územní plán:

- | | |
|---------------------------------|----------|
| 1. Komplexní urbanistický návrh | 1 : 5000 |
|---------------------------------|----------|

V ostatních výkresech grafické části nedochází ke změně.

TETČICE – územní plán sídelního útvaru, změny č. 3, 4

A). Průvodní zpráva:

Obsah:

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1 Důvody pro pořízení změn územního plánu obce a cíle.....	6
1.2 Řešené území a identifikace ploch řešených změn	6
1.3. Pojmy používané ve změnách územního plánu.....	7

2. NÁVRH ZÁSAD VYUŽITÍ ÚZEMÍ, REGULAČNÍ PODMÍNKY, LIMITY

Textová část územního plánu sídelního útvaru Tetčice se doplňuje o kapitolu:

2.1. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU č.3, 4

2.1.1. Změna č. 3 – návrh plochy bydlení, k. ú. Tetčice, ul. Rosická.....	8
2.1.2. Změna č. 4 – úprava plochy bydlení, k. ú. Tetčice, Chříby,.....	10
<u>3. VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF A PUPFL.....</u>	<u>11</u>

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1 Důvody pro pořízení změn územního plánu města a cíle, které mají být řešením dosaženy:

1.1.1. Obec Tetčice má schválený územní plán, sídelního útvaru zpracovaný Urbanistickým střediskem Brno v r. 1995. Vzhledem k novým požadavkům na rozšíření a úpravu rozvojových ploch pro bydlení, je třeba zpracovat změny č. 3 a 4 územního plánu obce.

1.1.2. Cíle, které mají změny územního plánu splnit:

- 1) doplnění návrhu funkčního využití území o novou rozvojovou plochu pro bydlení a úprava již navržené plochy
- 2) stanovení regulativů a limitů pro využití těchto nových ploch
- 3) prověření způsobu napojení nových rozvojových ploch na dopravu a inženýrské sítě
- 4) zhodnocení případných dopadů na životní prostředí
- 5) vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

1.1.3. Změny územního plánu města budou zpracovány pro návrhové období roku 2010.

1.1.4. Změny č.3 a 4 jsou zpracovány na základě „Zadání pro zpracování změny č.3, 4 Územního plánu sídelního útvaru Tetčice“, které bylo schváleno zastupitelstvem obce s tím, že bude zpracován vzhledem k menšímu rozsahu uvažovaných změn přímo návrh změn územního plánu bez konceptu řešení.

1.2 Řešené území a identifikace ploch navržených změn

1.2.1. Řešené území je vymezeno dotčenými částmi katastrálního území Tetčice, jejichž rozsah je určen (výřezem v hlavním výkrese č.1 Komplexní urbanistický návrh) v grafické části elaborátu změn územního plánu. V tomto rozsahu jsou také vyhodnoceny případné vlivy navrhovaných změn.

1.2.2. Pro jednoduchou identifikaci je každá lokalita používaná v rámci změn označena identifikačním číslem, které označuje prováděnou změnu.

Identifikace ploch řešených změn:

- změna č. 3 – návrh plochy bydlení, k. ú. Tetčice, ul. Rosická.
Lokalita pro výstavbu rodinných domků je situována na jižní straně ulice Rosické a to mezi posledním obytným objektem směrem na Rosice a skupinou rodinných domků.
- změna i. č. 4 – úprava navržené plochy bydlení k. ú. Tetčice, místní část Chříby
Na východním okraji současně zastavěného území je navrženo zarovnání navržené lokality (pro 1. RD) a s využitím plochy pro veřejnou zeleň.

1.3. Pojmy používané ve změnách územního plánu

Územní rozsah platnosti je dán řešenými změnami č.3, 4 územního plánu sídelního útvaru Tetčice, které zahrnují území dotčené změnami.

(1) Zásady uspořádání území:

a) Pro účely územního plánu jsou funkční plochy vymezeny jako území se stejnou charakteristikou funkčního a prostorového využití včetně možného stavebního využití. Pro každou plochu je stanoveno funkční využití území (účel využití vyznačený barvou popř. velkým písmenem), , prostorová regulace a limit využití (omezení využití území). Funkční typ stanovující upřesnění využití území vyznačený malým písmenem je směrný.

(2) Funkční uspořádání:

a) Podle funkčního uspořádání jsou stanoveny regulativy:

- 1) pro funkční využití současně zastavěných a zastavitelných ploch vymezují urbanistickou funkci (účel využití plochy) a to pro: plochy bydlení, občanského vybavení, výroby, rekreace, obsluhy území a plochy veřejné zeleně.
- 2) pro funkční využití volných ploch - krajiny vymezují urbanistickou funkci (účel využití plochy) a to pro: krajinné zóny přírodní, produkční, vodní plochy

Pozn.: Ve výčtu funkčních ploch a regulačních podmínek jejich využití jsou uvedeny pouze plochy dotčené navrhovanými změnami

b) Regulativy využití funkčních ploch určují přípustnost činností, dějů a zařízení :

- 1) přípustné: tvoří v území činnosti, děje a zařízení základní a obvyklé a to vždy v rozsahu nad 50 % využití funkční plochy.
- 2) podmíněně přípustné: nejsou součástí činností, dějů a zařízení v území obvyklých, ale v jednotlivých případech je možno je povolit.
- 3) nepřipustné: jsou činnosti, děje a zařízení, které nesplňují podmínky stanovené obecně platnými předpisy nebo jsou v rozporu s funkcemi v území navržených jako obvyklé a nebo jsou v rozporu s pohodou v lokalitě samotné.

c) Hranice jednotlivých funkcí nejsou vymezeny závazně a je možno je upravovat na základě podrobnější územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacího podkladu (při zachování druhové skladby funkcí), nebo přiměřeně zpřesňovat v územním řízení. Přiměřenost vždy posoudí pořizovatel.

d) Umisťování a povolování staveb a zařízení technického vybavení pro obsluhu jednotlivých polyfunkčních a monofunkčních ploch je přípustné jen tehdy, pokud nebudou mít negativní vliv na jejich základní funkci nad přípustnou míru.

e) K posuzování sporných případů je určen pořizovatel změny územního plánu po dohodě se stavebním úřadem a samosprávným orgánem města.

f) Pro umisťování podmíněně přípustných činností a staveb je rozhodující stanovisko pořizovatele.

(3) Uspořádání dopravy a technické infrastruktury:

a) Zásady uspořádání dopravy vymezují trasy a koridory pro silniční a železniční dopravu

b) Zásady uspořádání technické infrastruktury – jsou vymezeny trasy systémů vytvářejících předpoklady pro obsluhu území všemi médii.

(4) Limity a ochranné režimy :

Limity a ochranné režimy využití území, kterými se stanoví zejména mezní hodnoty využití území - u změn jsou to ochrana přírody, ochranná a bezpečnostní pásma.

(5) Územní systém ekologické stability:

Navržený územní systém ekologické stability je závaznou částí územního plánu a vytváří limit využití území. Navržené změny nezasahují do navrženého územního systému ekologické stability.

(6) Veřejně prospěšné stavby :

Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst.2 písmene a) stavebního zákona č.197/1998 Sb., pokud nebude možno řešení majetkových vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.V důsledku navržených změn územního plánu nejsou veřejně prospěšné stavby doplněny o další plochy .

2. NÁVRH ZÁSAD VYUŽITÍ ÚZEMÍ, REGULAČNÍ PODMÍNKY, LIMITY

Textová část Územního plánu sídelního útvaru Tetčice se doplňuje o kapitolu:

2.1. SCHVÁLENÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU č.3, 4

2.1.1. Změna č. 3 – návrh plochy bydlení, k. ú. Tetčice, ul Rosická

1) Popis a identifikace lokality:

Lokalita pro výstavbu rodinných domků je situována na jižní straně ulice Rosické v katastrálním území Tetčic, a to mezi posledním obytným objektem směrem k Rosicím a skupinou rodinných domků směrem východním.

Území je v současné době využíváno pro neintenzivní zemědělskou výrobu (orná půda, sady, zahrady).

2) Navržené funkční využití ve schváleném územním plánu:

- závazná část: orná půda, návrh územní rezervy pro ostatní zemědělské kultury
- směrná část (funkční typ):
 - Pd – drobná parcelace, sady, zahrady

3) Navržená změna funkčního využití:

- závazná část: návrh plochy bydlení, veřejné zeleně
- směrná část:
 - Br – rodinné domky

a) Územně technická problematika lokality Pod Horou:

- kapacita – cca 5 rodinných domků*

Pozn.:* - předpokládaný počet b.j. v lokalitě je směrným údajem, který bude upřesněn dalším stupněm projektové dokumentace. V celkovém počtu navržených b.j. dle schváleného ÚPN nedochází ke změně vzhledem k trendu nižší intenzity využití území navržených lokalit.

V lokalitě Ul. Rosická (změna územního plánu č. 3) je navržena výstavba rodinných domků. Předpokládá se postupná výstavba, a to dle parcelace a zájmu stavebníků. Vzhledem k tomu, že navržená plocha se nachází v území, kde výstavba je do značné míry limitována ochrannými pásmy inženýrských sítí a nachází se na okraji záplavového území vodoteče Bobravy, je třeba respektovat veškeré podmínky vyplývající z těchto limitů.

b) Obsluha území:

- lokalita bude dopravně napojena na silnici III/3941
- napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících řadů:
 - zásobování vodou – napojení na stávající síť
 - odkanalizování – návrh splaškové kanalizace napojené na stávající síť

- zásobování elektrickou energií – napojení na stávající síť
- zásobování plynem – napojení na STL plynovod

4) Regulační a limitující podmínky:

Funkční regulace:

- preferována je funkce obytná
- podmíněčně přípustné je zřízení vestavěného občanského vybavení a nutných technických a dopravních zařízení, které svým provozem nenarušují obytnou funkci
- nepřipustnou činností je průmyslová a zemědělská výroba (chov zvířat je podmíněn souhlasem hygienika)

Prostorové regulace:

- z hlediska ochrany obrazu a prostoru sídla a krajiny je třeba respektovat: omezení výšky zástavby na max. 2. nadz. podlaží a přizpůsobit hmotové řešení objektu (výška, způsob zastřešení) okolní zástavbě

Limity využití území:

- jižně od ul. Rosické jsou vedeny následující trasy technické infrastruktury, které je třeba respektovat, včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem:
 - kanalizační sběrač, o.p. 3,5m, území o.p. je nezastavitelné a vytváří břemeno na pozemek
 - stanice katodové ochrany vtl plynovodu (SKAO), o.p. 100m, lokalita se nachází v o.p. stávajícího zařízení – je třeba dodržet podmínky stavební činnosti v tomto území (předpoklad koroze kovových podzemních částí stavby), nebo zajistit přeložení SKAO
- lokalita se nachází na severním okraji záplavového území Bobravy, bude počítáno s technickými úpravami stavebního pozemku (ohrázování, stavby v násypu nad úrovní Q_{100}).
- lokalita je situována v území ochranného pásma 2.st. vnějším vodního zdroje Tetčice, kde je třeba dodržovat režim hospodaření a hygienické zásady stanovené při vyhlášení tohoto zdroje.
- Podmínkou zastavění lokality je realizace rekonstrukce stávající čistírny odpadních vod na k.ú. Tetčice.

Podmínkou pro povolování nových RD je napojení na kanalizaci. Samostatné jímky na vyvážení jsou nepřipustné.

2.1.2. Změna č. 4 – úprava návrhové plochy bydlení, k. ú. Tetčice, Chříby

1) Popis a identifikace lokality:

Lokalita se nachází v katastrálním území Tetčice, na východním okraji současně zastavěného území v místní části Chříby.

Území je v současné době využíváno pro neintenzivní zemědělskou výrobu (orná půda, louka).

2) Navržené funkční využití ve schváleném územním plánu:

- závazná část: návrh plochy bydlení
- směrná část (funkční typ):
 - Br – rodinné domky

3) Navržená změna funkčního využití:

- závazná část: omezení rozsahu návrhu plochy bydlení, veřejná zeleň
- směrná část (funkční typ):
 - Br – rodinné domky
 - Zk – krajinná zeleň

a) Územně technická problematika lokality :

- kapacita – cca 1 rodinný domek*

Pozn.:* - předpokládaný počet b.j. v lokalitě je směrným údajem, který bude upřesněn dalším stupněm projektové dokumentace.

V lokalitě je navrženo zarovnění navržené lokality (pro 1. RD) se stávajícími zástavbou a s využitím zbývající plochy pro krajinnou zeleň.

b) Obsluha území:

- lokalita bude dopravně napojena sjezdným chodníkem na stávající obslužnou komunikaci, která ústí na silnici II/394
- napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících řadů:
 - zásobování vodou – napojení na stávající síť
 - odkanalizování – návrh splaškové kanalizace napojené na stávající síť
 - zásobování elektrickou energií – napojení na stávající síť
 - zásobování plynem – napojení na stávající ntl rozvod

4) Regulativy využití území:

Funkční regulace:

- preferována je funkce obytná
- podmíněčně přípustné je zřizování vestavěného občanského vybavení a nutných technických a dopravních zařízení, které svým provozem nenaruší obytnou funkci

- nepřipustnou činností je průmyslová a zemědělská výroba (chov zvířat je podmíněn souhlasem hygienika)

Prostorové regulace:

- z hlediska ochrany obrazu a prostoru sídla a krajiny je třeba respektovat: omezení výšky zástavby na max. 2. nadz. podlaží a přizpůsobit hmotové řešení objektu (výška, způsob zastřešení) okolní zástavbě

Limity využití území:

- část lokality se nachází v ochranném pásmu 50m od hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa, kde veškerá stavební činnost je podmíněna vyjádřením příslušných dotčených orgánů státní správy
- lokalita je situovaná v návrhovém území regionálního biocentra, je třeba respektovat podmínky stanovené dotčenými orgány státní správy.

3. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu a PUPFL:

Vyhodnocení záboru zemědělského fondu ve schváleném územním plánu je doplněno o lokalitu změny č.3 (označení ve vyhodnocení záboru 27), rozsah záboru ZPF u lokality změny č. 4 (původní lokalita záboru 15b) zůstává stejný .

Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu vyhlášky 13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č. 10/93 Sb., (k paragrafu 5 zákona 10/93) a přílohy 3 této vyhlášky. Dále je vyhodnocení zpracováno dle Met. pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j.OOLP/1067/96.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem při ochraně zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Pětimístný kód půdně ekologických jednotek (dále jen BPEJ) vyjadřuje:

- 1.místo - Klimatický region
- 2.a 3. místo - Hlavní půdní jednotka - je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 4. místo - Kód kombinace sklonitosti a expozice
- 5. místo - Kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy

Pomocí tohoto pětimístného kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy (I-V).

Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona ČNR č.334/1992 Sb.(příl. A).

Zdůvodnění záboru :

Navržená lokalita změny č. 3 je situovaná jižně od ulice Rosické a vytváří enklávu neintenzivně využívané orné půdy (třída ochrany III, BPEJ 2.59.00), která je ze severní strany omezena komunikací, na východní a západní straně se nachází stávající zástavba rodinných domků. Plocha je zainvestovaná, nachází se v lokalitě situované v návaznosti

na současně zastavěném území obce. Realizací nedojde k narušení celistvosti zemědělského půdního fondu.

Lokalita změny č. 4 byla vyhodnocena ve schváleném územním plánu pod číslem 15 b. Z tohoto důvodu není provedeno nové vyhodnocení.

Tabelární vyhodnocení lokality													
Číslo	Funkční využití	Katastr. území	Výměra lokality v ha			Výměra zemědělské půdy v ha				Výměra nezeměděl. ploch	valita půdy v BPEJ a (třída ochrany)	lokalitě a výměr	Poznámka
			celkem	zastavěné území		kultura	celkem	zastavěné území					
				v	mimo			v	mimo				
27	bydlení	Tetčice	1,30	-	1,30	orná	1,30	-	1,30	-	2.59.00 - III	1,30	

Zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa v řešení změn č.3 a 4 územního plánu sídelního útvaru Tetčice není navrhován.