

**Územní studie
Lokalita "O"
Pod Vinohrádky**

k. ú. Měnín

A. TEXTOVÁ ČÁST

Ing. arch. Barbora Jenčková
.monoblok
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Listopad 2018

Přehled použitých zkratek

„ÚS O“	Územní studie - Lokalita "O", k. ú. Měnin
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
JmK (JMK)	jihomoravský kraj
KN	katastr nemovitostí
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
k.ú.	katastrální území
MěÚ	Městský úřad
MK	místní komunikace
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
parc.č.	parcela číslo
PHO	pásmo hygienické ochrany
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
SÚ	stavební úřad
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZÚ	zastavěné území
ZÚR JmK	Zásady územního rozvoje jihomoravského kraje

TEXTOVÁ ČÁST

A.0 Identifikační údaje

Název

zakázky: Územní studie
Lokalita "O – Pod Vinohrádky"
k. ú. Měnin

Objednatel : Obec Měnin
Měnin 34
664 57 Měnin

Pořizovatel: Městský úřad Židlochovice
Odbor územního plánování a stavební úřad
Masarykova 100
667 01 Židlochovice

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková
.monoblok
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Datum

zpracování: srpen 2017, úprava listopad 2018

A.1. Urbanistická část

A.1.1 Hlavní cíle řešení

- návrh funkčního a prostorového uspořádání lokality vzhledem k technickým limitům území
- prověření dopravní obslužnosti a uspořádání prostoru lokality
- prověření občanské vybavenosti v souladu s podmínkami pro využití ploch v lokalitě „O“ dle územního plánu obce Měnín – dle zjištění vytvoření odborného podkladu pro pořizování změn územně plánovací dokumentace
- vytvoření lokality, která svým uspořádáním a využitím nenaruší krajinnou památkovou zónu
- územně plánovací podklad pro rozhodování v území
- koordinace veřejných a soukromých zájmů v měřících, která územní plán neumožňuje

A.1.2. Vymezení řešeného území

- Rozsah řešeného území je dán rozsahem zastavitelné plochy O - „Pod Vinohrádky“ dle ÚP Měnín

Tato plocha je vymezena jako zastavitelná plocha, je určena dle ÚP Těšany pro zástavbu občanského vybavení

Celková plocha lokality je 0,9 ha - nachází se mimo zastavěného území.

A.1.3. Podklady

- Územně analytické podklady ORP Židlochovice v rozsahu řešeného území a jeho okolí (MěÚ Židlochovice 2016)
- Katastrální mapa (ČÚZK, 2016)
- Fotodokumentace a terénní prohlídky zájmového území
- Zadání územní studie pro lokalitu „O - Pod Vinohrádky“, k.ú. Měnín
- Územní studie silnic II. třídy v území ovlivněném rozvodnou 400/220/110 kV Sokolnice“ pro optimalizaci vedení krajských silnic II/380 a II/416
- Územně analytické podklady Jihomoravského kraje 2017

A.1.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán

- Řešené území je vymezeno územním plánem jako zastavitelná plocha, poblíž křižovatky silnic II/380 a II/416

- Stávající stav:

Pole (orná půda), mírně jihovýchodně svažité území (směrem ke křižovatce silnic)

- Požadovaný způsob využití zastavitelných ploch v rozsahu řešeného území dle ÚP :

- Regulativ úrovně „A“ – urbanistická koncepce dle ÚP
- Regulativ úrovně „B“ – podrobný funkční regulativ

V ÚP Měnin je plocha vymezena jako :

Plochy pro občanské vybavení

plochy pro rozvoj veřejného prostranství, umístění staveb a aktivit občanské vybavenosti, popř. místní rekreaci a relaxaci.

6a Plocha občanské vybavenosti, funkce obslužná, reprezentační urbanizovaná

Přípustné využití:

kód plochy pro:

- Oa občanskou vybavenost bez funkce bydlení či ubytování
Sd sport a rekreaci bez budov, s možností mobiliáře a oplocení
DTP dopravu a technické vybavení "DT" s funkcí veřejného prostranství reprezentujícího sídlo
Pa veřejná prostranství – parky, zeleň, polyfunkční klidové plochy s přípustným zpevněním a drobnými stavbami, příslušenství do 20% plochy

Podmíněně přípustné

– při zajištění souladu s funkční prioritou zóny a příznivými vazbami na okolní prostor a souladu v zástavbě, umístění je doporučeno ověřit podrobnějším řešením prostoru:

kód plochy pro:

- Ob občanskou vybavenost s možností integrovaného bydlení správce
OS občanskou vybavenost – zařízení sociálních služeb s příslušenstvím v přípustné kombinaci s vázaným bydlením správce
M Památníky, sochy s příslušenstvím
Sa sport a rekreaci bez rekreace rodinného typu (individuální rekreace) bez ubytování a bydlení
SI servisní a informační služby pro turistiku a rekreaci
Ka ochranu a stabilizaci přírodních systémů (např. PCHÚ, PP, PR, VKP, ÚSES)
Kz krajinnou a užitkovou zeleň s funkcí půdoochrannou, stabilizační a doplňkovou hospodářskou
UZ užitkovou zeleň, zahrady, extenzivní sady bez nadzemních staveb v malovýrobní struktuře s možností oplocení
Wz drobné vodní plochy a toky, ochranné a záchytné příkopy
Zm zemědělskou prvovýrobu malovýrobního charakteru
PZ veřejnou zeleň, parky s přípustným zpevněním ploch do 5% s možností umístění drobné architektury (sochami, kříži, altány apod)
Lo lesy s převažující funkcí půdoochrannou a izolační
- plochy pro pěší turistiku a cykloturistiku,
- umístění drobné architektury v plochách ve veřejném prostoru (např. sochy, kříže, boží muka apod.), umístění je podmíněno ověřením podrobnějším řešením prostoru a souhlasem samosprávy,
- plochy zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu v koridorech „DT“, prostor je doplněn drobnými plochami veřejné a rozptýlené zeleně, kde zpevnění ploch je provedeno pouze v míře nezbytné, max však 30%,

kód plochy pro:

- DT dopravu a technické vybavení s plochami veřejné a rozptýlené zeleně, parkování v nezbytném rozsahu, přípustný mobiliář, drobné plastiky, pomníky, kříže apod.

Nepřípustné využití:

ostatní (Bd, Sc, SO, SKV, Vb, Vkb, VO, Vp, Vr, Vz, DL, TE, TZ, UO, UR, Wm, Za, ZV, Zh, ZS, La, LKB, Lk),

kód plochy pro:

- Bd bydlení v bytových domech bez hospodářského zázemí, s přípustnou integrovanou maloobchodní činností a nevýrobními službami
Sc individuální (rodinnou) rekreaci bez funkce trvalého bydlení

SO	sport, rekreaci a rekreační objekty s možností ubytování, bez objektů rekreace rodinného typu resp. individuální rekreace
SKV	vinařský dvůr
Vb	čistou výrobu, komerci, kanceláře, s možností integrovaného bydlení správce
Vkb	hospodářský dvůr s ustájením koní s možností bydlení správce
VO	sběrný dvůr (ekodvůr) s příslušenstvím
Vp	průmysl, zemědělská střediska, sklady a rozvoj drobných výrobců bez možnosti bydlení a ubytování
Vr	výrobu, sklady a rozvoj drobných výrobců bez živočišné výroby a bez bydlení
Vz	uskladnění, zpracování a distribuce zemědělské rostlinné produkce bez bydlení a ubytování
DL	polní letiště s příslušenstvím
TE	zařízení fotovoltaické elektrárny s nezbytným příslušenstvím
TZ	těžební a průzkumná zařízení nerostných surovin
UO	užitková zeleň a zahrádkářské kolonie s možností výstavby chat a zahradních domků
UR	užitkovou zeleň v malovýrobní struktuře s možností umístění drobných staveb příslušenství v plochách
Wm	vsakování povrchových vod, poldry, mokřady
Za	zemědělskou velkovýrobu – orná půda a trvalé kultury
ZV	zemědělské prvovýrobní plochy orné půdy s možností výstavby vodních ploch
Zh	zpevněná polní hnojiště
ZS	zemědělskou prvovýrobu malovýrobního charakteru s převahou sadů, zahrad a vinohradů v plochách, s možností vázaných objektů v plochách pro uložení příslušenství prvovýroby a úkryt formou drobných staveb v neurbanizované struktuře, bez oplocení
La	lesy s převážně produkční funkcí
LKB	bažantnice s funkcí biocentra
Lk	lesy s převažující funkcí ekologickou a krajinářskou
	- činnosti, narušující či zatěžující pozitivní hodnoty prostoru a životní prostředí,
	- umístění hromadných garáží (t. j. více než 2 pohromadě) „DG“ mimo uzavřený vnitroblok.

Územní studie je podkladem pro změnu územního plánu v ploše O a současně bude po svém schválení také podkladem pro rozhodování v území

Navrhuje využít plochu pro smíšené a výrobní využití – více viz kap. A.1.7

Funkční regulace pozemků současně umožňuje využít území v souladu s platným územním plánem pro občanské vybavení – viz kap. A.1.6.2.

Pro plochy dále platí dle platného ÚP:

· **Regulativ C – prostorová (objemová) regulace – regulativ úrovně „C“**

Objemové regulativy pro celé katastrální území obce tvoří:

a – Zástavbový rytmus a řád sídla je třeba respektovat, při činnostech, zejména stavební, rozvíjet s cílem zachování přírodních a civilizačních hodnot území.

b – výšková hladina zástavby – limitní výška zástavby v plochách (t.j. maximální počet nadzemních podlaží, resp. možnost využití podkroví) je uvedena v regulativech hlavního výkresu ÚP. Je nezbytné respektovat vztah k okolní zástavbě, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné stabilizované sevřené zástavbě.

Za vstupní podlaží se považuje vstup do objektu z průčelí stavby od obslužné komunikace v ulici.

c – charakter zástavby – u sevřené zástavby je nutné dodržet souvislou sevřenou linii zástavby v plochách podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou linií. U volné zástavby je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě.

sevřený charakter zástavby (t.j. řadový – plochy s objekty, spojenými v uliční čáře do souvislé fronty) – je nezbytný na plochách v rozsahu, vyznačeném v hlavním výkresu ÚP

d – hustota obytné zástavby – plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je **minimálně 600m² na 1 RD**, není-li regulačním plánem nebo územní studií určeno jinak.

e – intenzita zástavby, zastavitelnost pozemku – řešení pozemku RD musí zabezpečit min. 50% volné plochy, která umožní funkční zasakování srážkových vod, součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků je navrženo max. 0,4. Vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí.

Při komplexní rekonstrukci stávající stavby ve stísněných podmínkách se přihlédne k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně.

- Regulativ D – Specifické regulativy – regulativ úrovně „D“

A.1.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

Řešené území zahrnuje zejména pozemky zemědělské – orná půda, navazujících na pozemky komunikací – silnic II. třídy ve východní části k.ú. Měnin, zcela mimo zastavěné území.

Byly pojmenovány problémy v území, na které řešení „ÚS lokality O – „Pod Vinohrádky“ následně reaguje:

1. Přímá obsluha ze silnic II. třídy, prověření dopravní a technické obsluhy

Lokalita se nachází na křižovatce silnic II/416 a II/380. Dopravní obsluha je možná pouze přímým napojením na tyto komunikace, přičemž stávající sjezd z polní cesty na II/380 je situován 135m od křižovatky silnic II/416 a II/380, v místě stávajícího sjezdu na účelovou komunikaci. Napojení na II/416 je možné realizovat nejbližší 82m od křižovatky silnic II/416 a II/380 novým sjezdem.

Nejbližší veřejná technická infrastruktura na kterou se lze napojit:

- elektrina z elektrizační sítě VN – připojení odbočky s novou TS na stávající trasu vedení
- vodovod a kanalizace prodloužením řadů na východním okraji obce, nápojná místa jsou však v dosti vzdálené poloze a je proto vhodné alternativní řešení odkanalizování do samostatné ČOV a vybudováním vlastního zdroje pitné vody, je však současně nezbytné dodržení parametrů pro zásobování požární vodou

2. Blízkost krajinné památkové zóny

– respektování harmonické prostorové a funkční vazby na stabilizované části obce a krajiny si vyžádá objemovou a výškovou regulaci zástavby v území tak, aby nenarušovala horizonty otevřené polní krajiny

3. Řešení návaznosti k širšímu území

Musí zohlednit polohu zástavby lokality ve volné krajině, kde nejbližšími stavebními objekty, se kterými se zástavba bude objemově srovnávat, nacházejí na okraji Žatčan a na protilehlé straně komunikace, proto je objem výstavby na pozemku omezen stanovením stavebních hranic, které omezují maximální polohový rozsah staveb v pozemku a je stanovena maximální výšková hladina, která omezuje výškové parametry staveb – viz kap. A.1.6.5.

4. Upřesnění požadavku obce na využití plochy s širším spektrem využití

(sport, služby, rekreaci, veřejnou zeleň, jiné využití)

Bude směřovat k úpravě návrhu využití pozemků v lokalitě a prověří toto využití tak, aby ÚS mohla být následně podkladem pro změnu ÚP

5. Využití území ve vazbě na hlukovou zátěž

lokalita se nachází u křižovatky silnice II/380 a II/416 a je zatížena hlukem z průjezdné dopravy, není proto využitelná pro stavby a pozemky, obsahující chráněné prostory.

Záměr investora na výstavbu motorestu s ubytováním byl prověřen jakožto využití aktuální v době zpracování ÚP Měnin, v současnosti však není aktuální vzhledem k změně hospodářských a podnikatelských podmínek.

Lokalita není vhodná pro spektrum využití občanského vybavení mimo původně uvažovaný motorest a je proto hledáno nové využití odpovídající významu a poloze lokality

6. Elektrické komunikační vedení prochází plochou

- téměř centrem plochy a dá se předpokládat, že jakékoli stavební využití bude v kolizi s touto trasou, bude třeba řešit možnost a podmínky přeložky

A.1.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území – podklad pro rozhodování v území

A.1.6.1. Návrh urbanistické koncepce zástavby

Řešené území se nachází v těsném sousedství křižovatky silnic II/380 a II/416. Využití pozemků proto směřuje k účelu, pro který je tato poloha výhodná, návrh naopak vylučuje využití, pro která je tato poloha nevhodná – zejména kvůli hlukové zátěži.

Území je vzhledem k poloze v křižovatce napojitelné pouze přímo na silnici II. třídy.

Je volen nápojný bod do II/416, protože tato komunikace je podstatně méně zatížena než II/380 a je do křižovatky zapojena jakožto vedlejší komunikace s předností v jízdě na II/380.

Dopravní obsluha v řešeném území bude řešena účelovou (vnitroareálovou) komunikací s obratištěm, sjezd bude tedy řešen jakožto sjezd na pozemek stavby.

Je navrhováno smíšené využití s výrobou a skladováním, které umožní v ploše umístit kapacitně omezené stavby pro výrobní a skladové účely, administrativu a obdobné využití.

Limitovaná část pozemků smíšeného využití s výrobou a skladováním je vymezena pro stavby, část pak pro manipulační a odstavné plochy. Stavby v ploše musí být výškově i objemově limitovány s ohledem na sousedství s krajinnou památkovou zónou Slavkovské bojiště, objemově se budou v okolí srovnávat s okrajovou zástavbou Žatčan (býv. sýpky a dalších staveb).

Okrajová část pozemků směrem ke komunikacím je věnována pásmu izolační zeleně, která zajistí dostatečný odstup staveb od komunikace z hlediska rozhledových poměrů v křižovatce, izoluje území vůči prašnosti, případně i hluku z dopravy.

Nevylučuje se ani možnost využití pozemků pro původně vymezené občanské využití typu motorestu. Podmínky využití pozemků Smíšeného využití s výrobou a skladováním 1 umožňují využití pro občanské vybavení v souladu s platným územním plánem jakožto podmíněčně přípustné využití.

Studie nepředkládá variantní řešení z důvodu, že nebyla nalezena jiná vhodnější alternativa řešení.

Vzhledem k poloze lokality není možná jiná varianta obsluhy plochy, která předurčuje možnosti využití pozemku pro zástavbu. Řešené území má omezenou rozlohu a neumožní jiné vhodné trasování dopravní infrastruktury uvnitř území, které respektuje stanovený nápojný bod a potřebné parametry komunikací, po které se může pohybovat nákladní doprava při současné využitelnosti pozemků pro nadzemní stavby. Určujícím faktorem je i konfigurace terénu (komunikace uvnitř je vedena po vrstevnici) a pohledová expozice území, kde je preferováno umístění dopravní obsluhy a manipulace za stavební objekty (vytvoření kulisy objektů vůči krajině).

A.1.6.2. Zásady regulace území - podmínky využití pozemků

Území studie navrhuje podrobné podmínky využití pozemků:

Smíšené využití s výrobou a skladováním 1

(označení v grafické části SV1)

Hlavní využití:

Služby, skladování a výroba

Přípustné jsou:

- administrativa
- stavby pro rekreaci a sport
- výroba a podnikatelské aktivity do bez nadlimitních vlivů na okolní území
- jednopodlažní sklady do 3200m² zastavěných ploch celkem bez nadlimitních vlivů na okolní území
- zpevněné plochy chodníků, parkovišť, manipulačních ploch
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň

Podmínečně přípustné jsou:

- občanské vybavení
- podmínka: nekolidující s hlavním využitím plochy, nekolidující s podmínkami území

Nepřípustné využití:

- bydlení
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)
- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů

Smíšené využití s výrobou a skladováním 2

(označení v grafické části SV2)

Hlavní využití:

Zpevněné a manipulační plochy pro služby, skladování a výrobu

Přípustné jsou:

- zpevněné plochy chodníků, parkovišť, manipulačních ploch
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň

Podmínečně přípustné jsou:

- Oplocení za podmínek provedení z transparentního materiálu (pletivo)
- objekty příslušející k technickým sítím (např. přípojkové skříně)
- přístřešky pro odpadních nádob

- zastřešení vstupů – markýzy, pergoly

Nepřípustné využití:

- bydlení, nadzemní výstavba
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)
- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů

Zeleň izolační

(označení v grafické části ZI1)

Hlavní využití plochy:

veřejná zeleň, která negativně neovlivní rozhledové poměry na přilehlých komunikacích

Přípustné jsou:

Veřejná prostranství:

- zeleň a zahradní úpravy
- technická infrastruktura
- objekty drobné architektury, urbánní mobiliář
- protihluková opatření, která negativně neovlivní rozhledové poměry na přilehlých komunikacích

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch jako veřejných prostranství pro zeleň

Dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu území

(označení v grafické části DT1)

Hlavní využití plochy:

- účelové komunikace, parkovací stání, chodníky, zeleň v dopravním prostoru, sjezdy

Přípustné využití:

- účelové komunikace
- parkovací stání ve veřejném prostoru
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch jako veřejných prostranství pro komunikace

A.1.6.3. Zásady regulace území - etapizace

Není stanovena

A.1.6.4. Zásady regulace území - parcelace

Parcelace území je navržena nově, protože stávající parcelní členění neumožňuje účelné využití území pro stanovený způsob využití.

Je navržena parcelace území, která odpovídá členění pro různá využití řešené plochy:

- pozemek účelové komunikace a sjezdu na II/416
- pozemek pro smíšené využití s výrobou a skladováním
- pozemek izolační zeleně

Parcelace území je platná i pro využití pro občanské vybavení v souladu s platným ÚP, platí podrobnější využití pro veřejná prostranství ZI , návrh parcelace, využití pro dopravní a technickou infrastrukturu a vstupy do území.

Pozemky v řešeném území lze polohově upravit, (lze měnit polohu jejich hranic), sloučit je nebo rozdělit, **to vše za podmínky, že změna nevyvolá změnu měřítka zástavby.**

A.1.6.5. Zásady regulace území – prostorová regulace, intenzita využití území

Polohové umístění staveb:

- **Pro umístění staveb** v pozemku je určena **pouze část pozemku** vymezená v grafické části jako „smíšené využití s výrobou a skladováním 1“.
- **stavební hranice** - mezní hranice mezi částí pozemku určenou pro umístění stavby a částí pozemku, kde stavbu umístit nelze; je na rozhraní dvou způsobů využití pozemků fasády stavby)

Výška zástavby, způsob zastřešení:

- Stavby v území mohou mít maximálně:
- 1 nadzemní podlaží v případě halových staveb do maximální celkové výšky stavby 10m (od upraveného terénu, přiléhajícího ke stavbě)
- 2 nadzemní podlaží v případě staveb pro administrativu, občanské a obdobné vybavení, služby (kde se výška podlaží pohybuje do cca 4m – celková výška objektu nepřekročí tedy 10m včetně zastřešení)
- podzemní podlaží – dle upřesnění geologických podmínek,
- Úroveň vstupu prvního nadzemního podlaží bude odpovídat úrovni přilehlých manipulačních ploch.
- Stavby budou zastřešeny sedlovou střechou s převládajícím směrem hřebene zastřešení rovnoběžným s přilehlou komunikací se sklonem odpovídajícím okolním stavbám nebo střechou plochou, případně kombinací obou způsobů.
- Stavby budou objemově členěny tak, aby měřítkem odpovídaly okolí (nejbližší zástavba Žatčan) a nevytvářely výškové ani objemové dominanty.

Uvedené prvky regulace navržené pro změnu ÚPD na jiný způsob využití platí i pro využití pro občanské vybavení v souladu s platným ÚP, zejména pak stavební hranice, hranice odstupu od pozemku silnice, výškový limit zástavby.

Obecně platí pro výstavbu, že **začlenění objektů, jejich hmotová struktura a celkový výraz musí respektovat ochranu krajinné památkové zóny Slavkovské bojiště.**

Případná výstavba vyšších nadzemních staveb technického charakteru (zejména komínů, stožárů elektrického vedení o napětí 22 a více kV, stanic mobilních operátorů) nesmí vytvářet nevhodné výškové dominanty narušující krajinu.

V řešeném území lze umístit jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu

Intenzita využití území

Maximální zastavitelnost pozemků nadzemními stavbami je 3200m².

(Maximální zastavěná plocha stavebního pozemku bude 3200m², kdy do zastavěné plochy se nezapočítávají zpevněné plochy jako parkoviště, komunikace, manipulační plocha)

A.1.6.6. Dopravní řešení

Řešené území je zahrnuto do oblasti zpracované v rámci územní studie kraje: „Územní studie silnic II. třídy v území ovlivněném rozvodnou 400/220/110 kV Sokolnice“ pro optimalizaci vedení krajských silnic II/380 a II/416. Tato studie je zpracována ve variantách, které se dále promítají do ÚAP kraje i ÚAP ORP Židlochovice.

Varianta A je z hlediska dopadu na řešené území problematická – trasování silnice je vedeno severozápadně a prochází severním cípem řešeného území. Nová poloha silniční komunikace se bude muset vyrovnávat s převýšením na úbočí kopce Vinohrádky a terénní úpravy se velmi pravděpodobně dotknou celého řešeného území a zejména možnosti napojení řešeného území, protože zásadně mění poměry v území. Vzhledem ke stupni rozpracování studie nelze promítnout dopady varianty A do řešeného území.

Navržené řešení je v souladu s variantou B, která křížení silničních komunikací situuje do polohy jižněji od řešeného území, není vedena přes řešenou návrhovou plochu ÚP Měnin a umožní realizaci navrhovaného řešení bez dalších úprav v rámci řešeného území.

Navrhované řešení vychází současně ze stávající situace v území.

Dopravní obsluha veřejnou dopravní infrastrukturou bude zajištěna ze silnice II/416, na kterou bude napojen sjezd na účelovou komunikaci s obratištěm, která bude umístěna v oblasti nazvané „dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu území“.

V uvedené oblasti lze umisťovat: komunikace, parkovací stání, zeleň v dopravním prostoru, manipulační plochy, případně samostatné chodníky. Koordinace postupu výstavby staveb dopravní infrastruktury umožní umístění technické infrastruktury a přípojek staveb.

Napojení na silnici II/416

Lokalita bude dopravně napojena sjezdem na silnici II/416, která je v uvedeném úseku upravována jako S7,5. Napojení je umístěno co nejdále od křižovatky II/380 a II/416 tak, aby byly umožněny dostatečné rozhledové poměry sjezdu a aby provoz sjezdu neovlivnil průjezdnost této křižovatky.

Silnice II/380 je v křižovatce hlavní, II/416 je vedlejší, přednost v jízdě je upravena dopravním značením, (značka „dej přednost v jízdě“).

V dotčeném území je silnice II/380 upravována v souladu s Kategorizací krajských silnic Jihomoravského kraje v profilu S9,5. Dopravní zátěž na II/380 představuje 6519/969 průjezdů/24 hod., na II/416 je 2881/826 průjezdů/24 hod.

Připojení sjezdu na komunikaci II/416 bude řešeno dle kapacity konkrétního záměru - odbočovacím a připojovacím pruhem, rozhodnutím silničního správního úřadu může být povoleno připojení pouze vyřazovacím úsekem, bez zařazovacího úseku. Řešení bude navrhováno dle příslušných ČSN (ČSN 73 6101, ČSN 736102 a ČSN 736110) a vyhlášky č. 104/1997 Sb. (Vyhláška Ministerstva dopravy a spojů, kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích)

Podmínky napojení zástavby lokality v dalších stupních PD:

- je nutné koordinovat řešení napojení s PD na opravu silnice II/380 (zpracovaná k 07/2018 ve stupni DUR projekční kancelář Vít Rybák, Havlíčkova 25a, Brno) tak, aby sjezd nezasahoval do plánovaného odbočovacího pruhu)
- poloměry nájezdových oblouků a šířka vjezdů musí odpovídat předpokládanému počtu a druhu vozidel, která budou vjezd používat, min. poloměr pro napojení lokality 12m
- při zvýšení nárůstu dopravy bude požadováno zřízení odbočovacích pruhů při nájezdu do řešené plochy (areálu) pro zajištění plynulosti dopravy

Dopravní obsluha území

- Zvolený systém dopravní obsluhy byl navržen zejména z důvodu optimální obsluhy řešeného území .
- Obsluha uvnitř území bude provedena účelovou komunikací s obratištěm.
- Komunikace v lokalitě je navržena v min. šířce 6,0m mezi obrubníky. Tuto šířku lze v dalších návrzích zpřesnit a případně upravit až na minimální šířku průjezdního prostoru š.=3,5 m.
- Poloměry oblouků a parametry obratiště jsou navrženy pro skupinu vozidel 2, tedy pro vozidlo pro odvoz odpadu, vozidla HZS (hasičského záchranného sboru)..
- Výškové řešení
Vedení nivelet bude v dalším stupni dokumentace uzpůsobeno konfigurací stávajícího terénu a s ohledem na budoucí osazení staveb

Intenzita dopravní obsluhy

Může být maximální patně při využití území pro logistické účely (ostatní využití předpokládají podstatně nižší zátěž). Plošným rozměrům haly odpovídají max. 1-2 můstky, obrátkovost míst max. 2,5, předběžný odhad činí cca 60voz/24hod.

Rozhledové poměry

- Návrh sjezdu, staveb a výsadeb v lokalitě musí splnit požadavky na zajištění rozhledů, a to nejen ve sjezdu, nesmí být omezeny ani rozhledové poměry křižovatky II/380 a II/416.
- Úprava dopravního značení bude předmětem další projektové přípravy

Doprava v klidu

Bude navržena v závislosti na kapacitních požadavcích konkrétního záměru v další fázi přípravy projektu a to v navržených oblastech : „smíšené využití s výrobou a skladováním 2“, případně i v oblastech „dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu území“.

Uvažovaná kapacita oblasti „smíšené využití s výrobou a skladováním 2“ je cca 20 -25 osobních vozidel.

Potřeba odstavení nákladních vozidel závisí opět na konkrétním záměru, provoz nákladních vozidel musí být v návrhu zpevněných ploch zohledněn (poloměry, šířky, sklony).

Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury

- silniční doprava v lokalitě bude realizována v účelových komunikacích

- účelová komunikace bude napojena na silnici – II/416. Stavbu sjezdu bude třeba navrhnout s ohledem na rozhledové poměry a s ohledem na budoucí kapacitní zatížení.
- v řešeném území budou vytvořena odstavná parkovací místa dle kapacity objektů na vlastních pozemcích staveb
- podmínkou pro umístění komunikací v území je umístění a křížení komunikací a jejich napojení na silnici II. třídy v parametrech ČSN 73 6101, ČSN 736102 a ČSN 736110.

A.1.6.7. Technická infrastruktura

Odkanalizování území a odvodnění

Lokalita bude odkanalizována oddílnou kanalizací.

Vzhledem k vzdálenosti lokality od souvislé zástavby obce a obecních sítí technické infrastruktury (cca 1,5km) je obtížné napojení zástavby lokality O na kanalizační systém obce a na ČOV prostřednictvím veřejných kanalizačních řadů.

Alternativně lze proto dle povahy záměru řešit likvidaci splaškových vod samostatně (vlastní ČOV - kde je třeba ověřit možnost napojení na vodoteč – Litavu. (případně řešit odkanalizování splašků pomocí sběrné jímky na vyvážení)

Dešťové vody z pozemků staveb i komunikací budou řešeny akumulací a zasakováním v rámci lokality. V závislosti na rozsahu zpevněných ploch bude vyhodnocena potřeba retence.

Zásobení vodou

Do nové lokality bude prodloužen veřejný vodovod z východního okraje zástavby Měčina, (případně od Žatčan). Lokalita bude tak napojena na vodovodní řad obce, nápojný bod na východním okraji obce je však značně vzdálen a jako alternativu lze proto uvažovat vybudování vlastního zdroje.

Orientační spotřeba vody:

(Q_p = průměrná spotřeba pitné vody)

Průměrná spotřeba pro cca 60 zaměstnanců: teoretický nárůst průměrné spotřeby bude $Q_p = 3,6\text{m}^3/\text{den}$ ($0,04\text{ l/s} = 60\text{ zam.} \times 60\text{ l/zam/den}$)

V souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 23/2008 Sb.“), musí být vnější zdroje požární vody (nový vodovod) navrženy dle čl. 5 ČSN 73 0873, požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou.

V následném stupni PD bude provedeno posouzení tlakových poměrů v vodovodu za účelem prokázání, že tlakové poměry splňují zákon č. 274/2001 Sb. a jeho prováděcí vyhlášku v platném znění.

Zásobování plynem

Lokalita může být plynofikována ve směru od obce. Do nové lokality bude prodloužen STL plynovodem z východního okraje zástavby Měčina.

Zásobování elektřinou - síť VN, síť NN

Lokalita bude napojena na rozvodnou energetickou síť. Bude napojena na trafostanici na odbočce z nadzemního VN vedení, které prochází jižně od řešené plochy, dle konkrétního záměru bude třeba zajistit případné posílení TS.

Podmínky pro umístění technické infrastruktury

- trasy technické infrastruktury budou umístěny zejména na přístupných neoplocených pozemcích či podél komunikací
- likvidace dešťových vod bude řešena přednostně vsakem na vlastním pozemku, eventuálně regulovaným odtokem do jednotné kanalizace (dle hydrogeologických podmínek, které je třeba prověřit v následném stupni PD)
- vodovodní řady budou uloženy pod rozebíratelným povrchem

A.1.7. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území – podklad pro úpravy ÚPD

Územní studie předkládá návrh, který je koncipován jako podklad pro změnu územního plánu. Tento požadavek vyplynul z pracovního projednání návrhu územní studie, kde byly stanoveny požadavky na změnu využití, respektive rozšíření spektra přípustného využití v rámci řešené plochy O.

Územní studie je podkladem pro změnu územního plánu v ploše O a současně bude po svém schválení také podkladem pro rozhodování v území

Navrhuje využít plochu pro smíšené a výrobní využití, odpovídající podrobnější specifikaci:

Kód

dle struktury

ÚP

plochy pro:

Vr výrobu, sklady a rozvoj drobných výrobců bez živočišné výroby a bez bydlení

DT

dopravu a technické vybavení s plochami veřejné a rozptýlené zeleně, parkování v nezbytném rozsahu, přípustný mobiliář, drobné plastiky, pomníky, kříže apod.

PZ

veřejnou zeleň, parky s přípustným zpevněním ploch do 5% s možností umístění drobné architektury (sochami, kříži, altány apod)

Obec má dostatečné kapacity občanského vybavení a sociálních služeb v centru a to i pro následující období rozvoje. Záměr motorestu, pro který byla plocha připravována v okrajové poloze obce, není vzhledem ke změně hospodářských podmínek vhodný, jiná ubytovací kapacita či druh občanského vybavení v lokalitě zatížené hlukem z průjezdné dopravy není vhodný.

Plocha O je vymezena především v přímé návaznosti na nadmístní dopravní obsluhu, mimo zastavěné území obce. Může být využitelná pro jiný typ podnikatelského záměru, využívajícího potenciálu místa, který však nemá negativní dopad na krajinnou památkovou zónu. Tomu odpovídá návrh na změnu využití plochy v ÚP

Prostorová regulace, intenzita využití území v řešeném území (viz A.1.6.5.) respektují podmínky územního plánu a upřesňují je s ohledem na podrobnost dokumentace.

A.1.8. Podmiňující faktory rozvoje území

A.1.8.1. Veřejně prospěšné stavby

v řešeném území nejsou dle platného ÚP nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v území není stanoveno předkupní právo.

A.1.8.2. Vlastnické vztahy

V řešeném území se nacházejí pozemky soukromého vlastníka.

A.1.8.3. Podmiňující investice

Podmínkou zástavby je vybudování dopravní a technické infrastruktury pro napojení území zpravidla od okraje zástavby Měnína, popř. Žatčana a v rozsahu řešeného území.

Realizace zástavby v ploše je podmíněna řešením přeložky sítě elektronické komunikace, která prochází pozemky v území

A.1.9. Limity využití území

Využití řešeného území je limitováno:

- na všech pozemcích lze umístit jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu
- Řešená lokalita se nachází v ochranném pásmu proti laserovým zařízením sektor B Letiště Brno, ochranném pásmu vnější vodorovné plochy Letiště Brno a ochranném pásmu radiolokačního zařízení. Současně je celé území ORP Židlochovice, tedy i k.ú. Měnín územím vymezeným Ministerstvem obrany dle § 175 odst. 1 stavebního zákona, který ukládá splnění náležitostí při procesu umísťování a povolování staveb a tyto v něm mohou být výškově omezeny nebo zcela zakázány. Týká se to zejména výstavby, rekonstrukce i přestaveb:
 - větrných elektráren,
 - výškových staveb (a to především těch na 30 m nad terénem),
 - venkovního vedení velmi vysokého a vysokého napětí,
 - základnových stanic mobilních operátorů,
 - staveb tvořících dominanty (např. rozhleden)
 - letišť všech druhů včetně zařízení z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva
 - staveb dopravní infrastruktury z důvodu ochrany zájmů vojenské dopravy.
- území - sousedí s dopravním prostorem silnic II/416 a II/380 a jejich ochrannými pásmy, je ovlivněno hlukovou zátěží z komunikací,
- územím pochází kabelové vedení sítě elektronické komunikace
- území hraničí z krajinnou památkovou zónou Slavkovské bojiště

Řešené území není dotčeno záplavovým územím. V ZÚR JmK je v odpovídající přesnosti sice zakresleno dotčení záměrem POP01 - opatřeními na vodním toku Litava, přesnější podklad Povodí Moravy ale umisťuje toto opatření mimo řešené území lokality O.

Podmínky ochrany hodnot území se vztahují i na všechny následné stupně PD
Návrh respektuje limity a ochranné režimy v území, s výjimkou SEK, kde je navrhována přeložka trasy vedení.

Trasy a ochranná pásma sítí budou respektována v souladu s platnou legislativou.

A.1.10. Vyhodnocení vyjádření a připomínek uplatněných k uveřejněnému návrhu

Obrana státu

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky § 6 odst. 1 písm. h)

*Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekomická a majetková, Oddělení ochrany územních zájmů
Brno Svatoplukova 2687/84, 66210 Brno*

Uplatňuje požadavky na zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části Územní studie Lokalita O - Pod Vinohrádky, k.ú. Měnin.

Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany:

- OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 103. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Výše uvedené zájmové území Ministerstva obrany požadujeme respektovat a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: "Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany".

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 5km od stanoviště radaru jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 103. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

Výše uvedené zájmové území Ministerstva obrany požadujeme respektovat a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části koordinačního výkresu.

V souladu s § 175 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v celém území řešeném předloženou územně plánovací dokumentací lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu všech výškových staveb nad 30 m nad terénem, stavby tvořící dominanty v

terénu (např. rozhledny), výstavbu a změny vvn a vn, výstavbu a změny letišť všech druhů včetně zařízení z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva a stavby dopravní infrastruktury z důvodu ochrany zájmů vojenské dopravy jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Popis výše uvedených údajů o území je specifikován v pasportech, které byly předány v rámci úplné aktualizace územně analytických podkladů úřadu územního plánování ORP.

Vyhodnocení připomínky:

Územní studie nemůže zajistit dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, protože toto ustanovení se vztahuje k výkonu činnosti jiného orgánu veřejné správy a jeho postupu při umísťování a povolování staveb. Vyjádření je vztahováno k územně plánovací dokumentaci a jejímu odůvodnění. Územní studie je pouze územně plánovacím podkladem, nemá odůvodnění ani koordinací výkres. Koordinací výkres územního plánu Měnín informací, že celé správní území obce je situováno v OP RLP obsahuje.

V textové části studie v čl. A.1.9. Limity využití území je uvedeno jako limit ochranné pásma radiolokačního zařízení a že tudíž nelze na pozemcích umísťovat stavby, které negativně ovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu. Taktéž je uvedeno, že je řešené území zájmovým územím armády české republiky dle § 175 stavebního zákona.

Odstavec týkající se limitu Ochranného pásma radiolokačního zařízení byl upraven a připomínka tak byla zpracována do čl.A.1.9.

Civilní ochrana

Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů § 10 odst. 6 písm.

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého č.p. 685/1,Zábrdovice,614 00 Brno 14

souhlasí s návrhem územní studie a z hlediska zákona 239/2000 Sb. bez odůvodnění.

Pokyn pro projektanta:

Nejsou zapotřebí žádné úpravy z hlediska této připomínky.

Požární ochrana

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších zákonů § 35 odst. b)

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého č.p. 685/1,Zábrdovice,614 00 Brno 14

souhlasí s návrhem územní studie s odůvodněním, že v textové části jsou na straně I/13 zpracovány požadavky požární ochrany v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů.

Pokyn pro projektanta:

Nejsou zapotřebí žádné úpravy z hlediska této připomínky.

Ochrana vod

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Městský úřad Židlochovice, Odbor životního prostředí a stavební úřad, Masarykova 100, Židlochovice

K návrhu územní studie nemáme zásadní připomínky.

Součástí dalšího stupně projektové dokumentace bude hydrogeologické posouzení možnosti vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na stavby a zpevněné a manipulační plochy.

Vyhodnocení připomínky:

Územní studie navrhuje v kapitole A.1.6.7. *Technická infrastruktura v odstavci Podmínky pro umístění technické infrastruktury prověřit hydrogeologické podmínky pro likvidaci dešťových vod v následném stupni projektové dokumentace.*

Pokyn pro projektanta:

Nejsou zapotřebí žádné úpravy z hlediska této připomínky.

Ochrana přírody a krajiny

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Městský úřad Židlochovice, Odbor životního prostředí a stavební úřad, Masarykova 100, Židlochovice

K předložené koncepci nejsou žádné připomínky s odůvodněním, že:

- Předmětná lokalita nezasahuje do přírodního parku ani významného krajinného prvku.
- Ochrana krajinného rázu byla zapracována v „Zásadách regulace území – prostorová regulace, využití území“, tj. maximální výška stavby včetně zastřešení je 10 m nad úroveň terénu, v lokalitě jsou nepřijatelné stavby technické infrastruktury, typu stožárů telefonních a jiných operátorů.
- Byla stanovena plocha izolační zeleně, která by měla vést k vytvoření významného krajinnotvorného a izolačního prvku v území.

Pokyn pro projektanta:

Nejsou zapotřebí žádné úpravy z hlediska této připomínky.

Ochrana zemědělského půdního fondu

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů

Městský úřad Židlochovice, Odbor životního prostředí a stavební úřad, Masarykova 100, Židlochovice

V této fázi projednávání nebude orgán stanovovat žádné podmínky. Podmínky z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu budou stanoveny v rámci schvalovacího procesu jednotlivých akcí ve fázi územního řízení nebo územního souhlasu.

Pokyn pro projektanta:

Nejsou zapotřebí žádné úpravy z hlediska této připomínky.

Ochrana lesa

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Městský úřad Židlochovice, Odbor životního prostředí a stavební úřad, Masarykova 100, Židlochovice

V řešené lokalitě **nedojde** k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa a zájmů chráněných orgánem státní správy lesů dle zákona 289/1995 Sb., a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

Pokyn pro projektanta:

Nejsou zapotřebí žádné úpravy z hlediska této připomínky.

Pozemkové úpravy

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Pobočka Brno – venkov, Kotlářská 931/53, Veveří, 602 00 Brno

vede řízení o Komplexních pozemkových úpravách v k. ú. Měnin (dále jen „KoPÚ“). Zpracovatel KoPÚ, firma “ORIS“ spol. s r.o. Olomouc, Mišákova 280/44, 779 00 Olomouc, úředně oprávněným projektantem je Petr Machala, telefon: +420 737 249 376, e-mail: machala@orisolomouc.cz.

V současné době jsou pozemkové úpravy ve fázi prací na vystavení návrhu nového uspořádání pozemků. V rámci KoPÚ byl proveden rozbor současného stavu, polohopisně i výškopisně zaměřeno zájmového území, vypracována a vystavena dokumentace nároků vlastníků, v rámci které byl řešen nesoulad druhu pozemků, a schválen plán společných zařízení.

V rámci projednání návrhu územní studie sdělujeme, že se daná lokalita nachází v obvodu KoPÚ.

K územní studii nemá úřad připomínky.

Pokyn pro projektanta:

Nejsou zapotřebí žádné úpravy z hlediska této připomínky.

Doprava na pozemních komunikacích

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor rozvoje dopravy, Žerotínovo náměstí 3, 601 82

Brno

uplatňuje k předloženému návrhu územní studie připomínku:

- Návrh územní studie pro lokalitu O – Pod Vinohrádky zcela zasahuje do vymezených koridorů územní studie „Územní studie silnic II. třídy v území ovlivněném rozvodnou 400/220/110 kV Sokolnice“ pro optimalizaci vedení krajských silnic II/380 a II/416, které byly vymezeny rovněž v ÚAP ORP Židlochovice 2016.
- Návrh územní studie uvedené ÚPP zcela pominula a to bez jakéhokoliv odůvodnění.

Územní studie silnic II. třídy v území ovlivněném rozvodnou 400/220/110 kV Sokolnice prověřila a navrhla koridory pro optimalizované vedení krajských silnic II/380 a II/416. Objednatelem územní studie byl Jihomoravský kraj a zhotovitelem územní studie byla kancelář KNESL + KYNČL. Územní studie byla v roce 2015 zapsána do evidence iKAS a slouží jako podklad pro zpracovávání a koordinaci územně plánovací činnosti. Dokumentace územní studie je dostupná na www.kr-jihomoravsky.cz. Územní studie je podkladem pro zpracování aktualizace ÚAP JMK 2017 a budoucím podkladem pro aktualizaci ZUR JMK.

Z podrobnosti řešení (křižovatek silnic) zhotovené územní studie vyplývá, že v případě sledování jedné ze základních variant (varianty A) pro optimalizaci silnic II. třídy na řešeném území by mohly vyplynout požadavky na využití části pozemku (severního cípu) plochy O – Pod Vinohrádky. Pro obě základní varianty A i B zhotovené územní studie pro optimalizaci silnic II. třídy bude při realizaci stavby vyplývat úprava dopravního připojení areálu v lokalitě O - Pod Vinohrádky na veřejnou dopravní infrastrukturu.

Vyhodnocení připomínky:

Vzhledem k tomu, že výše jmenovaná krajská územní studie byla zpracována v roce 2015, tedy před vydáním ZÚR, měl pořizovatel za to, že její závěry jsou zpracovány v ZÚR. Proto v zadání přímo neuváděl odkaz na zpracování této ÚS. Možné ovlivnění řešení návrhu ÚS územní studií kraje a ÚAP kraje 2017 bylo prověřeno a vyhodnocení řešení ÚS z něj vyplývající pro jednotlivé varianty byly zpracovány v kapitole A.1.6.6. Dopravní řešení

Připomínka - Doprava na pozemních komunikacích

Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, p.o. kraje, Žerotínovo náměstí 449/3, 602 00

Brno

Vyjádření ze dne 14.9.2017 – původní studie

Navržená územní studie řeší lokalitu v prostoru křižovatky silnic II/416 Slavkov – Židlochovice – Pohodělice a silnice II/380 Brno – Hodonín.

Příjezd do lokality je navržen ze silnice II/416.

Umístění průmyslového areálu v prostoru křižovatky silnic II.třída II/416 a II/380 a komunikační napojení na silnici II/416 v blízkosti výše uvedené křižovatky silnic II.třída, se nám nejeví jako vhodné.

Žádáme o předložení studie k našemu vyjádření.

Vyhodnocení připomínky:

Na základě této připomínky konzultoval projektant úpravy dokumentace se SÚS. Dokumentace byla upravena a v prosinci 2017 zaslána SÚS k vyjádření.

Vyjádření ze dne 13.12.2017 – upravená

Předložená studie řeší komunikační napojení území v křižovatce silnic II/380 Brno – Hodonín a II/416 Slavkov – Židlochovice v k.ú. Měnin, pozemky p.č.1753/15, 14 a 4. Předložená studie navrhuje vjezd do lokality s napojením na silnici II/416 ve vzdálenosti 82m od křižovatky se silnicí II/380.

Upozorňujeme vás, že na opravu silnice II/380 je zpracovaná PD ve stupni DUR. Zpracovatelem PD je Projekční kancelář Ing. Vít Rybák, Havlíčkova 139/25a Brno, mob.605 946 363.

Součástí projektu jsou i úpravy stávajících křižovatek na silnici II/380. Křižovatka silnic II/380 a II/416 je rozšířena a doplněna o odbočovací pruhy na obou silnicích. Je třeba zkoordinovat Vaši studii s touto PD. Vjezd nesmí zasahovat do odbočovacího pruhu.

Dále upozorňujeme, že poloměry nájezdových oblouků, šířka vjezdu musí odpovídat předpokládanému počtu a druhu vozidel, která budou vjezd používat. Pro napojení lokality se smíšeným využitím pro výrobu i skladování požadujeme 12m poloměry.

Při zvýšení nárůstu dopravy budeme požadovat pro zajištění plynulosti silničního provozu na silnicích II.třída odbočovací pruhy pro odbočení do areálu.

Naše připomínky požadujeme zpracovat do PD a tuto nám předložte k vyjádření.

Na základě tohoto vyjádření byl návrh územní studie předložen :

Policii ČR, krajskému ředitelství policie JmK, Specializovanému pracovišti dopravního inženýrství

Vyjádření ze dne 13.3.2018 k upravené dokumentaci

K Vaší žádosti o vyjádření k předložené dokumentaci výše uvedené akce sdělujeme, že Specializované pracoviště dopravního inženýrství BM a BO KŘP JmK nemá námitek k rozvoji území pro smíšené výrobní využití v lokalitě „O“ Pod Vinohrádky v k. ú. Měnin.

Toto vyjádření nelze použít pro projednání věci v územním ani stavebním řízení v kontextu § 10 k § 16 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení připomínky:

Územní studie byla v textu v kapitole A.1.6.6. „Dopravní řešení“ doplněna o podmínky pro koordinaci PD napojení zástavby lokality v dalších stupních s PD na opravu silnice II/380, podmínky následného řešení poloměrů nájezdových oblouků a případného zřízení odbočovacích pruhů.

Připomínka - vodovod

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno., IČ 46347275

Do nové lokality bude dle územní studie prodloužen veřejný vodovod z východního okraje zástavby Měnína, případně od Žatčan.

K návrhu uvádíme, že vzdálenost nápojného bodu z vodovodního systému z Měnína je cca 910 m a max. hydrostatický tlak v nápojném bodu je cca 0,31 MPa. S napojením souhlasíme za předpokladu, že bude provedeno posouzení tlakových poměrů a hodnoty budou splňovat zákon č. 274/2001 Sb. a jeho prováděcí vyhlášku v platném znění.

Vyhodnocení připomínky:

Závěr vyplývající z připomínky byl zpracován jako podmínka v kapitole A.1.6.7. Technická infrastruktura v odstavci Podmínky pro umístování technické infrastruktury a to:

„ v následném stupni PD bude provedeno posouzení tlakových poměrů v vodovodu za účelem prokázání, že tlakové poměry splňují zákon č. 274/2001 Sb. a jeho prováděcí vyhlášku v platném znění.“

Připomínka – technická infrastruktura

Obec Měnín, Měnín 34, 664 57

Doplnění do textové části:

- Technická infrastruktura: splašková kanalizace bude napojena na kanalizační systém obce a na ČOV prostřednictvím veřejných kanalizačních řádů (uvedeno v textu) – lokalita „O“ se nachází asi 1,5 km od obce Měnín, technicky je napojení na kanalizaci obce značně náročné (nepravděpodobné). Alternativně lze dle povahy záměru řešit likvidaci splaškových vod samostatně vlastní ČOV, ale problémem je její napojení na vodoteč (do Litavy) nebo pomocí sběrné jímky na vyvážení.
- Zásobování vodou – lokalita bude napojena na vodovodní řad obce (uvedeno v textu), obdobně jak u splaškové kanalizace, značná vzdálenost od obce. Doplnění o možnost vybudování vlastní studny podle charakteru záměru a požární bezpečnosti staveb – zásobování požární vodou.
- Zásobování plynem – lokalita může být plynofikována ve směru od obce - je zde však NTL (nízkotlak). Lze využít variantní řešení na napájení z VTL (vysokotlak) – nachází se pravobřežně u řeky Litavy – přes regulační stanici plynu.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínky obce byly prověřeny a závěry z ní vyplývající byly do územní studie zpracovány v kapitole A.1.6.7. Technická infrastruktura.

Seznam dokumentace:

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.0. Identifikační údaje

A.1. Urbanistická část

- A.1.1 Hlavní cíle řešení
- A.1.2 Vymezení řešeného území
- A.1.3 Podklady
- A.1.4 Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán
- A.1.5 Charakteristika a problémová analýza řešeného území
- A.1.6 Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území
– podklad pro rozhodování v území
- A.1.7 Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území – podklad pro úpravy ÚPD
- A.1.8 Podmiňující faktory rozvoje území
- A.1.9 Limity využití území

B. VÝKRESY

- B.1 Širší vztahy 1:5000
- B.2 Problémový výkres 1:2000
- B.3 Návrh urbanistické koncepce a prostor.uspořádání 1:1000
- B.4 Dopravní a technická infrastruktura 1:1000