

ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITA KRATINY_Z14
V OBCI KOBEŘICE U BRNA

OBJEDNATEL: Prostavby, a.s. Dědina 447, 683 54 Otnice
POŘIZOVATEL: Městský úřad Slavkov u Brna, odbor stavebního úřadu,
územního plánování a životního prostředí
ZPRACOVATEL: Jansport projekt, s.r.o., Dědina 447, 683 54, Otnice,
Ondřej Hošek, Ing. Tomáš Janský, Ing. Vladimír Hudeček
ZODPOVĚDNÁ OSOBA: Ing. arch. Petra Kollárová, č. autorizace 04888
FORMÁT: A3
DATUM: 08/2025
STUPEŇ: ÚS



Dědina 447, 683 54 Otnice, Tel: 544 210 817, IČ: 060 27 504

A. TEXTOVÁ ČÁST

ÚZEMNÍ STUDIE

"Lokalita kratiny_Z14 v obci Kobeřice u Brna"

1. Účel a cíle územní studie

Dle § 25 stavebního zákona územní studie ověřují možnosti a podmínky změn v území, slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich změn a pro rozhodování v území.

Územní studie "Lokalita kratiny_Z14 v obci Kobeřice u Brna" má za cíl podrobněji definovat využití ploch a strukturu zástavby na rozvojových územích a jejich integraci do okolního prostředí. Studie se zaměří na specifikaci využití pozemků, jejich vzájemného uspořádání a propojení v souladu s cíli územního plánování. Dále stanoví podmínky pro určení pozemků, staveb a zařízení, včetně související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství, vymezení stavebních čar, výšek říms a hřebenů střech a dalších prostorových aspektů. Součástí studie bude také návrh ploch pro parkování vozidel a veřejné osvětlení. Tato územní studie bude klíčovým podkladem pro rozhodování v dané lokalitě.

2. Podklady pro pořízení územní studie

- zadání územní studie, zpracovaného pořizovatelem v březnu 2025 pod spisovou značkou: SU/4839-2025/gott
- územní plán obce Kobeřice u Brna
- katastrální mapa
- fyzický průzkum území
- informace o existenci inženýrských sítí

3. Vymezení řešeného území

Území, pro které je zpracována územní studie, je jednoznačně vymezeno platným územním plánem a zahrnuje celou lokalitu kratiny označenou jako Z14 (viz. koordinační výkres ÚP).

4. Stávající stav území

Řešené území je v současnosti nezastavěné, přičemž pouze v jeho severní části, u příjezdu do lokality, se nachází plocha místního hasičského sboru, která je využívána pro tréninkové účely. V těsné blízkosti lokality se také nachází skladovací objekt již zmiňovaného hasičského sboru a točna autobusů.

Příjezd k lokalitě je možný po místních komunikacích až k silnici Sadová, kde asfaltová cesta přechází v nezpevněnou šterkovou cestu. Na konci asfaltové cesty, na severní straně komunikace, se nachází jeden rodinný dům. Severní a východní okraj lokality je vymezen nezpevněnou cestou bez zástavby. Jižní strana je otevřená a lokalita je ukončena pozemky parc. č. 832/118 a 830/11.

5. Návrhové řešení územní studie

Návrh vychází z analýzy území a jeho nejbližšího okolí, přičemž respektuje stávající sousední plochy a jejich dopravní a technickou infrastrukturu. Území se nachází v klidné části na okraji obce, což činí tuto lokalitu ideální pro výstavbu rodinných a bytových domů s nižší kapacitou. Rozmístění a velikost navržených objektů jsou přizpůsobeny charakteru dané oblasti, včetně úpravy a výstavby nové komunikace.

První část území tvoří bytové domy (B1, B2, B3) a nachází se na severozápadní straně při vjezdu do lokality, v blízkosti stávající plochy využívané hasičským sborem. Následně pokračuje zóna s rodinnými domy (R1-R14), která sahá až na východní okraj plochy Z_14. Nová primární komunikace vede z ulice Sadová, počínaje plochou pro trénink hasičského sboru a pokračuje až na východní konec lokality Z_14, tedy k poslednímu domu R14.

Zbývající využití území a lokality Z_14 je navrženo orientačně, a to z důvodu omezené kapacity ČOV a vodojemu, která nepočítá s výstavbou dalších objektů. Návrh objektů (R15-R25) je tedy specifikován pouze stavební čarou, maximální zastavěností, orientačními rozměry a urbanistickým řešením. Výstavba objektů A1-A8 (R15-R25) bude v případě potřeby řešena individuálně ve spolupráci s Městským úřadem Slavkov u Brna, odborem územního plánování.

6. Dopravní řešení

Pro objekty typu B a R je navržena komunikace ze severní strany táhnoucí až k východnímu cípu lokality. Tato komunikace je navržena v režimu "obytné zóny". Je zachováno napojení z ulice Sadová, pokračuje v šířce 5,5m a nahrazuje stávající polní cestu. Na začátku komunikace u B1, B2 a B3 jsou příčné parkovací stání (Celkem 18 míst) a to primárně pro obyvatele a návštěvníky BD. Za zástavbou, tedy za posledním RD s označením R14 je úvratové obraciště (boční) splňující požadavky pro průjezd dvounápravového automobilu na svoz komunálního odpadu a také dalších 5 parkovacích míst. Komunikace bude z betonové pojezdové dlažby, s mírným spádem směrem k vpustím. Na jejím začátku bude umístěn zpomalovací práh. Parkovací místa budou realizována zámkovou betonovou dlažbou. Každý rodinný dům bude mít garáž a venkovní parkovací stání.

Studie rovněž zohledňuje možnost budoucího rozšíření výstavby na jižní stranu lokality. Objekty R15-R25 budou mít obslužnou komunikaci na hranici plochy Z_14, čímž dojde k propojení s komunikací Sadová na západní straně lokality. Komunikace se uvažuje o šíři 5,5m s asfaltovým krytem.

Pod komunikacemi je navržena dešťová kanalizace vedená z části do stávající kanalizace a z části do vsakovacího zařízení. Dále je zde navržena splašková kanalizace s přečerpávacím zařízením do stávající kanalizace. Nově bude veden vodovod, elektřina a veřejné osvětlení.

7. Urbanistické řešení

V souladu s limity území je specifikována stavební čára, která zpřesňuje prostorové situování objektů v území.

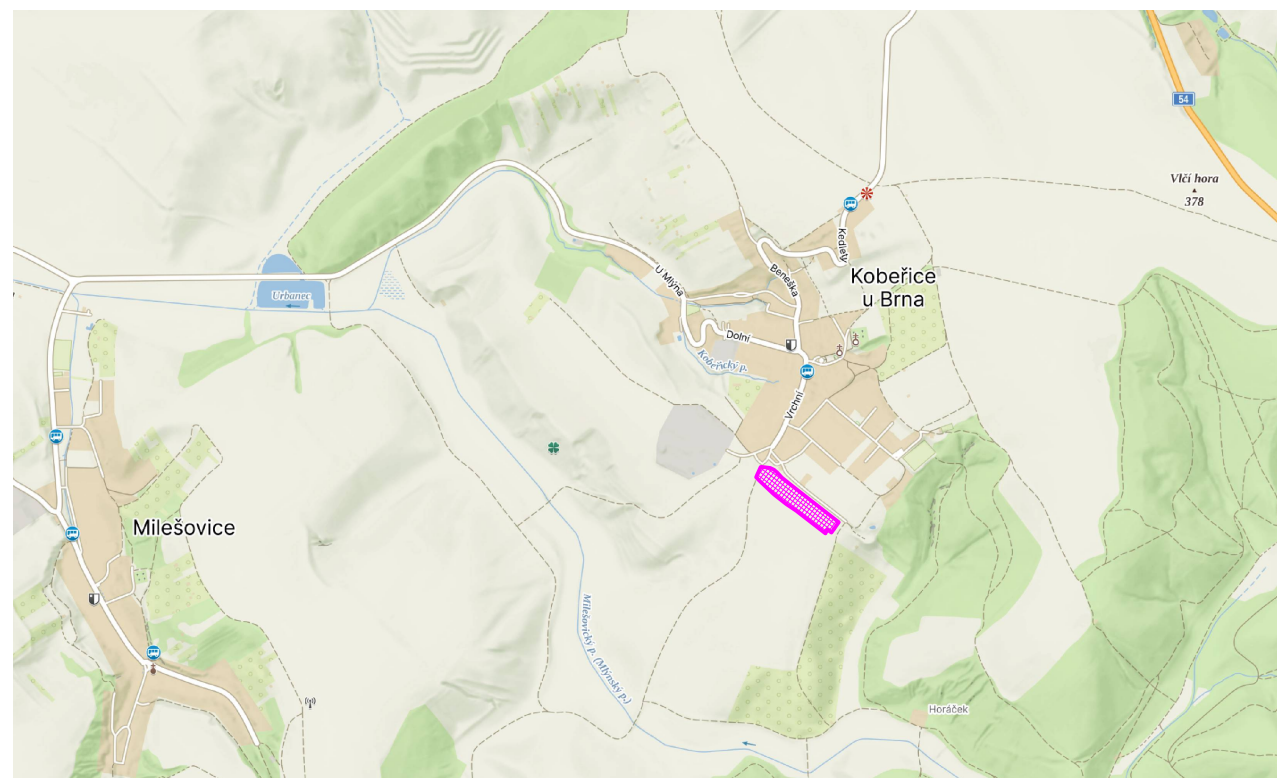
První skupina obytné výstavby se nachází v severozápadní části území, bezprostředně vedle plochy hasičského sboru. Jedná se o tři samostatně stojící bytové domy. Navržené objekty jsou nepodsklepené, s dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím. Zastřešení bude řešeno sedlovou střechou. Každý bytový dům bude obsahovat tři až čtyři bytové jednotky v dispozici 1+KK až 3+KK. Dispoziční řešení jednotlivých domů se bude mírně lišit, přičemž bude zachován jednotný architektonický výraz. Maximální výška objektů činí 11,6 m, přičemž půdorysné rozměry nepřesáhnou 14,5 × 9 m. Ke každé bytové jednotce bude zajištěn odpovídající počet parkovacích stání na přilehlých zpevněných plochách.

Další část výstavby tvoří rodinné domy označené jako RD 1 až RD 14. Jedná se o sedm dvojdomků, které budou vzájemně přiléhat štíty v zrcadlovém uspořádání. Domy budou nepodsklepené, přízemní s obytným podkrovím, zastřešené sedlovou střechou s vikýřem orientovaným do ulice. Zadní část směřující do zahrady bude kryta plochou střechou. Každý dům bude disponovat vnitřní garáží a venkovním parkovacím přístřeškem. Každý rodinný dům bude tvořen jednou bytovou jednotkou. Okolo rodinných domů se nachází soukromé zahrady určené výhradně pro jejich obyvatele. Maximální půdorysný rozměr jednotlivého domu činí 14 × 9 m, přičemž výška objektu nepřesáhne 8 m.

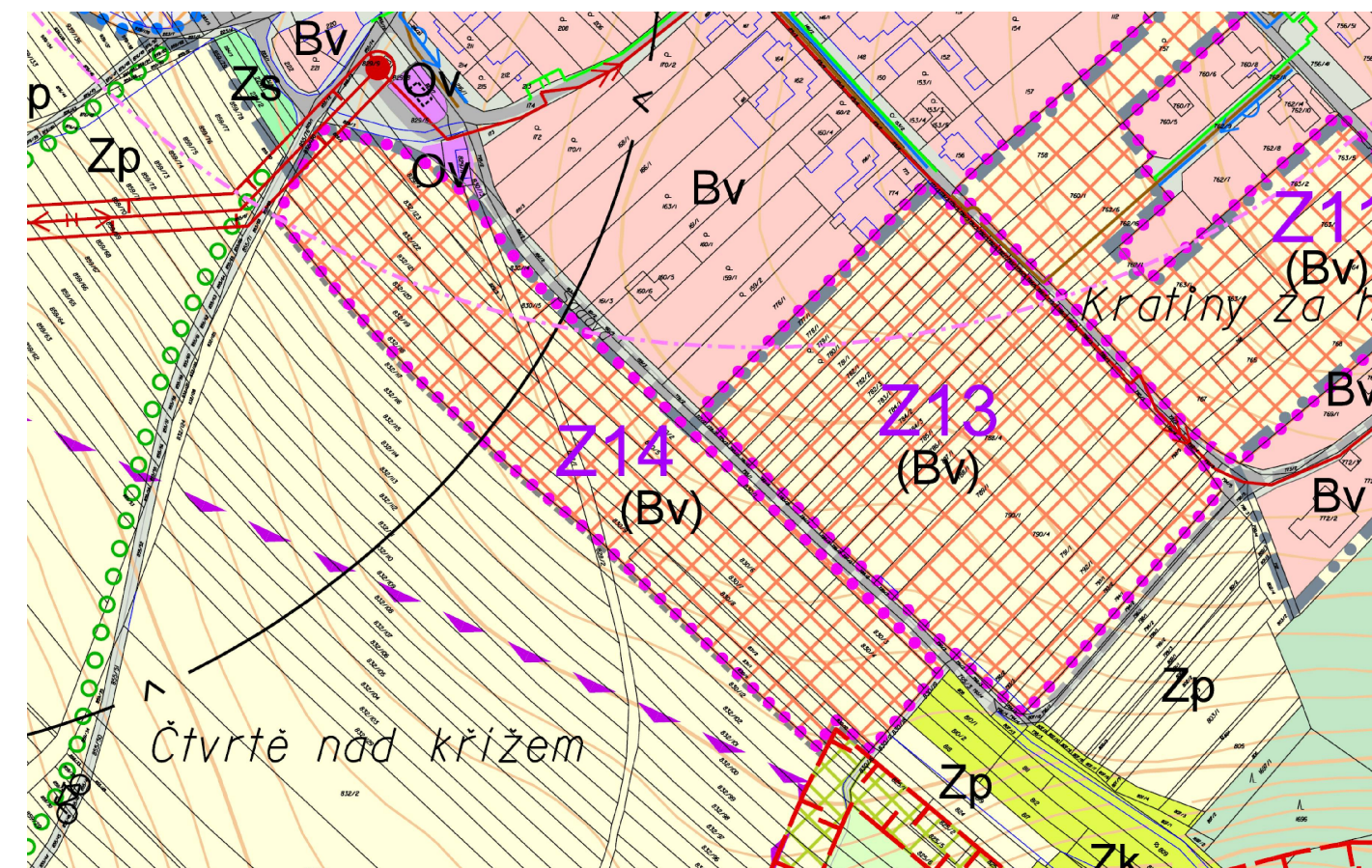
Třetí etapa, a tedy poslední část výstavby, je navržena jako alternativní varianta z důvodu omezené kapacity místní čistírny odpadních vod a také nedostatečné kapacity vodojemu, zároveň také roztříštěnosti jednotlivých pozemků. Tato etapa zahrnuje výstavbu rodinných domů RD 15 až RD 25. Celkem jedenáct domů bude umístěno podél jižní a jihozápadní hranice území a architektonicky bude vycházet z předchozí výstavby RD 1 až RD 14. Pozemky i domy jsou zde rozmanitější; maximální půdorysné rozměry domů budou činit 15,5 × 12,5 m a výška nepřesáhne 8 m. Návrh těchto domů RD 15 - RD 25 je orientační a není závazný a bude řešen individuálně s majiteli pozemků.

Území rovněž nabízí dvě větší plochy veřejné zeleně. První z nich se nachází mezi jižními rodinnými domy a stávající plochou hasičského sboru. Tento pás o délce přibližně 150 m a ploše 2 500 m² je ideální pro výsadbu vzrostlých užitkových i okrasných stromů. Díky přímé návaznosti na zahrady bytových domů se jedná o vhodné odpočinkové místo pro obyvatele lokality. Druhá plocha zeleně se nachází v jihovýchodním rohu území, kde sleduje zakřivení komunikace. Tato část je vhodná pro zřízení dětského hřiště, případně workoutové nebo posilovací sestavy, přirozeně ohraničené vzrostlou zelení.

B. VÝKRESOVÁ ČÁST



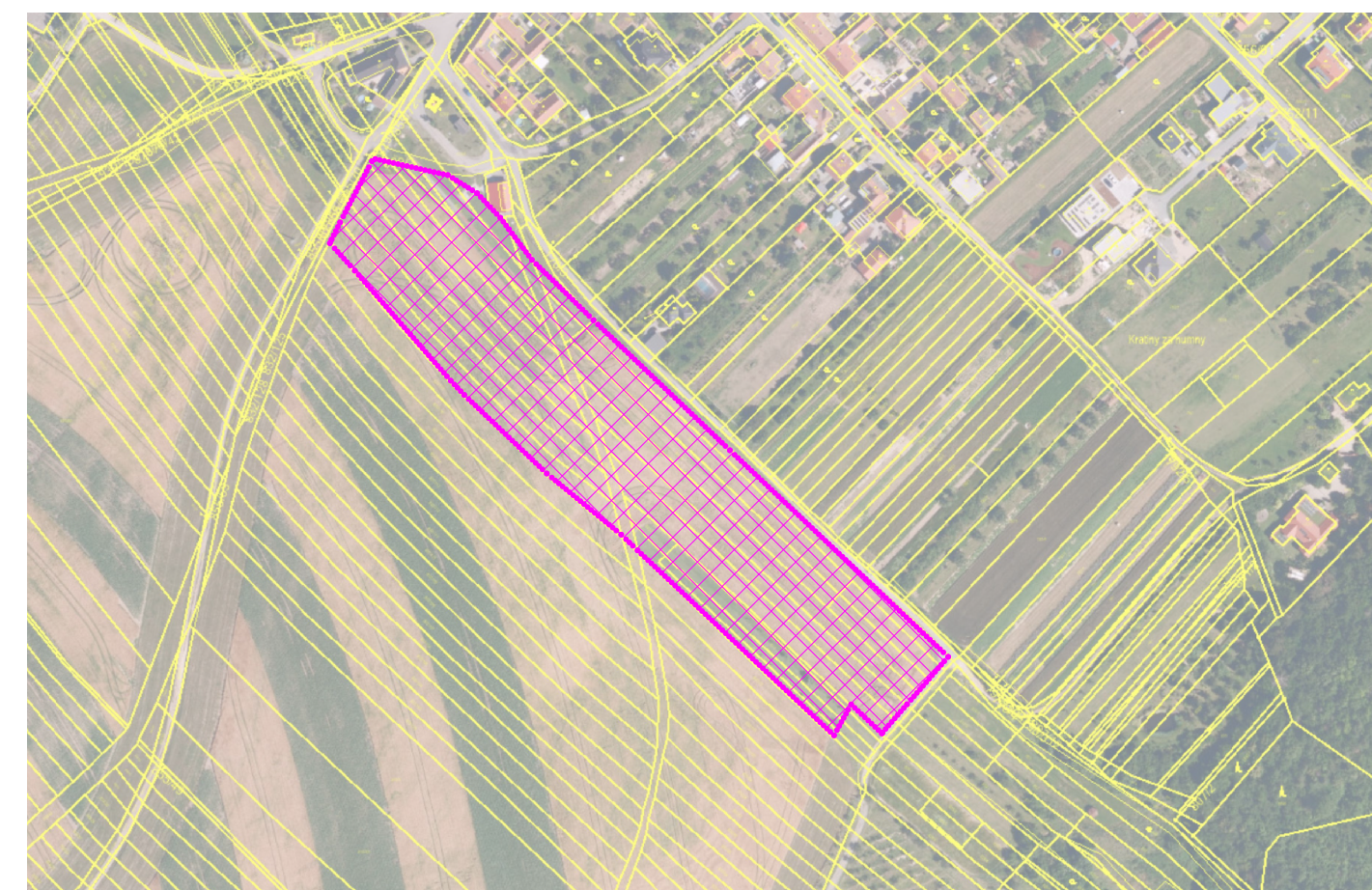
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



ÚZEMNÍ PLÁN



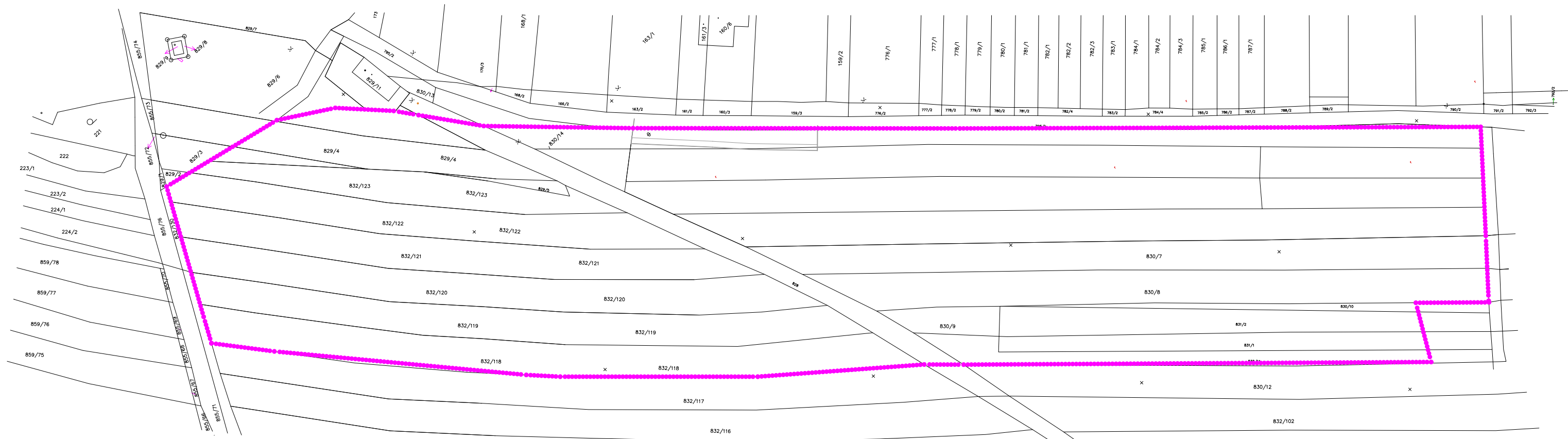
LOKALITA Z_14 V LETECKÉM SNÍMKU



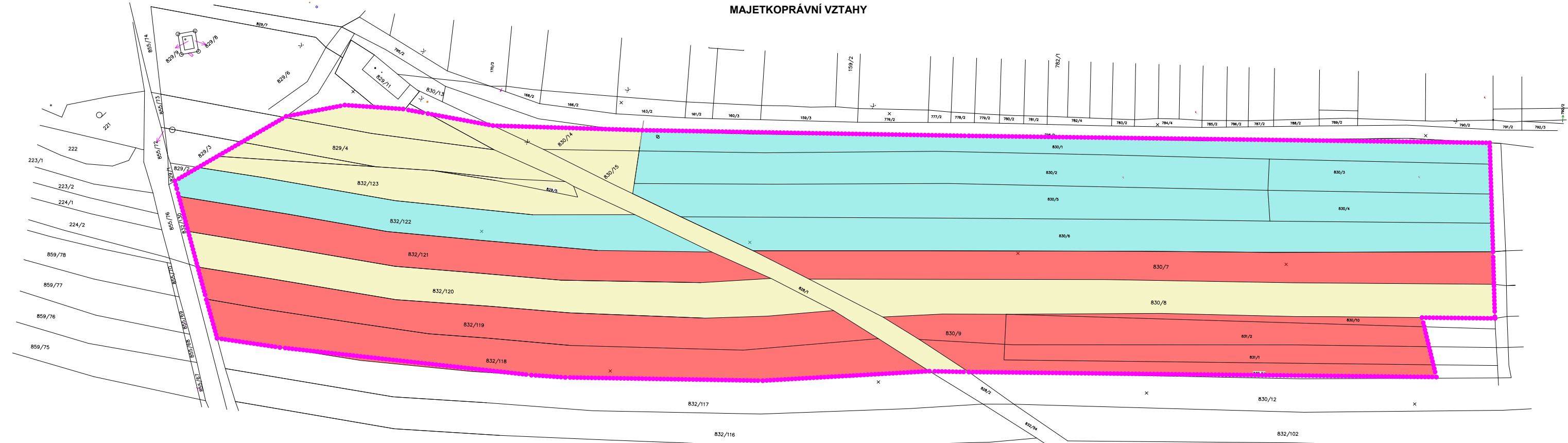
LOKALITA Z_14 V KATASTRÁLNÍ MAPĚ

ÚZEMNÍ STUDIE - "Lokalita kratiny_Z14 v obci Kobeřice u Brna"

KATASTRÁLNÍ SITUACE



MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

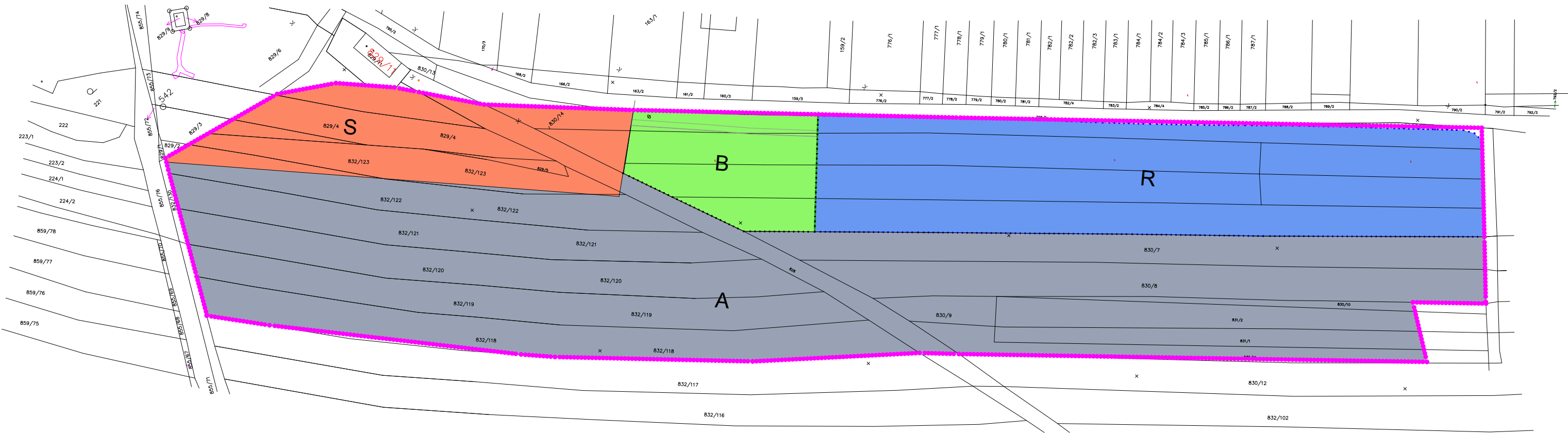


OBEC KOBEŘICE U BRNA

FYZICKÉ OSOBY

SPOL. PROSTAVBY, A.S.

ROZDĚLENÍ LOKALITY NA ZÓNY A ETAPIZACE

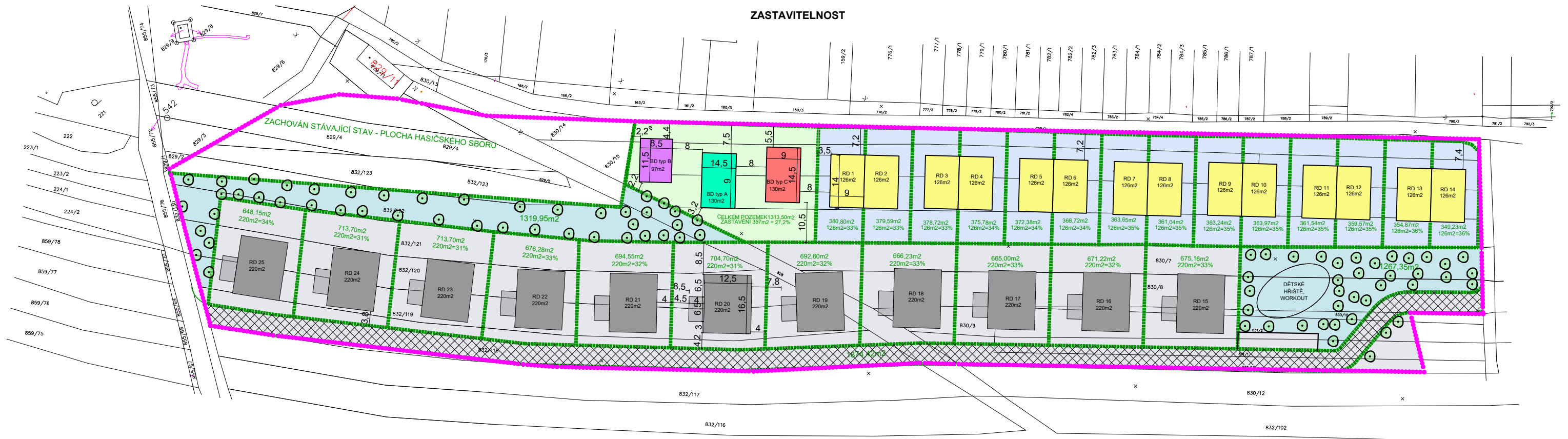


NÁVRH PARCELACE

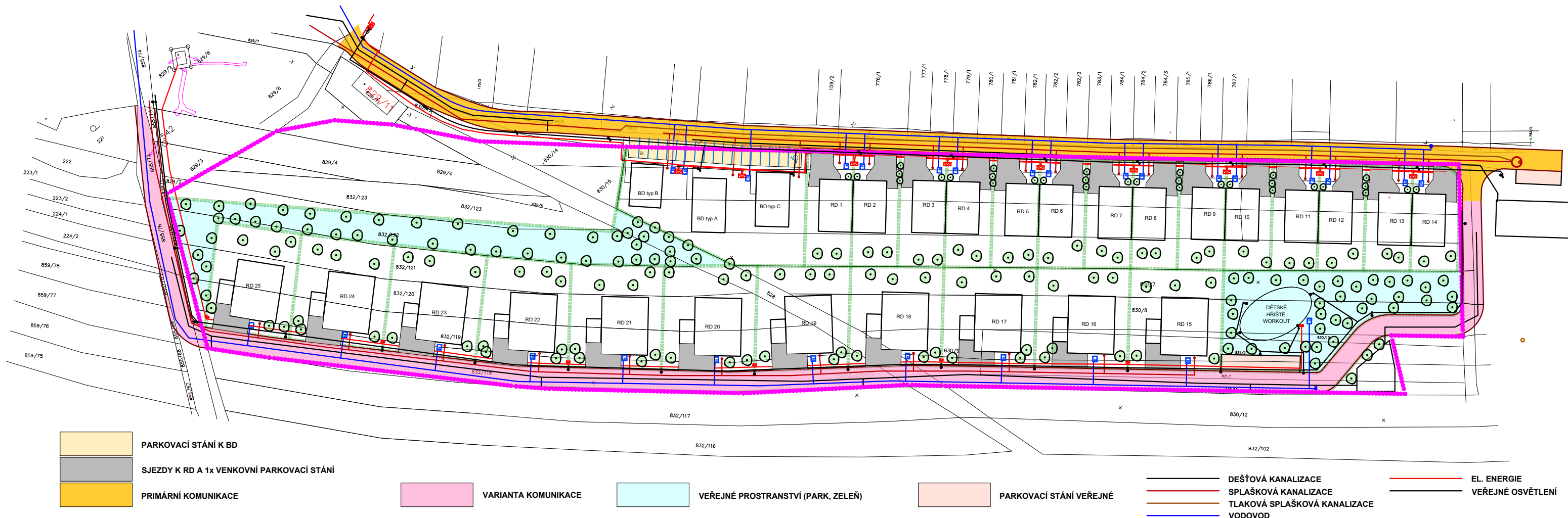


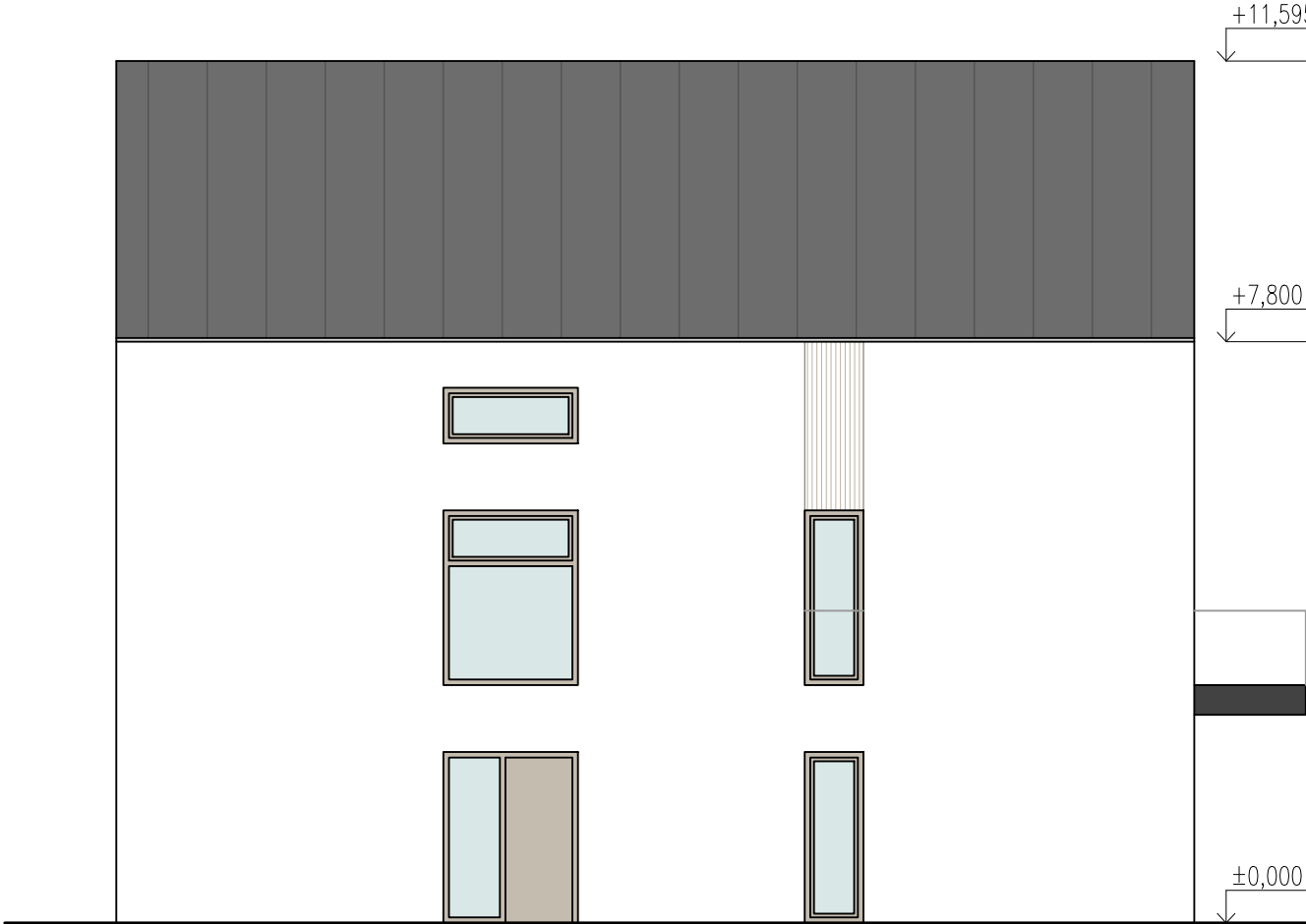
ÚZEMNÍ STUDIE - "Lokalita kratiny_Z14 v obci Kobeřice u Brna"

ZASTAVITELNOST

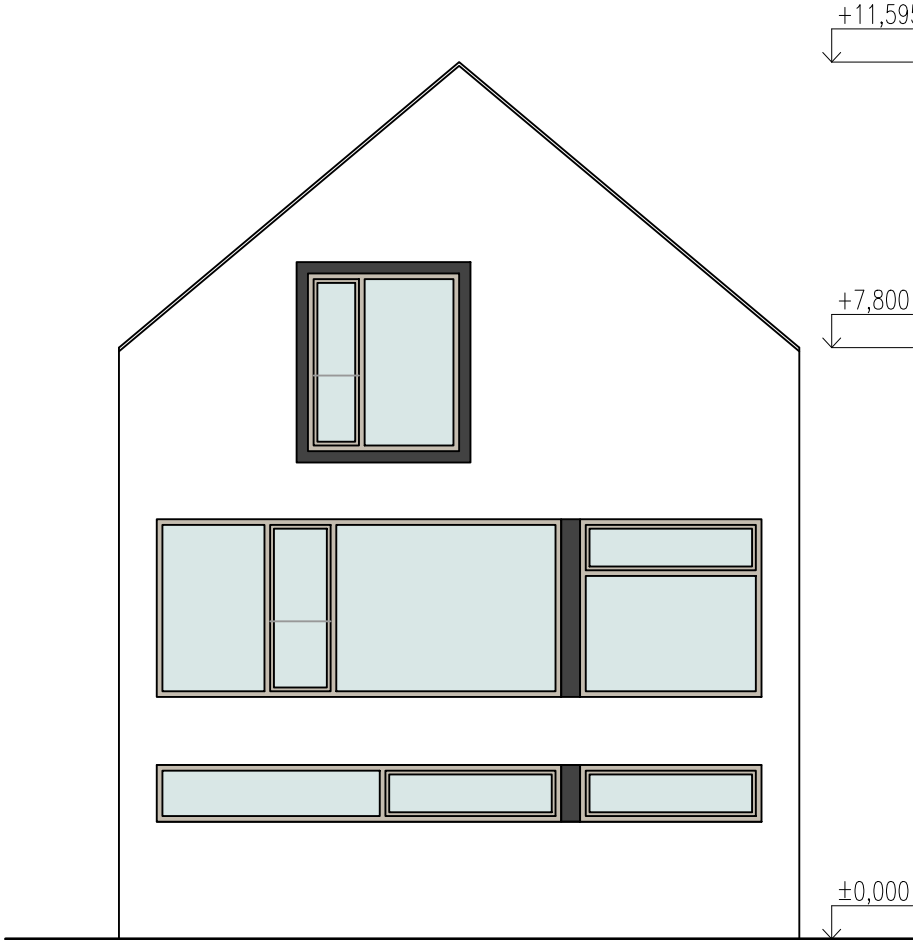


DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

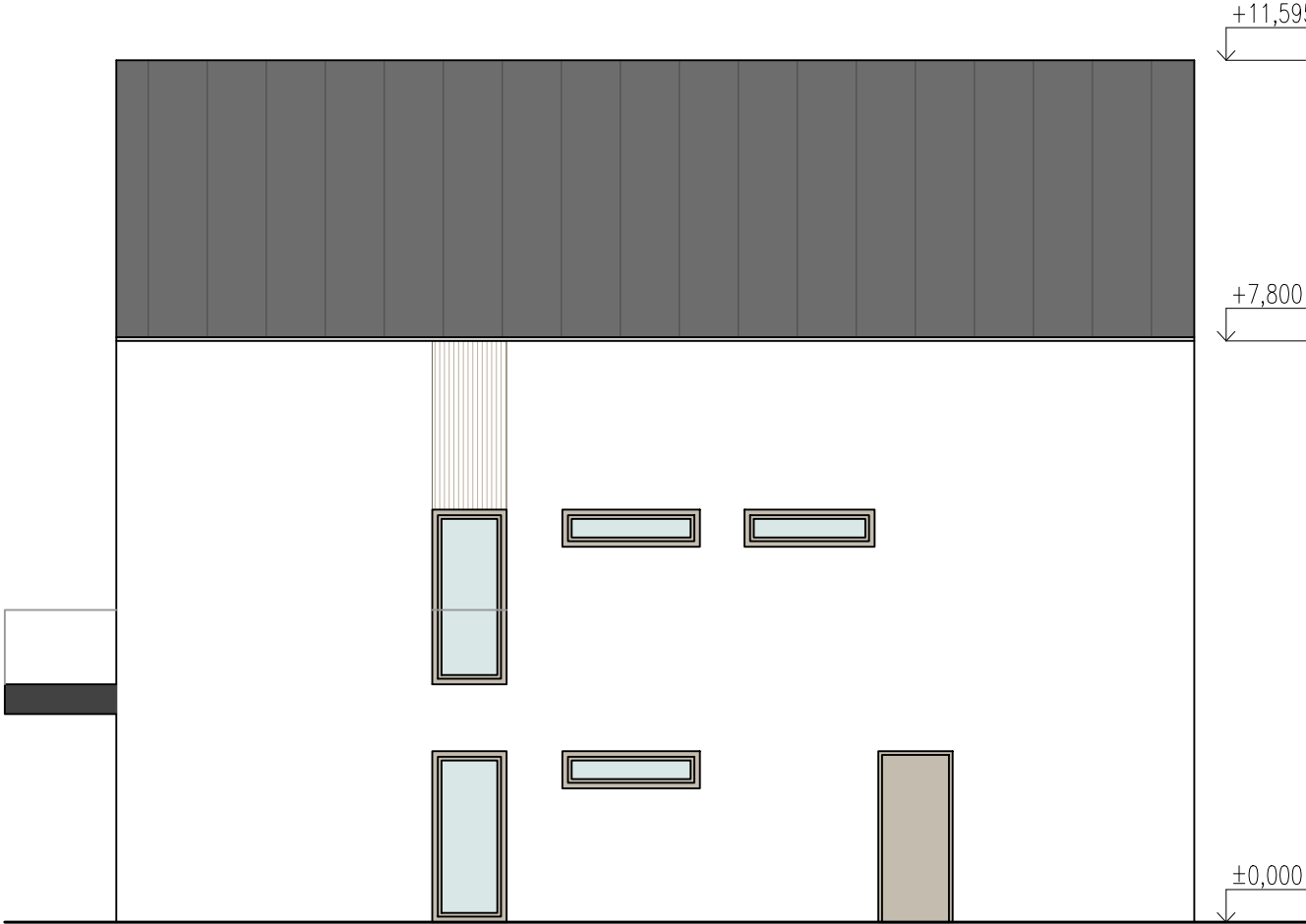




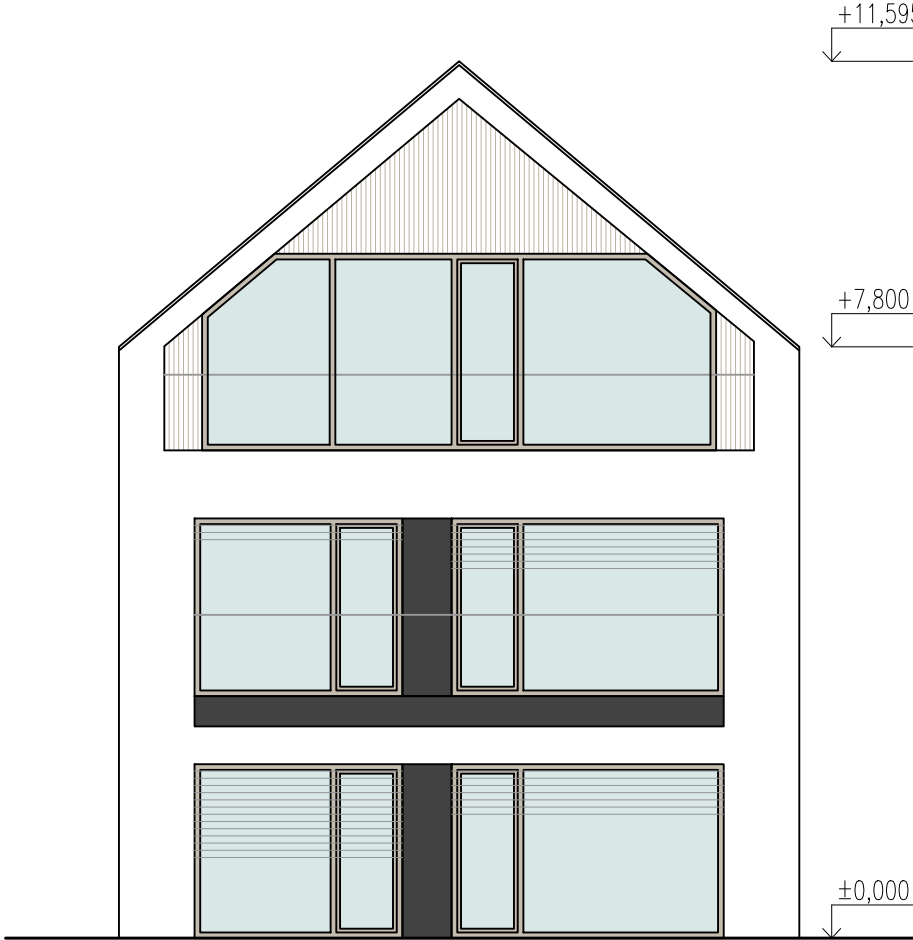
POHLED SZ



POHLED SV - ULIČNÍ



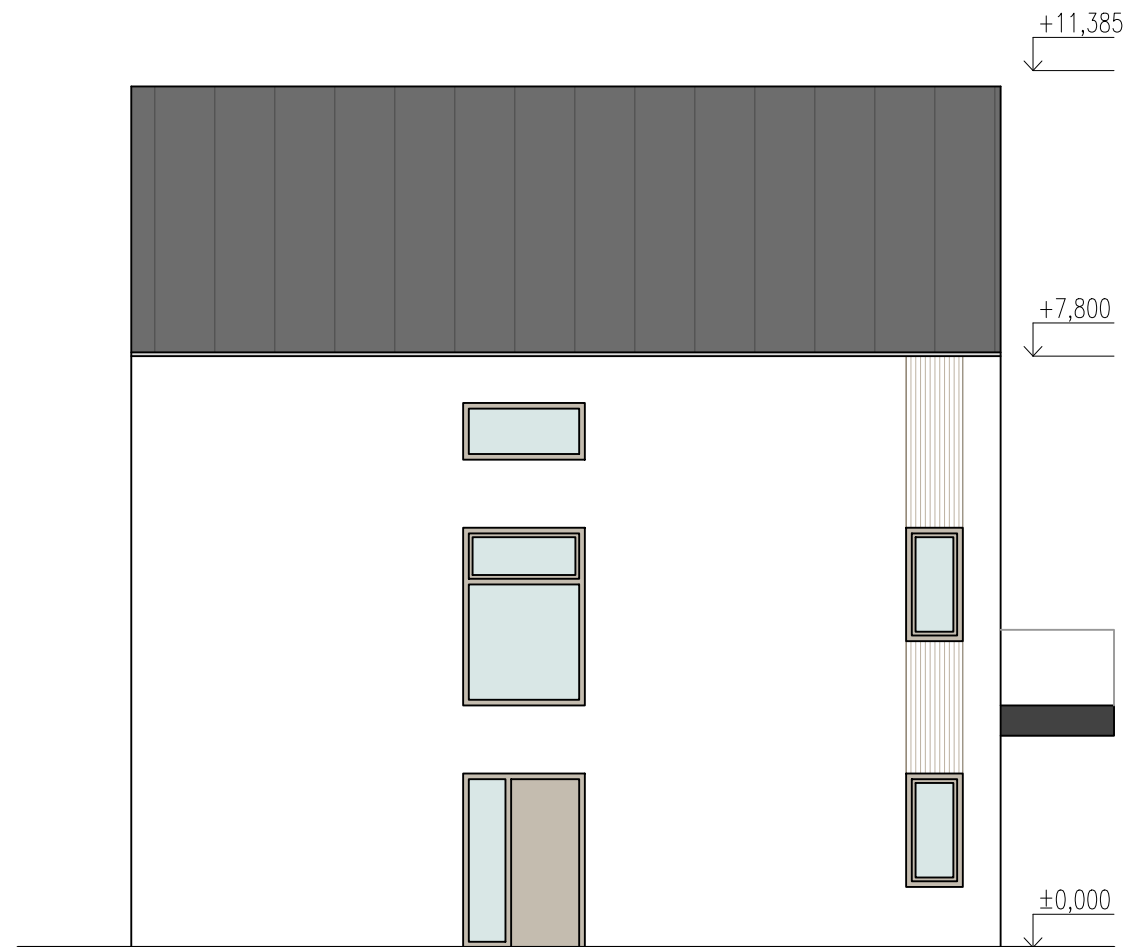
POHLED JV



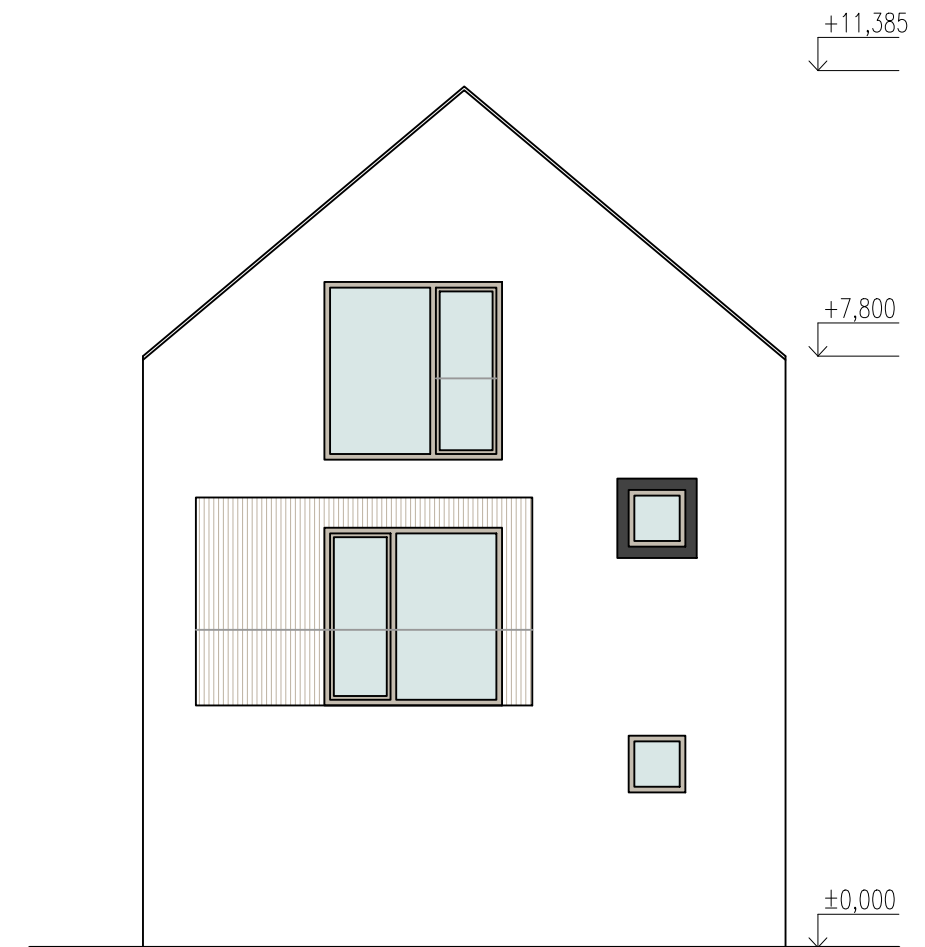
POHLED JZ

ÚZEMNÍ STUDIE - "Lokalita kratiny_Z14 v obci Koberžice u Brna"

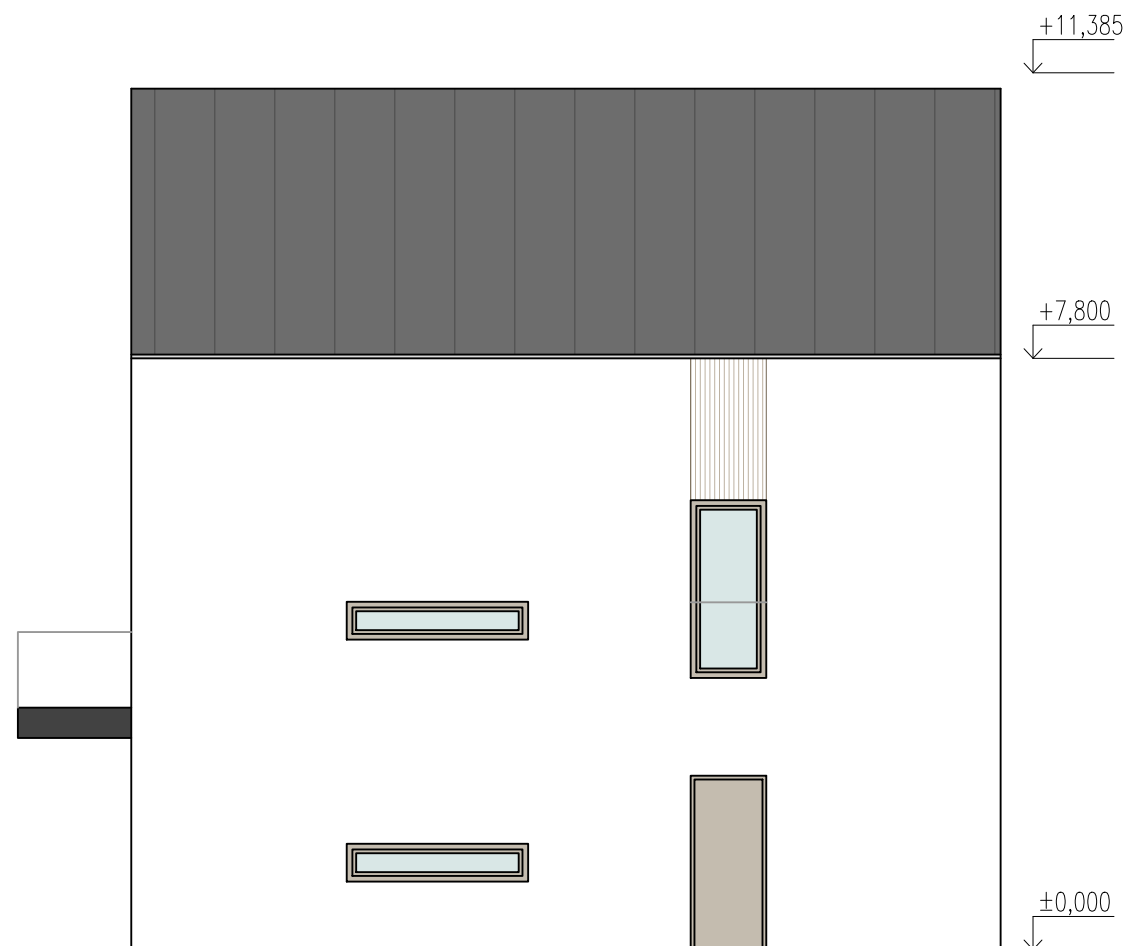
ARCHITEKTONICKÉ POHLEDY - BD TYP B



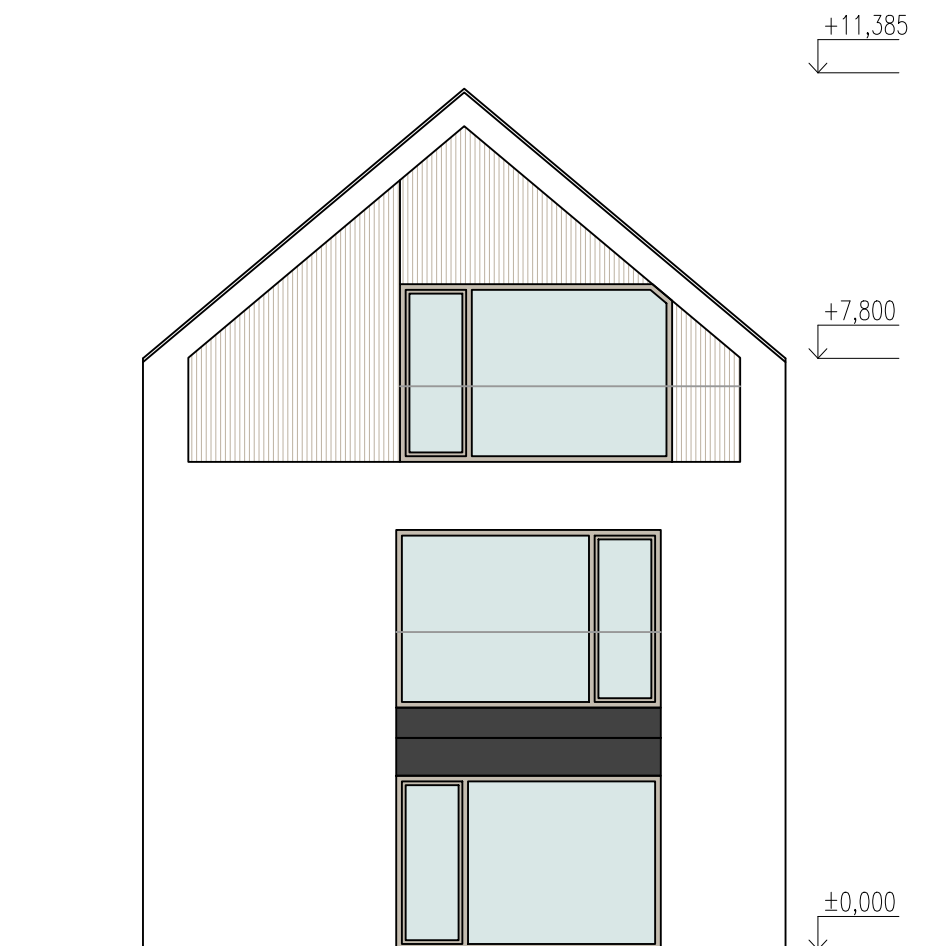
POHLED SZ



POHLED SV - ULIČNÍ

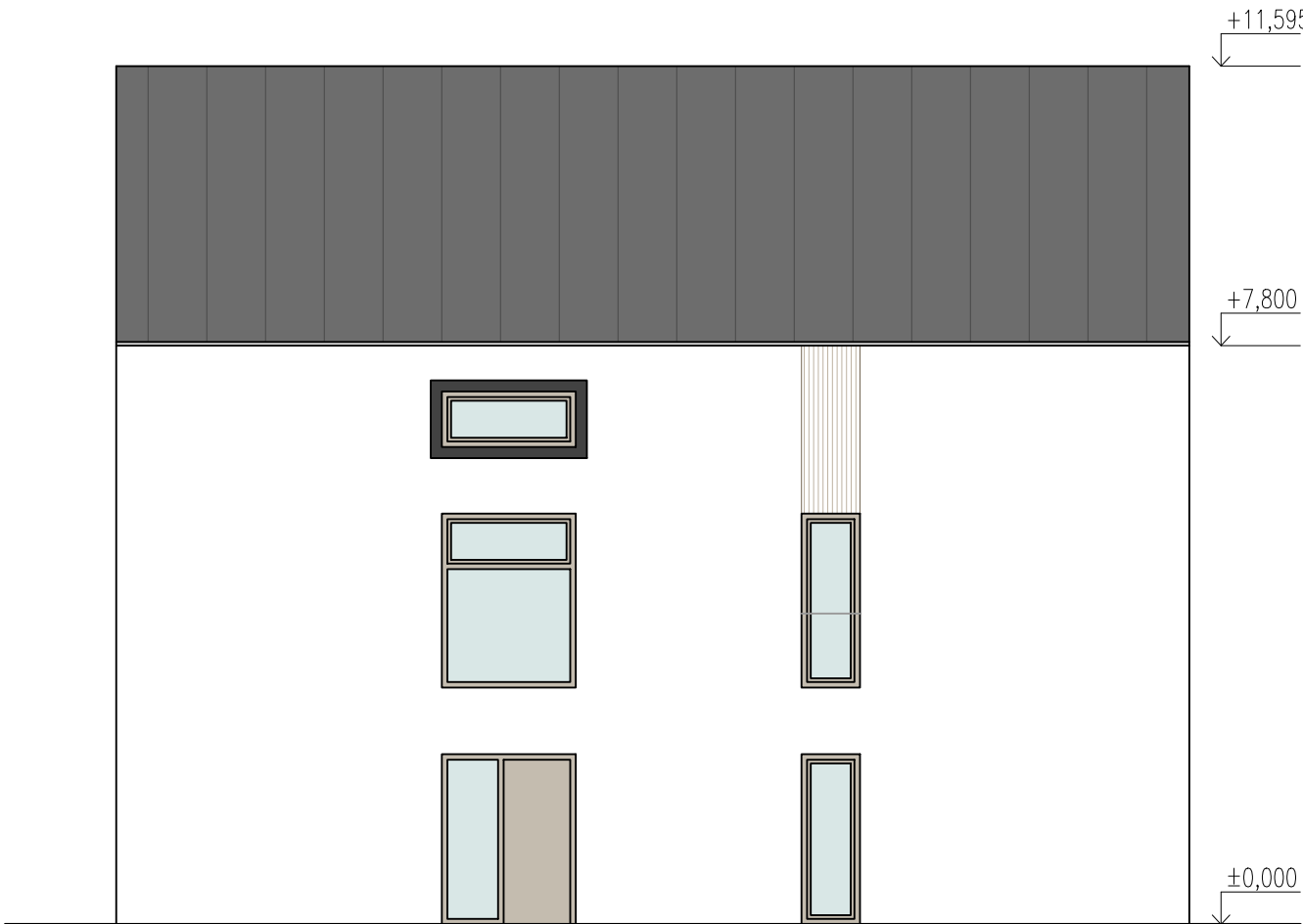


POHLED JV

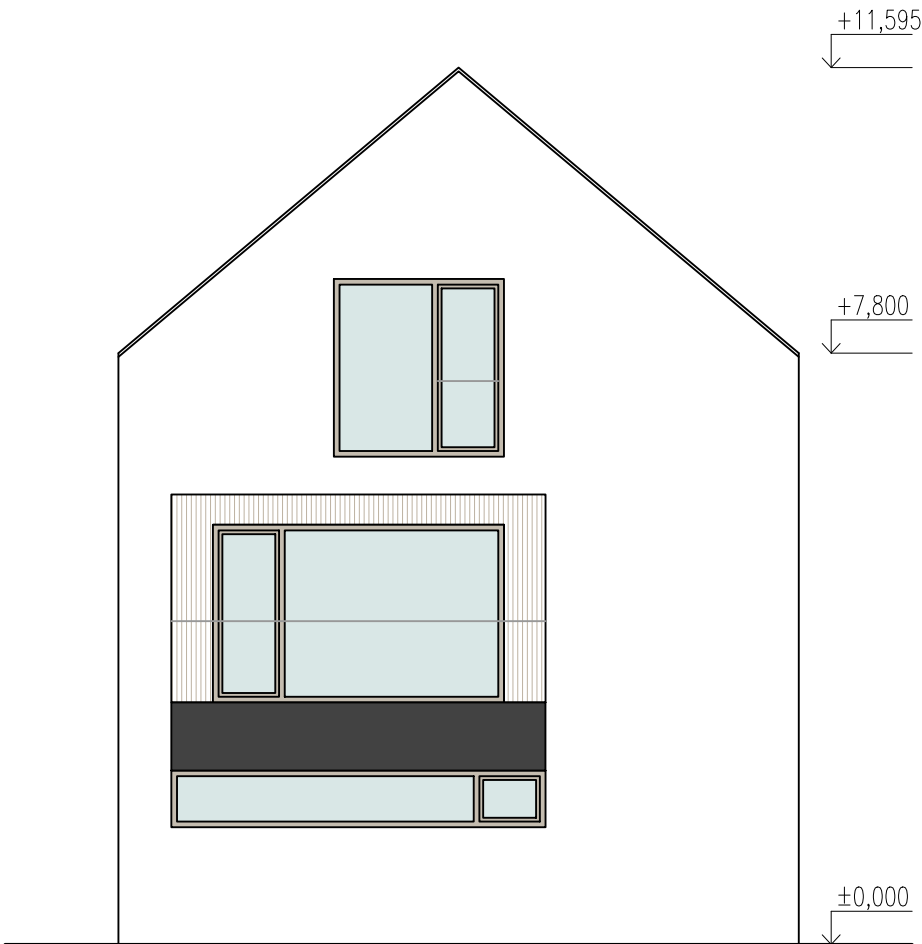


POHLED JZ

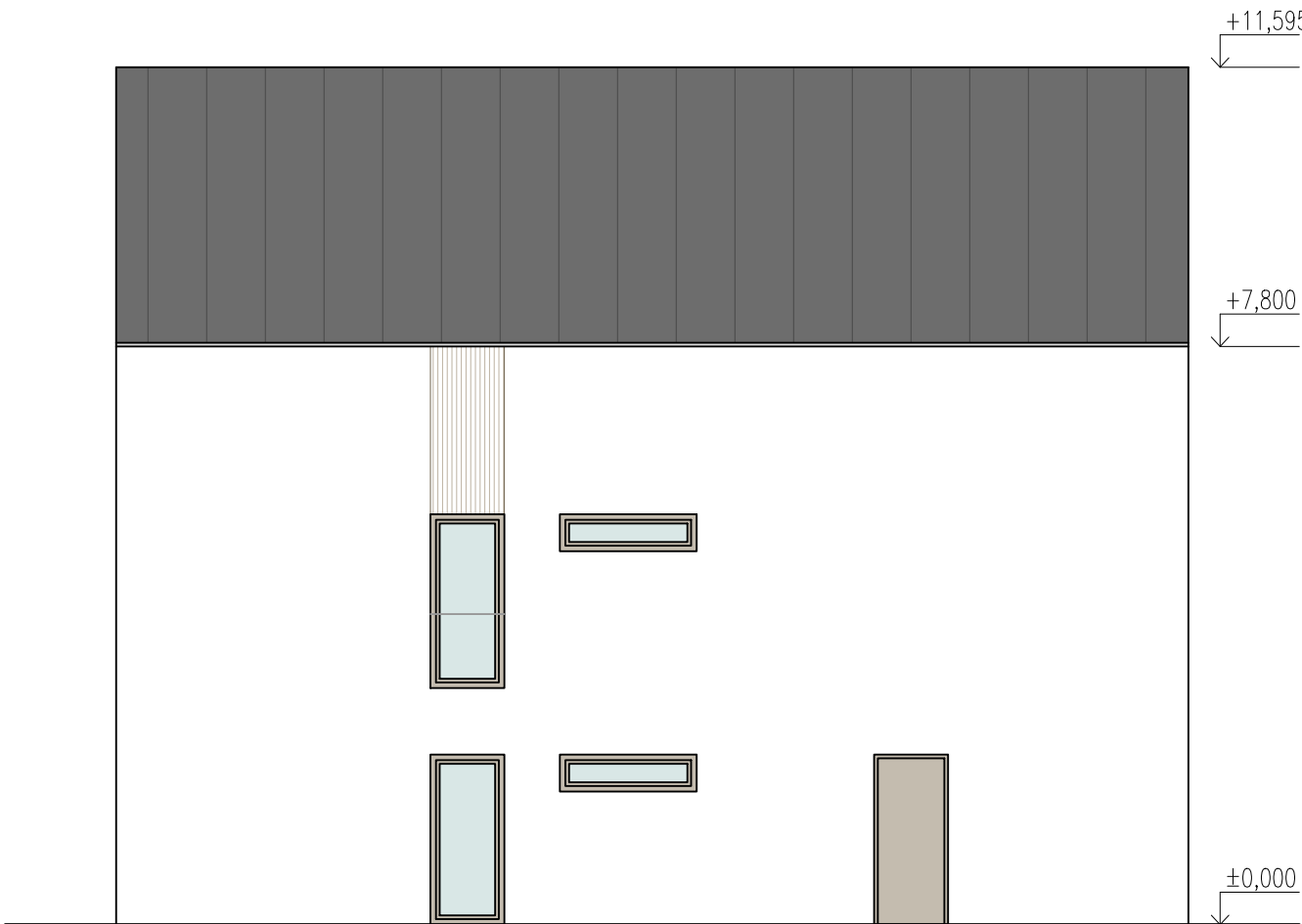
ARCHITEKTONICKÉ POHLEDY - BD TYP C



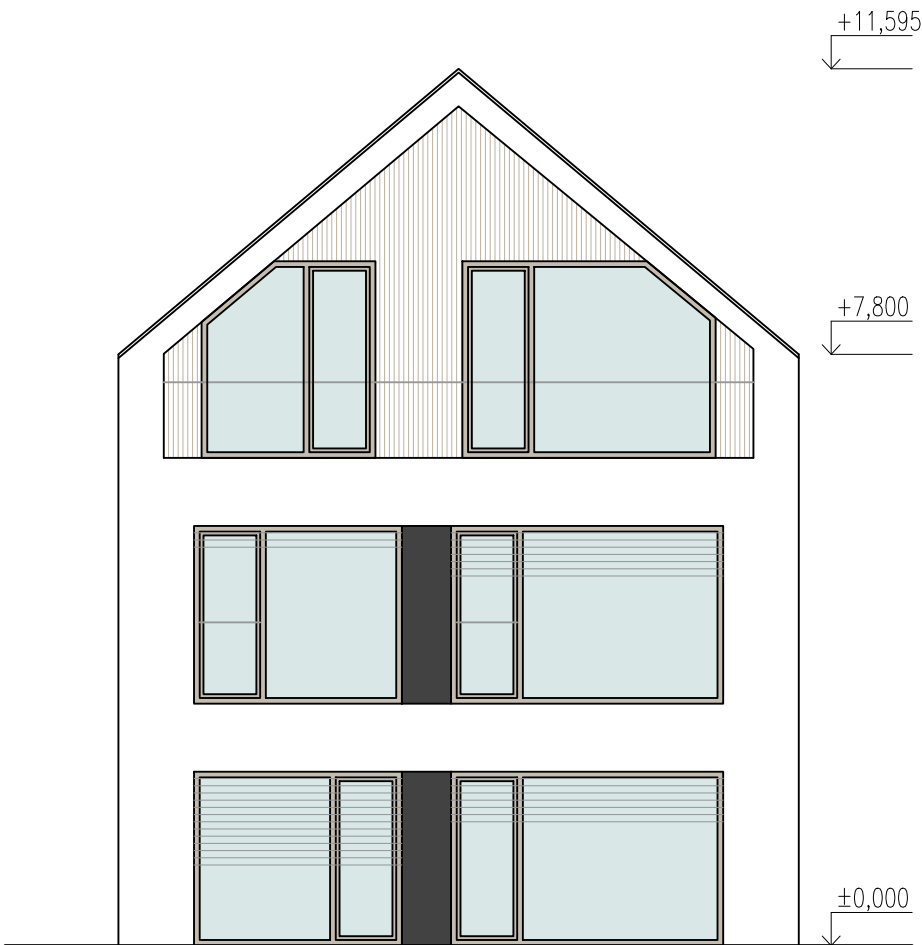
POHLED SZ



POHLED SV - ULIČNÍ



POHLED JV



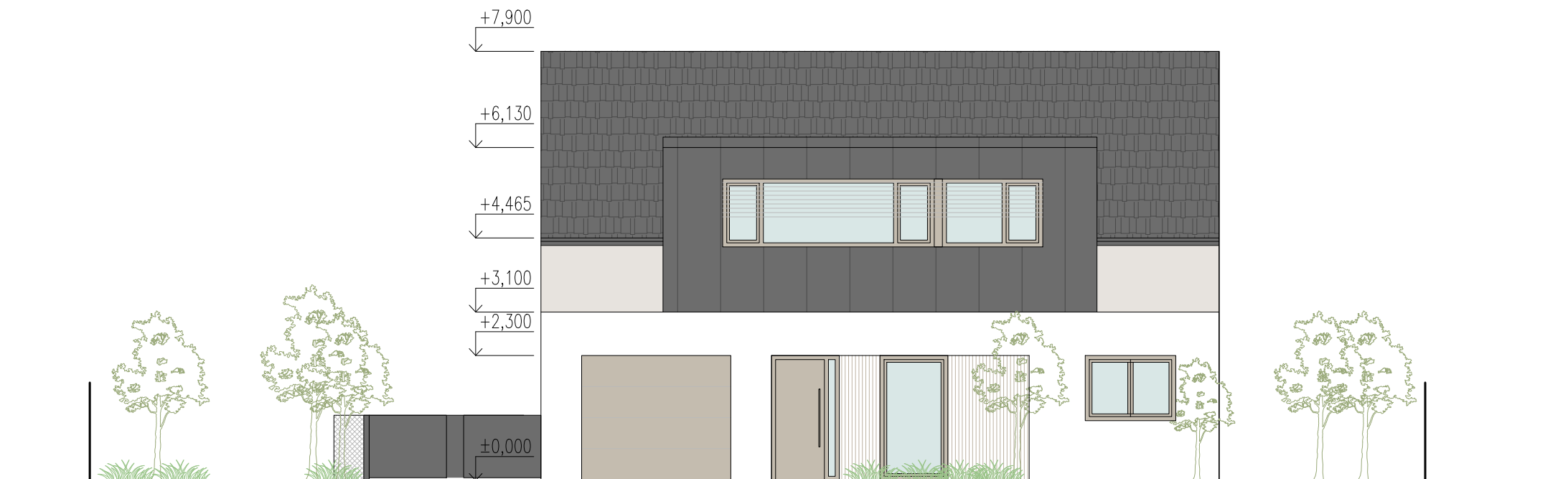
POHLED JZ



POHLED SV - ULIČNÍ



POHLED JZ







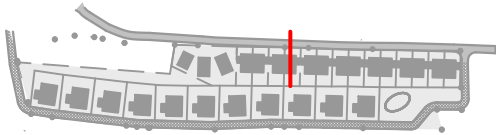
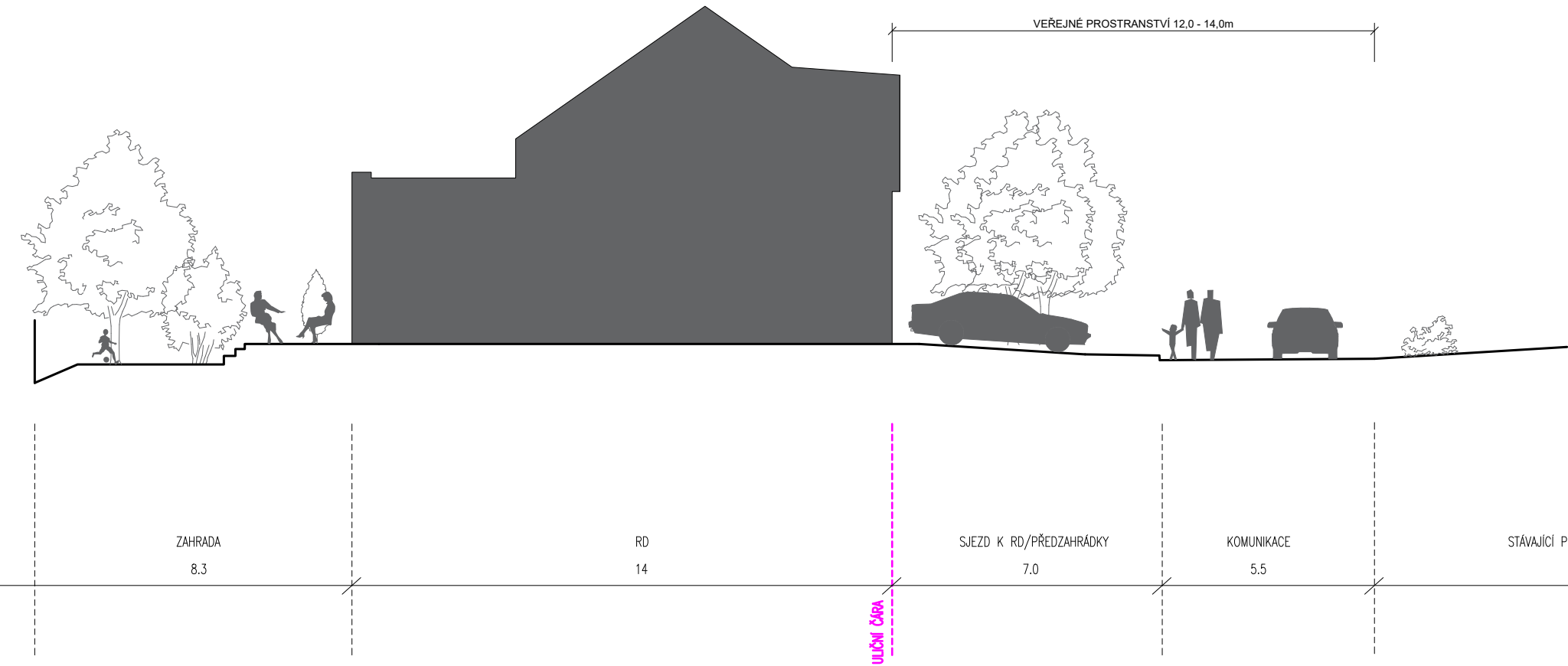






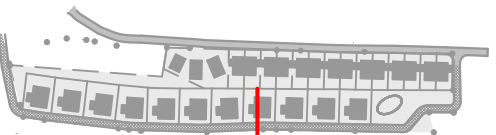
ÚZEMNÍ STUDIE - "Lokalita kratiny_Z14 v obci Kobeřice u Brna"

ŘEZ ÚZEMÍM - PROFIL BD A RD 1-14



ULIČNÍ ČARA BD TYP A = 9,0m
ULIČNÍ ČARA BD TYP B = 6,7m
ULIČNÍ ČARA BD TYP C = 7,0m
ULIČNÍ ČARA RD1_RD14 = 7-7,4m

ŘEZ ÚZEMÍM - PROFIL RD 15-25



ULIČNÍ ČARA RD15_RD25 = 3,8-4,2m