


ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PRAVLOV

NÁVRH – TEXTOVÁ ČÁST	
NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ – 2025	
Objednatel:	Obec Pravlov
Pořizovatel:	Městský úřad Ivančice
Zhotovitel:	Atelier proREGIO, s.r.o.
Hlavní projektant:	Ing. arch. Michal Hadlač
Číslo autorizace:	03 497
Projekční tým:	Mgr. Vladimíra Macurová Mgr. Radmila Hadlačová Ing. Milada Májska, Ph.D. Mgr. Jakub Kura
 pro REGIO	
Otisk autorizačního razítka	

A – NÁVRH

Textová část

Obsah

1.	Obsah změny	3
1.1.	Převod do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace	3
1.1.1.	Změny v označení a popisu ploch s rozdílným způsobem využití v textové i grafické části.....	3
1.1.2.	Změny v kapitole C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	4
1.1.3.	Změny v podkapitole E.1 Ochrana přírodních hodnot a uspořádání krajiny	4
1.1.4.	Změny v podkapitole D.2.5 Zásobování elektrickou energií	4
1.1.5.	Změny v podkapitole F.3 Plochy s rozdílným způsobem využití – plochy změn	4
1.2.	Technická úprava textové části územního plánu	4
1.3.	Věcný obsah změny územního plánu	5
1.3.1.	Změny v kapitole A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
1.3.2.	Změny v kapitole C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
1.3.3.	Změny v podkapitole D.1 Dopravní infrastruktura	5
1.3.4.	Změny v podkapitole D.2 Technická infrastruktura	5
1.3.5.	Změny v podkapitole D.2.3 Stavby ke snižování ohrožení živelnými pohromami.	6
1.3.6.	Změny v podkapitole D.2.5 Zásobování elektrickou energií a veřejné osvětlení.....	6
1.3.7.	Vložení podkapitoly D.5 Zelená infrastruktura	6
1.3.8.	Změny v podkapitole E.1 Ochrana přírodních hodnot a uspořádání krajiny	6
1.3.9.	Změny v podkapitole E.3 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi a suchem	6
1.3.10.	Změny v podkapitole F.1 Obecné podmínky využití území.....	6
1.3.11.	Změny v podkapitole F.3 Plochy s rozdílným způsobem využití – plochy změn.....	6
1.3.12.	Změny v kapitole G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI.....	7
1.3.13.	Změny v kapitole I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	7
1.3.14.	Vložení kapitoly K. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU.....	7
2.	Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části	9

Grafická část

A1 – Výkres základního členění území (1 : 5 000)

A2 – Hlavní výkres (1 : 5 000)

A3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1 : 5 000)

1. Obsah změny

1.1. Převod do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace

1.1.1. Změny v označení a popisu ploch s rozdílným způsobem využití v textové i grafické části

Změny v označení ploch s rozdílným způsobem využití:

- „plochy rekreace – rodinná rekreace“ (RI) se mění na „rekreace individuální“ (RI),
- „plochy rekreace – specifické formy“ (RX) se mění na „rekreace jiná“ (RX),
- „plochy občanského vybavení“ (O) se mění na „občanské vybavení všeobecné“ (OU),
- „plochy občanského vybavení – veřejná pohřebiště“ (OH) se mění na „občanské vybavení hřbitovy“ (OH),
- „plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport“ (OS) se mění na „občanské vybavení sport“ (OS),
- „plochy veřejných prostranství“ (P*) se mění na „veřejná prostranství všeobecná“ (PU),
- „plochy smíšené obytné“ (SO) se mění na „smíšené obytné všeobecné“ (SU),
- „plochy smíšené obytné – s omezením“ (SO.1) se mění na „smíšené obytné všeobecné – s omezením“ (SU.1),
- „plochy sídelní zeleně“ (Z*) se mění na „zeleň sídelní ostatní“ (ZS),
- „plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava“ (DS) se mění na „doprava silniční“ (DS),
- „plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství“ (TV) se mění na „vodní hospodářství“ (TW),
- „plochy technické infrastruktury – energetika“ (TE) se mění na „energetika“ (TE),
- „plochy technické infrastruktury – technické zabezpečení obce (TO) se mění na „nakládání s odpady“ (TO)
- „plochy výroby a skladování“ (V) se mění na „výroba všeobecná“ (VU),
- „plochy smíšené výrobní“ (SP) se mění na „smíšené výrobní všeobecné“ (HU),
- „plochy vodní a vodohospodářské“ (W) se mění na „vodní a vodohospodářské všeobecné“ (WU),
- „plochy zemědělské“ (Z) se mění na „zemědělské všeobecné“ (AU),
- „plochy krajinné zeleně“ (K) se mění na „zeleň krajinná“ (ZK),
- „plochy lesní“ (L) se mění na „lesní všeobecné“ (LU),

Změny v terminologii:

- termín „plocha přestavby“ se mění na „transformační plocha“,
- termín „dopravní plochy“ se mění na „plochy dopravní infrastruktury“,
- termín „založení prvků územního systému ekologické stability“ se mění na „vytváření prvků územního systému ekologické stability“.

Změny v označení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změny v krajině:

- v označení se lomítko nahrazuje tečkou.

Změny v označení prvků ÚSES:

- do označení se doplňuje tečka mezi typ prvku a označení prvku,
- označení regionálního biocentra RBC 1 se mění na RBC.JM44,
- označení regionálních biokoridorů RBK 1 a 2 se mění na RBK.JM006.

Změny v označení veřejně prospěšných staveb a opatření:

- označení stavby č. 21 se mění na VD.1,
- označení stavby č. 25 se mění na VD.2,
- označení stavby č. 27 se mění na VD.3,
- označení stavby č. 33, 34, 35, 36, 38, 39 a 40 se slučují do jedné stavby označené VT.TEE02,
- označení opatření č. 53 se mění na VU.1,
- označení opatření č. 61 se mění na VU.2,
- označení opatření č. 64 se mění na VU.3.

Změny v označení ploch územních rezerv:

- označení územní rezervy – plocha č. 15 se mění na R.15.

1.1.2. Změny v kapitole C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Nadpis tabulky 1 se mění na „Výčet zastavitelných a transformačních ploch“.

Změny v tabulce 1:

- nadpis sloupce „charakteristické navrhované využití“ se mění na „navrhovaný způsob využití“,
- plochy č. 33, 34, 35, 36, 38, 39 a 40 se vypouštějí.

Poznámka pod tabulkou 1 se vypouští.

V oddíle Vymezení zastavitelných a transformačních ploch se zkratka „č.“ nahrazuje slovem „označené“.

Do výčtu zastavitelných ploch se doplňuje plocha Z.37.

Text „Podrobněji viz tab. 1, výkres č. 1 a 2“ se vypouští.

1.1.3. Změny v podkapitole E.1 Ochrana přírodních hodnot a uspořádání krajiny

Nadpis tabulky 2 se mění na „Výčet ploch změn v krajině“.

Změny v tabulce 2:

- nadpis sloupce „charakteristické navrhované využití“ se mění na „navrhovaný způsob využití“.

Poznámka pod tabulkou 2 se vypouští.

Vkládá se oddíl Vymezení ploch změn v krajině s tímto textem:

„Jako plochy změn v krajině se vymezují plochy označené K.52. K.53. K.54, K.55, K.56, K.57, K.58, K.59, K.60, K.61, K.62, K.64, K.65, K.66.“

1.1.4. Změny v podkapitole D.2.5 Zásobování elektrickou energií

V oddíle Síť VVN se označení koridoru TE/33 mění na CNZ.TEE02.

1.1.5. Změny v podkapitole F.3 Plochy s rozdílným způsobem využití – plochy změn

Oddíl PLOCHY 33, 39, 40 se vypouští.

Oddíl PLOCHY 34, 35, 36, 38 se vypouští.

1.2. Technická úprava textové části územního plánu

Název kapitoly B. se mění na „ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE“.

Název podkapitoly E.2 se mění na „Zelená infrastruktura včetně územního systému ekologické stability“.

Název podkapitoly E.3 se mění na „Protierozní opatření, ochrana před povodněmi a suchem“.

Název kapitoly F. se mění na „PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ“.

Název kapitoly G. se mění na „VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI“.

Kapitola H se vypouští, číslování dalších kapitol se odpovídajícím způsobem mění.

Název nové kapitoly H. se mění na „KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY“.

Název kapitoly I. se mění na „VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV“.

Název kapitoly J. se mění na „VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ“.

Vkládá se nová kapitola K. s názvem „STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU“.

1.3. Věcný obsah změny územního plánu

1.3.1. Změny v kapitole A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Datum vymezení zastavěného území se mění na 1. 11. 2024.

1.3.2. Změny v kapitole C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Změny v tabulce 1:

- plochy č. 7, 22, 23, 24, 27, 28, 30, 31, 32 a 37 se vypouštějí.
- doplňují se tyto plochy:

č. plochy	část obce	umístění, trať	charakteristické současné využití	kód navržené funkce	navrhovaný způsob využití
67	Velký Pravlov	západ	zemědělská plocha	SU	smíšené obytné všeobecné
68	Velký Pravlov	jih	zemědělská plocha	SU	smíšené obytné všeobecné
69	Malý Pravlov	východ	zemědělská plocha	SU	smíšené obytné všeobecné
70	Malý Pravlov	východ	zemědělská plocha	ZZ	zeleň zahradní a sadová
71	Velký Pravlov	jih	zemědělská plocha	ZZ	zeleň zahradní a sadová
72	Malý Pravlov	sever	zahrada	TW	vodní hospodářství
73	Velký Pravlov	jih	manipulační plocha	TO	nakládání s odpady
74	Velký Pravlov	jih	zahrada	DS	doprava silniční
75	Velký Pravlov	jih	les	TW	vodní hospodářství

Změny ve vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch:

- zastavitelné plochy Z.7, Z.22, Z.23, Z.24, Z.28, Z.30, Z.31, Z.32 a Z.37 se vypouštějí,
- doplňují se zastavitelné plochy Z.67, Z.68, Z.69, Z.70, Z.71, Z.72, Z.73, Z.74 a Z.75,
- transformační plocha T.27 se vypouští.

1.3.3. Změny v podkapitole D.1 Dopravní infrastruktura

Z oddílu Celková koncepce dopravy se vypouští text „podrobnější souvislosti jsou patrný v koordinačním výkrese (výkres O1)“.

Z oddílu Silnice se vypouští text „v kategoriích v souladu s dokumentem Kategorizace krajských silnic JMK“.

Z oddílu Místní komunikace se vypouští odrážka „koridor pro rozšíření komunikace propojující Malý Pravlov s Dolními Kounicemi na levém břehu Jihlavy (T.27)“.

1.3.4. Změny v podkapitole D.2 Technická infrastruktura

Z ploch technické infrastruktury se vypouští využití „TE“.

Text „podrobnější souvislosti jsou patrný v koordinačním výkrese (výkres O1)“ se vypouští.

1.3.5. Změny v podkapitole D.2.3 Stavby ke snižování ohrožení živelnými pohromami.

V části Hráže – zemní valy se z druhé odrážky vypouští slovo „novou“ a text „plocha Z.22“.

V části Retenční příkopy se z první odrážky vypouštějí plochy Z.28, Z.30 a Z.31.

1.3.6. Změny v podkapitole D.2.5 Zásobování elektrickou energií a veřejné osvětlení

Změny v oddílu Sít' VN:

- z prvního odstavce se vypouští plocha Z.7,
- z druhého odstavce se vypouští text „okrají rozvojové plochy Z.7. Trafostanice bude situovaná na“.

1.3.7. Vložení podkapitoly D.5 Zelená infrastruktura

Vkládá se tento text:

„Zelená infrastruktura je plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí. V tomto územním plánu je zelená infrastruktura reprezentována plochami vodními a vodohospodářskými všeobecnými, plochami lesními všeobecnými, plochami zeleně krajinné a územním systémem ekologické stability.“

1.3.8. Změny v podkapitole E.1 Ochrana přírodních hodnot a uspořádání krajiny

Změny v tabulce 2:

- plochy č. 53, 54, 55, 56, 57, 58 a 59 se vypouštějí.

Změny ve vymezení ploch změn v krajině:

- plochy K.53, K.54, K.55, K.56, K.57, K.58 a K.59 se vypouštějí.

1.3.9. Změny v podkapitole E.3 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi a suchem

V části Hráže – zemní valy se z druhé odrážky vypouští text „plocha Z.22“.

V části Retenční příkopy se z první odrážky vypouštějí plochy Z.28, Z.30 a Z.31.

1.3.10. Změny v podkapitole F.1 Obecné podmínky využití území

V odstavci č. 5 se text „§ 18 odst.5, 6 zákona č. 183/2006 Sb.“ nahrazuje textem „§ 122 odst. 3 283/2021 Sb.“, text „umísťování některých staveb, zařízení a jiných opatření“ se nahrazuje textem „povolování záměrů“ a text „18 odst. 5“ se nahrazuje textem „§ 122 odst. 1“.

1.3.11. Změny v podkapitole F.3 Plochy s rozdílným způsobem využití – plochy změn

Do oddílu PLOCHY Z.1, Z.2, Z.8, Z.9, Z.11, Z.12 se doplňují plochy Z.67, Z.68 a Z.69.

Oddíl PLOCHA Z.7 se vypouští.

Z oddílu PLOCHY Z.21, Z.23, T.25, Z.26, T.27, Z.32 se vypouštějí plochy Z.23, T.27 a Z.32.

V oddíle PLOCHA Z.24 se tato plocha nahrazuje plochou Z.73.

Oddíl PLOCHA Z.22 se vypouští.

Z oddílu PLOCHA Z.28, T.29, Z.30, Z.31 se vypouštějí plochy Z.28, Z.30 a Z.31 a doplňuje se plocha Z.75.

Oddíl PLOCHA Z.37 se vypouští.

Z oddílu PLOCHY K.53, K.54, K.55, K.56, K.57, K.58, K.59, K.60, K.61, K.62, K.64, K.65, K.66 se vypouštějí plochy K.53, K.54, K.55, K.56, K.57, K.58 a K.59.

Doplňuje se tento oddíl:

PLOCHY Z.70, Z.71
ZZ – ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ

Hlavní využití:

- pozemky zahrad, sadů a obytné zeleně.

Přípustné využití:

- zahrady, sady a obytná zeleň,
- sítě technické infrastruktury včetně souvisejících provozních objektů,
- protipovodňové hráze,
- altány, zahradní domky, kůlny na nářadí, zahradní bazény,

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které by omezovaly hlavní využití a jejichž nároky na prostředí jsou v rozporu s hlavním využitím.

1.3.12. Změny v kapitole G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

V oddílu Veřejně prospěšné stavby se vypouští stavba dopravní infrastruktury VD.3 a doplňuje se stavba technické infrastruktury VT.2 – hráz.

Z oddílu Veřejně prospěšná opatření se vypouští opatření VU.1.

1.3.13. Změny v kapitole I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Text kapitoly se nahrazuje textem „V územním plánu nejsou vymezeny územní rezervy.“

1.3.14. Vložení kapitoly K. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Vkládá se nová kapitola s tímto textem:

„Prvky regulačního plánu jsou stanoveny pro tyto plochy:

- Zastavitelná plocha Z.8 – pouze pozemek parc. č. 2219 v k. ú. Pravlov
 - stavební čára bude odpovídat stavební čáře stavby rodinného domu na pozemku parc. č. 2218/4 v k. ú. Pravlov,
 - stavební hranice je stanovena ve vzdálenosti 100 m od hranice pozemku parc. č. 2293 v k. ú. Pravlov,
 - likvidace odpadních vod bude řešena individuálně domovní čistírnou odpadních vod nebo bezodtokovou jímku,
 - zásobování pitnou vodou bude řešeno individuálně prodloužením obecního vodovodního řadu nebo vlastní studnou,
 - hlavní stavba rodinného domu bude mít sedlovou nebo valbovou střechu s výškou hřebene max. 8 m od výškové úrovně hrubé podlahy 1. NP,
 - na pozemku rodinného domu bude umístěno min. 1 parkovací místo.
- Zastavitelná plocha Z.67:
 - likvidace odpadních vod bude řešena individuálně domovní čistírnou odpadních vod nebo bezodtokovou jímku,
 - zásobování pitnou vodou bude řešeno individuálně prodloužením obecního vodovodního řadu nebo vlastní studnou,

- stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství tvořeného budoucí obslužnou komunikací, tj. od hranice pozemku parc. č. 485/2 v k. ú. Pravlov,
- hlavní stavba rodinného domu bude mít sedlovou nebo valbovou střechu s výškou hřebene max. 8 m od výškové úrovně hrubé podlahy 1. NP,
- na pozemcích rodinných domů bude umístěno min. 1 parkovací místo.
- Zastavitelná plocha Z.68:
 - min. výšky hrubé podlahy 1. NP všech staveb bude ve výškové úrovni svršku vozovky přilehlé místní komunikace – silnice II/395,
 - likvidace odpadních vod bude řešena individuálně domovní čistírnou odpadních vod nebo bezodtokovou jímku,
 - zásobování pitnou vodou bude řešeno individuálně prodloužením obecního vodovodního řadu nebo vlastní studnou,
 - dopravní napojení všech stavebních pozemků bude řešeno z obslužné komunikace vedené souběžně se silnicí II/395 s napojením na tuto silnici z pozemku parc. č. 2045 v k. ú. Pravlov,
 - stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství tvořeného budoucí obslužnou komunikací,
 - hlavní stavba rodinného domu bude mít sedlovou nebo valbovou střechu s výškou hřebene max. 8 m od výškové úrovně hrubé podlahy 1. NP.
 - na pozemcích rodinných domů bude umístěno min. 1 parkovací místo.
- Zastavitelná plocha Z.69:
 - likvidace odpadních vod bude řešena individuálně domovní čistírnou odpadních vod nebo bezodtokovou jímku,
 - zásobování pitnou vodou bude řešeno individuálně prodloužením obecního vodovodního řadu nebo vlastní studnou,
 - dopravní napojení všech stavebních pozemků bude řešeno z obslužné komunikace vedené souběžně se silnicí III/ 39520 s napojením na tuto silnici z pozemku parc. č. 2166 nebo 2167 v k. ú. Pravlov,
 - stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství tvořeného budoucí obslužnou komunikací,
 - hlavní stavba rodinného domu bude mít sedlovou nebo valbovou střechu s výškou hřebene max. 8 m od výškové úrovně hrubé podlahy 1. NP,
 - na pozemcích rodinných domů bude umístěno min. 1 parkovací místo.
- Pozemek parc. č. 403/1 v k. ú. Pravlov:
 - stavební čára bude odpovídat stavební čáře stavby rodinného domu na pozemku parc. č. 402 v k. ú. Pravlov,
 - likvidace odpadních vod bude řešena individuálně domovní čistírnou odpadních vod nebo bezodtokovou jímku,
 - hlavní stavba rodinného domu bude mít sedlovou nebo valbovou střechu s výškou hřebene max. 8 m od výškové úrovně hrubé podlahy 1. NP a max. 2 nadzemní podlaží,
 - na pozemku rodinného domu bude umístěno min. 1 parkovací místo.
- Plochy rekreace individuální:
 - stavba pro rodinnou rekreaci bude mít zastavěnou plochu max 60 m² a max. 1 nadzemní podlaží a podkroví.

2. Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části

Údaj o počtu listů změny územního plánu: 9

Údaj o počtu výkresů k ní připojené grafické části: 3