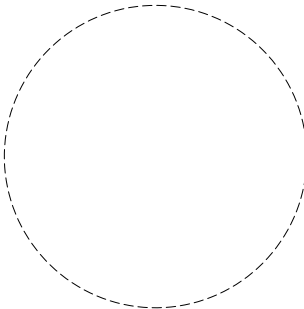


K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

POŘIZOVATEL : Obecní úřad Předklášteří Nám. 5.května 1390 666 02 Předklášteří	OBJEDNATEL : Obec Předklášteří Nám. 5.května 1390 666 02 Předklášteří 	ZPRACOVATEL : KUBE ARCHITEKTI KUBE, s.r.o. atelier@kubecz Horova 68, 616 00 Brno +420 549 216 544 ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. Michaela Jandová	OTISK AUTORIZAČNÍHO RAZÍTKA: 
ÚZEMNÍ STUDIE PŘEDKLÁŠTEŘÍ „LOKALITA Z10“ TEXTOVÁ ČÁST			STUPEŇ UPD: UPP DATUM: 05/2022 MĚŘÍTKO: ČÍSLO VÝKRESU:

ÚZEMNÍ STUDIE
LOKALITA „Z10“ kú PŘEDKLÁŠTEŘÍ



TEXTOVÁ ČÁST

květen 2022

ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITA „Z10“ kú PŘEDKLÁŠTEŘÍ

Objednatel:	Obec Předklášteří, MgA. Petra Bendová, starostka Nám. 5.května 1390 66602 Předklášteří obec@predklasteri.cz datová schránka: IDDS q77b4ey IČO: 00365416 Tel./fax: + 420 549 410 170
Pořizovatel:	Obecní úřad Předklášteří, Nám. 5.května 1390 66602 Předklášteří obec@predklasteri.cz datová schránka: IDDS q77b4ey IČO: 00365416 Tel./fax: + 420 549 410 170
Zhotovitel:	Ing. arch. Michaela Jandová ČKA 02726 – A.0 KUBE s.r.o. IČ: 282 61 950 Horova 68, 616 00 Brno tel: 549 216 544 602 802 182
Místo stavby:	Předklášteří, kú Předklášeří, lokalita Pod Horkou, Z10
Datum:	duben 2022

Obsah

1.1. Hlavní cíle řešení.....	4
1.2. Vymezení řešeného území.....	4
1.3. Podklady.....	4
1.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán.....	4
1.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území.....	5
1.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území.....	5
1.6.1. Zásady a popis urbanistického řešení.....	6
1.6.2. Funkční a prostorové uspořádání.....	6
1.6.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků, zásady regulace území.....	6
1.6.3.1. STRUKTURA ZÁSTAVBY A CHARAKTER STAVEB – obecné zásady regulace.....	6
1.6.3.2. VYUŽITÍ POZEMKŮ.....	6
1.6.3.3. ODSUPOVÉ VZDÁLENOSTI.....	7
1.6.3.4. PODLAŽNOST A VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY.....	8
1.6.3.5. VÝŠKY OKAPŮ, ŘÍMS A VIKÝŘŮ.....	8
1.6.3.6. STŘECHY.....	8
1.6.3.7. MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ.....	9
1.6.3.8. OPLOCENÍ.....	9
1.6.3.9. Odstavování a parkování vozidel.....	9
1.7. Podmiňující faktory rozvoje území.....	9
1.7.1. Etapizace rozvoje území.....	9
1.8. Limity využití území.....	10
1.8.1. Stavební pozemek.....	10
1.8.2. Pozemky veřejných prostranství.....	10
1.9. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	10
1.9.1. Dopravní řešení.....	10
1.9.2. Technická infrastruktura.....	11
1.9.2.1. vODOVOD.....	11
1.9.2.2. KANALIZACE SPLAŠKOVÁ.....	12
1.9.2.3. KANALIZACE DEŠŤOVÁ.....	12
1.9.2.4. ELEKTRINA.....	13
1.9.2.5. PLYN.....	13
1.9.2.6. sítě elektronických komunikací.....	13
1.10. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů.....	14
1.10.1. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	14
1.10.2. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	14

1. TEXTOVÁ ČÁST

1.1. Hlavní cíle řešení

V roce 2020 byl pro Obec Předklášteří schválen územní plán Zastupitelstvem obce Předklášteří dne 16.12.2019 a nabyl účinnosti dne 1.2.2020. Pořizovatel: Městský úřad Tišnov, Projektant: Ing. arch. Jiří Hála. Cílem územní studie je dosáhnout co nejefektivnějšího stavebního využití a co nejkvalitnějšího nově vytvářeného urbánního prostředí s ohledem na krajinný ráz lokality.

Hlavním cílem územní studie je tedy návrh prostorového uspořádání a organizace lokality. Stanovení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Stanovení regulativů výstavby na základě podmínek pro využití plochy Z10 dle územního plánu Předklášteří.

Územní studie závazně stanoví parcelaci pozemků, polohu uliční čáry, stavební čáry a rozmezí výškového uspořádání tak, aby bylo zamezeno nežádoucí disharmonii zejména v uspořádání uličních průčelí a dálkových pohledech.

Studie poskytuje neopominutelný podklad pro stavebníka (projektanta) při návrhu objektu a rozhodnutí stavebního úřadu, závazné stanovisko souladu s územním plánem dle §96b zák. 183/2006 Sb (stavební zákon).

1.2. Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno platným územním plánem v rozsahu návrhové plochy lokality Z10, která je vymezena jako plocha bydlení: „smíšené obytné – venkovské“ ozn. SOv. Plocha je vymezena v návaznosti na stávající plochy smíšené obytné.

Celková rozloha řešeného území je 2,9364ha.

1.3. Podklady

Územní plán obce Předklášteří, účinný od 1.2.2020

Katastrální mapa 02/2022

Zadání obce Předklášteří

Zadání územní studie „Lokalita Z10, kú Předklášetří“

1.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán

Obec Předklášteří se nachází v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Leží v těsné blízkosti města Tišnov. Obec je komunikačně napojena na silnici II. třídy II/385 Nové Město na Moravě - Tišnov - Česká s blízkým napojením na silnici II/387 Vír - Nedvědice - Tišnov, co umožňuje bezproblémové napojení na Brno. Okrajem Předklášteří prochází dvě železniční tratě, a to celostátní trať č. 250 Kúty - Brno - Havlíčkův Brod (Praha), která je dvukolejná a elektrifikovaná. Dále se jedná o trať č. 251 Žďár nad Sázavou - Nové Město na Moravě - Tišnov, která je provozována v dieselové trakci. Nejbližší železniční stanice se nachází v Tišnově (od Předklášteří vzdáleno 1,8 km).

Reliéf katastru je velmi členitý, výrazně rozčleněný údolními zářezy Svratky a jejími přítoky řekou Loučkou (Bobruvkou) a potokem Besénkem. Dominantou obce je Klášter cisterciáků - Porta Coeli, který byl založen v roce 1232.

Řešené území se nachází ve východní části zastavěného území obce a je vymezeno v přímé návaznosti na stávající zástavbu venkovského charakteru. Lokalita navazuje na stávající obytnou zástavbu při ulici Pod Horkou ze západní strany a ulici Sadovou ze strany jižní. Z východní strany je pozemek ohraničen tzv. Dlouhou mezí. V patě řešeného území – jeho severní hranici, se nachází cyklostezka.

V územním plánu je lokalita Z10 vymezena jako zastavitelná plocha, pro kterou je nutno v lokalitě vymezit související plochu veřejného prostranství o velikosti 1000m² na 2ha. Z tohoto důvodu je mezi plochami Z10 a Z11 vymezena plocha veřejného prostranství Z26(VPz) o plochám odpovídající velikosti 0,6274ha.

Lokalita leží mimo území vymezené jako záplavové území pro stoletou vodu Q100, mimo aktivní zónu záplavového území i zvláštní povodňovou vlnu vodního díla Vír. Jihovýchodní část lokality se nachází v ochranném pásmu lesa.

1.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

Území se nachází v těsné blízkosti stávající zástavby Předklášteří. Charakteristickou zástavbou, která tvoří historický obraz sídla, jsou zde dvoupodlažní rodinné domy se šikmou sedlovou střechou. Úhel sklonu 35°-40°. Typickou krytinou je pálená střešní taška přírodních odstínů červené.

Reliéf lokality je svažitého charakteru. Výškovým zaměřením byl zjištěn sklon terénu v SSV směru v rozmezí 10,5-17,6%. V podélném směru terén klesá k východní hranici řešeného území o cca 4,0m, což odpovídá sklonu 1,2%.

Lokalita se nachází v patě vyvýšeniny Kozí Brada, která stoupá do výšky cca 100m nad uvažovanou lokalitou z jižní strany.

Vzhledem ke svažitosti území a omezené doby proslunění z jižní strany je nutné při návrhu objektů pro bydlení tyto skutečnosti zohlednit tak, aby byla dodržena minimální doba proslunění dle platných právních předpisů.

Pro lokalitu již byla provedena příprava dopravního napojení na ulici Pod Horkou zbudováním úrovně křižovatky na stávající komunikaci.

1.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území

Řešené území je v souladu s UP Předklášteří, kde je pro danou lokalitu vymezena jedna funkční plocha SOv – smíšená obytná venkovská zástavba.

Pro obec Předklášteří je typickým tvarem domu jednoduchý obdélníkový půdorys zastřešený sedlovou střechou. Tyto tvary se významně uplatňují v dálkových pohledech a tvoří tak charakteristický obraz obce.

Lokalita je řešena s důrazem na dobrou využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako lokality pro hodnotné bydlení. Bylo také dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu a bezproblémové dopravní a pěší napojení.

Pro zachování charakteristických rysů sídla v krajině je navržena zástavba rodinnými domy samostatně stojícími a dvojdomky. Zástavba je dopravně napojena na páteřní obslužnou komunikaci do ulice Pod Horkou.

Pro regulaci zástavby byly jednotlivé stavební typy domů rozděleny dle velikosti pozemku, osazení v terénu a orientace ke světovým stranám a jejich návaznosti na osvětlení a oslunění rozděleny do stavebních typů A, B, C, D.

Regulace spočívá ve vymezení veřejného prostranství uličními čarami. V uličním prostoru bude umístěna komunikace charakteru obytné zóny s doprovodnou zelení. V centrálním prostoru se vymezuje prostranství pro veřejnou zeleň. V místě uliční čáry bude umístěno oplocení. Jeho výška a charakter jsou součástí regulativů uvedených v kap. 1.6.1.

Umístění hlavního objemu staveb rodinných domů se požaduje na stavební čáře. Pro každý pozemek je definovaná nepřekročitelná stavební hranice, určená odsupy od hranice parcely a hloubkou zástavby. Maximální výměra zastavěných ploch, zpevněných ploch a ploch zahrad je dána jednotlivými koeficienty (1.6.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků, zásady regulace území).

Je definována podlažnost objektů, tvar, sklon a orientace střech, tak, aby zůstal zachován charakter území v dálkových pohledech.

1.6.1. Zásady a popis urbanistického řešení

Důraz je kladen na uspokojivý standard veřejného prostoru, typický uliční profil je navržen o celkové šíři 8,6 m, komunikace zklidněného charakteru (obytná ulice), lemovaná po stranách zelenými pásy; v těchto zelených pásích se předpokládá i případné místo na příležitostný odstav automobilů (parkování automobilů zásadně na vlastním pozemku), veřejná zeleň, stožáry veřejného osvětlení.

1.6.2. Funkční a prostorové uspořádání

Řešené území je v územním plánu vymezeno ploše SOv - určeno k zástavbě rodinnými domy. Hustota zástavby vychází z platného územního plánu. Jednotlivé rodinné domy jsou organizované podél dvou hlavních komunikací, které územím procházejí v ose východ - západ. Obě komunikace jsou navrženy jako slepé s obratištěm pro vozidla IZS.

Rodinné domy jsou navrženy jako dvojdomy a izolované rodinné domy a jsou umístovány na stavební čáře. Orientace domů je navržena podélnou osou zhruba ve směru vrstevnic.

1.6.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků, zásady regulace území

Domy jsou rozděleny do několika stavebních typů A-D. Dělení vychází z umístění vzhledem k reliéfu lokality, komunikaci, světovým stranám a velikosti pozemku. Parcelace a regulace zástavby respektuje požadavky na **minimální velikost pozemku danou územním plánem pro stavbu samostatného RD – 500m² a maximální zastavětnou plochu 30%, pro dvojdomky a řadové rodinné domy max. 50 % bez zpevněných ploch**.

Nepřípustné stavební typy jsou bungalov bez využitého podkroví, roubený srub, hrázdný dům nespecifikované modulární skladebné systémy kontejnerových typů apod..

Míra využití stavebního pozemku zastavěnými plochami je závazně dána procenty z výměry stavebního pozemku - jednotlivými indexy. Jako závazná je uvedena výška hřebene a římsy domu, vztažená k niveletě komunikace, stavební čára a stavební hranice.

REGULACE A LIMITY PRO TYPY DOMŮ A-D

1.6.3.1. struktura zástavby a charakter staveb – obecné zásady regulace

1. **Hlavní stavba** bude odpovídající charakteru stavby pro rodinné bydlení, umístěná na stavební čáře, hloubka stavby maximálně dle výkresové části dokumentace. Délka objemu stavby na stavení čáře min. 8,0m. Orientace stavby je možná pouze hřebenem rovnoběžně s komunikací. Objekty A-C budou jednoduchých obdélníkových půdorysů. U objektů D je možné rozšíření do dvorní části.
2. **Vedlejší stavba** např. garáž, kryté stání je možná na stavební čáře, nebo ustoupená za stavební čarou.
3. **V nepřekročitelné stavební hranici** směrem do zahrady mohou být dále umístěny související stavby jako samostatně stojící hospodářské objekty, přístřešky, altány, bazény, skleníky, garáže, apod.

1.6.3.2. využití pozemků

1. každá parcela je určena výlučně pro stavbu jednoho rodinného domu a staveb s bydlením souvisejících, či bydlení podmiňujících;
2. pozemky nelze jinak dále dělit ani slučovat
3. další členění pozemků pro realizaci staveb rodinných domů v tzv. „druhé řadě“ - nepřipouští se;
4. intenzita využití pozemků je dána - koeficientem - procentem z celkové plochy pozemku - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami k ploše pozemků jednoho vlastníka v této funkční ploše

- koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k celkové výměře pozemku jednoho vlastníka v této ploše
- koeficient zpevněných ploch, tj. poměr plochy nezastavěné zpevněné k celkové výměře pozemku jednoho vlastníka v této ploše

		zastavitelná plocha		zpevněné plochy		zeleň/ nezpevněné plochy	
parc.č.	výměra	max %	plocha	max %	plocha	%	plocha
1	450	30	135	15	68	55	248
2	423	30	127	15	63	55	233
3	445	30	134	15	67	55	245
4	480	30	144	15	72	55	264
5	512	25	128	15	77	60	307
6	536	25	134	15	80	60	322
7	552	25	138	15	83	60	331
8	559	25	140	15	84	60	335
9	532	25	133	15	80	60	319
10	608	25	152	15	91	60	365
11	597	25	149	15	90	60	358
12	553	25	138	15	83	60	332
13	514	25	129	15	77	60	308
14	485	25	121	15	73	60	291
15	465	25	116	15	70	60	279
16	600	25	150	15	90	60	360
17	795	20	159	15	119	65	517
18	823	20	165	15	123	65	535
19	773	20	155	15	116	65	502
20	789	20	158	15	118	65	513
21	738	20	148	15	111	65	480
22	711	20	142	15	107	65	462
23	631	25	158	15	95	60	379
24	548	25	137	15	82	60	329
25	1033	20	207	15	155	65	671
26	1039	20	208	15	156	65	675
27	912	20	182	15	137	65	593
28	892	20	178	15	134	65	580
29	852	20	170	15	128	65	554
30	875	20	175	15	131	65	569
31	861	20	172	15	129	65	560
32	625	25	156	15	94	60	375
33	512	30	154	15	77	55	282
34	504	30	151	15	76	55	277
35	635	25	159	15	95	60	381
36	738	20	148	15	111	65	480
37	751	20	150	15	113	65	488

1.6.3.3. odstupové vzdálenosti

minimální odstupové vzdálenosti staveb od hranice parcely jsou uvedeny v hlavním výkrese pro jednotlivé typy staveb A-D.

A a B dvojdomy – min. vzdálenost od hranice parcely 3,7/3,8m

C a D izolované domy – min. vzdálenosti od hranice parcely Z-2,0m, V 5,0m

Minimální odstupová vzdálenost staveb od veřejných prostranství je dána stavební čarou.

A a B dvojdomy - odstup stanoven jako vzdálenost od uliční čáry na společné hranici parcel dvojdomů. Dvojdomy neleží ve stejné vzdálenosti od uliční čáry. Jsou vzájemně posunuty o 1m. Vzájemný posun dvojdomů klade nižší nároky na koordinaci sousedních stavebníků. Jejich odstupové vzdálenosti objektů A a B jsou uvedeny v hlavním výkrese a činí 6,0 a 7,0m.

C a D izolované domy – odstup je stanoven stavební čarou, ta je umístěna rovnoběžně s uliční čarou ve vzdálenosti 6,0m.

Odstup od uliční čáry umožňuje vždy odstavení dvou vozidel na pozemku vlastníka objektu.

1.6.3.4. podlažnost a výšková hladina zástavby

Umístění vstupního podlaží je stanoveno ve výšce max. 0,75m nad přilehlou komunikací.

1. u hlavních staveb je podlažnost omezena na dvě podlaží (tj. jedno podlaží a využitě podkroví), podsklepení se nevylučuje, výška hřebene střech se upřesňuje na max. 9,0 m nad přilehlým povrchem komunikace.
2. u souvisejících staveb, osazených na uliční stavební čáře bude vrchol střechy max. 3,0 m nad upraveným terénem
3. související stavby nesmí svým objemem a výškou přesáhnout hlavní hmotu stavby střechy

Přitom platí, že:

- Za 1 nadzemní podlaží u staveb pro bydlení se počítá podlaží do 3,3 m konstrukční výšky (vyšší konstrukční výšky se počítají za 2 nadzemní podlaží).
- Do nadzemního podlaží se započítává i podkroví v případě, kdy více jak 3/4 půdorysné plochy podkroví vzhledem k ploše pod ním ležících podlaží má min. výšku požadovanou pro obytné místnosti 2,5 m či více.
- Do nadzemního podlaží se započítává i částečně podzemní podlaží se světlou výškou 2,5 m a více v případě, kdy polovina, či více než polovina této výšky, vystupuje nad úroveň okolního terénu.

1.6.3.5. výšky okapů, říms a vikýřů

Pro harmonické vnímání uličního prostoru byl stanoven rozsah umístění vodorovných charakteristických prvků domů.

Okap/římsa/spodní a horní líc vikýře – prvek, který je vnímán jako hrana ve vodorovném členění ulice. Jeho umístění je stanoveno v rozsahu 3,8-4,5m nad plochou přilehlé komunikace. Maximální výška hrany vikýře 6,7m.

1.6.3.6. střechy

Pro zastřešení bude jako krytina použita skládaná krytina přírodních barev (tmavě červená, hnědá, černá a jejich odstíny). Minimální plocha šikmé střechy bude po odečtení plochy vikýřů 50%. Toto procento je třeba dodržet v uliční i dvorní části objektu.

1. **hlavní stavby typ A a B bude zastřešen sedlovou střechou ve sklonu přesně 35°. Sklon je nutno dodržet pro koordinaci charakteru zastřešení se sousedním dvojdomkem.** Minimální plocha šikmé střechy bude po odečtení plochy vikýřů 50%. Toto procento je třeba dodržet v uliční i dvorní části objektu.
hlavní stavby – typ C budou zastřešeny sedlovou střechou sklonu 35° - 40°, při užití vikýřů je vhodné použít jednoduché tvary navazující na fasádu, nebo předstupující před fasádu s pultovým zastřešením, nevhodné je užití několika drobných či členitých vikýřů.
hlavní stavby – typ D budou zastřešeny sedlovou střechou sklonu 35° - 40°, při užití vikýřů je vhodné použít jednoduché tvary navazující na fasádu, nebo předstupující před fasádu s pultovým zastřešením, nevhodné je užití několika drobných či členitých vikýřů. Na přístavbu do dvora lze

použít i střechu plochou či pultovou sklonu 2-5°, přístavba svou výškou nepřesáhne výšku uliční hmoty objektu. Doporučuje se zelená střecha.

2. **související stavby** osazené na uliční stavební čáře budou zastřešeny plochými či pultovými střechami, pultové střechy budou mít vrchol na uliční stavební čáře
3. **u souvisejících staveb v zahradách** není tvar, ani sklon střech definován

1.6.3.7. materiálové řešení

- fasády objektů budou zhotoveny z tradičních materiálů – omítka jemných přírodních odstínů. V omezeném rozsahu se připouští kombinace s jinými povrchovými úpravami – přírodní kámen, keramika, dřevo)
- dřevostavby srubového typu, bungalov bez využitého podkroví, hrázděné domy a objekty mající charakter výrobku plnícího funkci stavby pro bydlení se vylučují (např. nespecifikované modulární skladebné systémy kontejnerových typů apod.).

1.6.3.8. oplocení

- oplocení uličního prostoru bude realizováno na uliční stavební čáře, bude propustné, či polopropustné, výšky max. 1,5 m výškový rozdíl mezi upraveným terénem na uliční hraně stavebního pozemku a úrovní přilehlého uličního prostoru nesmí být větší než 0,3m.
- doporučené je doplnění živým plotem
- oplocení mezi rodinnými domy za uliční stavební čarou a po vnějším obvodu zahrad bude propustné, či polopropustné (případně možná náhrada živým plotem), max. výšky 1,8m, bez podezdívky
- nepřipustné je oplocení betonovými prefabrikáty (plotové desky do sloupů)

1.6.3.9. odstavování a parkování vozidel

- pro každý objekt RD budou umístěna **min. 2 odstavná parkovací místa** na vlastním pozemku RD
- parkovací místa mohou být řešena garážovým stáním, formou přístřešku na stavební čáře či na zpevněné ploše v nezastavitelné i zastavitelné části pozemku

1.7. Podmiňující faktory rozvoje území

1.7.1. Etapizace rozvoje území

Zástavba lokality je podmíněna vybudováním dopravní a technické infrastruktury pro napojení jednotlivých stavebních objektů. Budování infrastruktury je možné v jedné etapě nebo je možné dělit do dvou etap. V první etapě lze vybudovat veškerou infrastrukturu pro pozemky 1-32. V druhé etapě je možné budovat infrastrukturu pro pozemky 33-37.

Ve východní části lokality dle územního plánu navazují plochy Zz a OVh. Napojení těchto ploch není předmětem řešení územní studie. Pro dopravní napojení těchto ploch se předpokládá vybudování komunikace v ploše Z20 a její napojení na páteřní obslužnou komunikaci lokality.

Při připojení na komunikaci II. třídy 385 Tišnov – Předklášteří je třeba zvážit dopravní zátěž průjezdem OA pro lokalitu Z10. Případně ji vhodnými opatřeními omezit tak, aby nebyla překročena mezní hodnota průjezdu automobilů daná pro obytnou zónu.

Pro pěší napojení lokality z centra obce se doporučuje dobudování chodníku v ulici Pod Horkou.

1.8. Limity využití území

1.8.1. Stavební pozemek

Stavební pozemky jsou vymezeny tak, aby svými vlastnostmi, velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňovaly využití pro navrhovaný účel a byly dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Jednotlivé pozemky jsou určeny pro výstavbu jednoho samostatně stojícího rodinného domu (typy C a D) nebo jednoho dvojdomku (A a B).

Umístění parkovacích míst bude řešeno na vlastních pozemcích rodinných domů v rozsahu dle obecných technických požadavků na výstavbu. Umístění parkovacích stání pro návštěvníky lokality je řešeno parkovacími zálivy ve veřejném prostranství ulice, kde bude umístěno i parkovací stání pro návštěvníky s omezenou schopností pohybu a orientace.

Nakládání s odpady z domácností bude řešeno na vlastním pozemku stavebníka. Nádoby na odpad nebudou umístovány viditelně ve veřejných prostranstvích.

Hospodaření se srážkovými vodami bude řešeno na pozemku stavebníka akumulací s následným využitím, vsakováním nebo výparem.

Část pozemků se nachází v ochranném pásmu lesa. Ochranné pásmo lesa je ze zákona 50m. Pro umístování jednotlivých staveb je nutné žádat individuálně o souhlas příslušný orgán ochrany životního prostředí.

1.8.2. Pozemky veřejných prostranství

Ulice je navržena jako veřejné prostranství š. 8,6m a vymezeno hranicí pozemků. Od soukromých pozemků je oddělena uliční čarou.

V uliční čáře bude umístěno oplocení pozemků. Uliční profil je složen z obousměrné komunikace celkové šířky 5,5m, zelených pásů a zálivů pro odstavení automobilů.

V centrální poloze lokality je navrženo veřejné prostranství pro parkové úpravy – výsadbu zeleně, umístění herních prvků, běžného uličního mobiliáře apod.

Lokalita je prostupná pro pěší i cyklistickou dopravu hlavní osou V-Z. Pro pěší je navrženo další propojení S-J směrem stezkou.

V severní části je stávající trasa cyklostezky, která v současné době nemá zpevněný povrch. Pro umístění cyklostezky se zpevněným povrchem je ponechána prostorová rezerva.

1.9. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Územní studie řeší možnost napojení lokality na stávající dopravní infrastrukturu a sítě veřejné technické infrastruktury a potřebné kapacity pro napojení sítí.

1.9.1. Dopravní řešení

Dopravní napojení na stávající uliční síť je řešeno zřízením existujícím sjezdem v ulici Pod Horkou s páteřní komunikací tak, aby podél ní bylo možno z obou stran umístit rodinné domy. Stávající sjezd bude řešen jako úrovňová křižovatka s předností zprava.

Celý prostor bude navržen jako obytná zóna včetně opatření ke zklidnění dopravy, ve vhodných místech budou navržena stavební zúžení.

Základní šířka obousměrné komunikace je 5,5 m. V prostoru podélných parkovacích stání je šířka stání 2,0 m a šířka volného pruhu 3,5 m. Příčný sklon komunikace je navržen jednotně jako pravostranný o hodnotě 2,0 %, podélný sklon nepřesahuje 6,0 %.

Páteřní komunikací bude možno výhledově napojit na v UP vymezenou plochu pro komunikaci Z20, která bude sloužit pro propojení s ulicí Víška.

doprava v klidu

Druh stavby	Účelová jednotka	Množství	Počet úč. jednotek na 1 stání	P _o	O _o
Byty nad 100m ²	počet bytů	37	0,5	-	74,0
Obytné okrsky	obyvatel	130	20	6,5	-
				6,5	74,0

$$N = O_o * k_a + P_o * k_a * k_p$$

$$N = 74 * 1,00 + 6,5 * 1,00 * 1$$

součinitel vlivu stupně automobilizace	1,00	
k_a		
součinitel redukce počtu stání k_p	1,00	
suma odstavných stání O_o	74	
suma parkovacích stání P_o	7	
Celkový počet stání N dle výpočtu		81
Navrženo stání	4	92
- z toho veřejných		18

Většina parkovacích stání je navržena na soukromých pozemcích jako stání garážová či venkovní. Každý z 37 domů napojených na navrhovanou komunikaci umožňuje odstavení alespoň 2 vozidel na vlastním pozemku. Polohy vjezdů na pozemky jsou stanoveny závazně.

Navrženo bylo 18 venkovních veřejných parkovacích stání, z nichž je jedno vyhrazeno pro osoby s omezenou schopností orientace a pohybu.

V řešené lokalitě se nachází trasa cyklostezky. Jedná se o trasu mezinárodního i dálkového cyklistického koridoru. Pro její budoucí realizaci je v území počítáno s prostorovou rezervou.

1.9.2. Technická infrastruktura

Územní studie řeší body pro napojení na sítě veřejné technické infrastruktury a koncepčně jejich trasy – vodovodní řád, stoku splaškové kanalizace, plynovod, elektřinu, sítě elektronických komunikací a veřejné osvětlení.

Nově navržená kanalizace bude koncipována jako oddílná. Dešťové vody z jednotlivých stavebních pozemků musí být likvidovány vsakováním (přímo nebo s akumulací) přímo na dotčeném stavebním pozemku. Dešťové vody z komunikací a z veřejných prostranství budou svedeny do vsakovacích nádrží. Vsakovací nádrže mohou plnit i funkce nádrží retenčních, kde by byly dešťové vody dočasně jímány před vsáknutím v pozemních vsakovacích objektech.

Na každém pozemku bude vybudován pilíř jednotného charakteru pro danou lokalitu k osazení přípojkových skříní elektřiny a plynu. Vedení SEK bude ukončeno v zemním boxu na hranici pozemku investora. Přípojky splaškové kanalizace a vodovodní přípojka budou ukončeny v šachtách na pozemku investora.

1.9.2.1. vodovod

Obec Předklášteří je členem Svazku vodovodů a kanalizací Tišnovsko. Tento Svazek je majitelem vodovodu a zajišťuje provoz vodovodu a dodávku pitné vody prostřednictvím Vodárenské akciové společnosti a.s., divize Brno-venkov. Zásobování vody probíhá z vodojemu nacházející se v části zvané „Čepička“ (p.č. 182/14) a prameniště se nachází u řeky Loučky „Na Nivě“ (p.č. 506/7).

Nově navržený vodovodní řad bude napojen na stávající vodovod IPE100 v ulici Pod Horkou. Napojení bude umístěno v prostoru křižovatky, kde bude napojena nová obslužná komunikace na stávající vozovku. Od místa napojení bude vodovod veden v okraji nové komunikace v souběhu s ostatními sítěmi.

Pro umístění vodoměrů bude u každého RD na pozemku stavebníka umístěna vodoměrná šachta. Každý dům musí být napojen na veřejný vodovod.

Bilance potřeby vody		
Bydlení 148 os	95,00 l/os/den	14 060,00 l/den
Celkem		14 060,00 l/den
Průměrná denní potřeba vody Qd		14 060,00 l/den
Maximální denní potřeba vody Qd x 1,50		21 090,00 l/den
Maximální hodinová potřeba vody		0,52 l/s
Roční potřeba vody 14,06 x 365		5 132,00 m3/rok

Potřeba požární vody	4,00 l/s
----------------------	----------

Tlakové poměry	
Výška napojení na stávající vodovod	267,00 m n.m.
Hydrostatický tlak v místě napojení	55,00 m v.s.
Výška napojení nejnižše položené přípojky	252,00 m n.m.
Řad V1	v délce 372,00 m
Řad V2	v délce 143,45 m

1.9.2.2. kanalizace splašková

Celé území obce je odkanalizováno a kanalizace ústí do ČOV v Březině, která se nachází na levém břehu řeky Svratky a má kapacitu 18 000 ekvivalentních obyvatel (pokrývá téměř celý Tišnov a další okolní obce).

Pro gravitační odvádění splaškových odpadních vod z nových RD jsou navrženy čtyři stoky splaškové kanalizace v celkové délce cca 1207 m. Stoka bude napojena na stávající kanalizaci DN600 v ulici Víška.

Bilance množství splaškových vod	
Průměrné denní množství splaškových vod	14 060,00 l/den
Maximální denní množství splaškových vod	21 090,00 l/den
Maximální hodinové množství splaškových vod	3,90 l/s
Roční množství splaškových vod	5 132,00 m3/rok

Navrhované stoky	
Stoka S1 z kameniny	dl. 446,50 m
Stoka S2 z kameniny	dl. 290,55 m
Stoka S3 z kameniny	dl. 327,25 m
Stoka S3a z kameniny	dl. 142,80 m

Přípojky splaškové kanalizace	37 ks
-------------------------------	-------

1.9.2.3. kanalizace dešťová

Dešťové vody z navrhovaných komunikací budou odváděny dešťovou kanalizací do retenčního a vsakovacího objektu, který bude umístěn u severovýchodního okraje řešeného území.

Dešťové vody ze střech rodinných domů a přilehajících zpevněných ploch budou likvidovány na jednotlivých stavebních pozemcích V akumulční nádrži o obsahu s přepadem do vsakovacího objektu. Zadržaná dešťová voda bude využita pro závlivu travnatých ploch.

Stoka D1	dl. 345,00 m
Stoka D1a	dl. 90,10 m

Celková plocha komunikace	0,3170 ha
Výpočtový odtok dešťových vod - komunikace se sklonem nad 5%	
0,3170 ha x 161 l/s/ha x 0,9	45,90 l/s
Roční množství dešťových vod, roční srážka 550 mm	
3170 m ² ha x 550	1 744,00 m ³ /rok

1.9.2.4. elektřina

V celé obci je zajištěn elektrický proud, veřejné osvětlení, dodávka plynu a pokrytí internetem. Územím prochází nadřazená elektrická síť nadzemního vedení 400/110 kV. Nejbližší transformovna je v Čebíně 400/110/22 kV umístěná jihovýchodně od Tišnova a je napojena nadzemním vedením ZVN 400 kV. Dále je z rozvodny vyvedena řada nadzemních vedení vln 110 kV rozvádějící elektrickou energii a dílčí rozvodny. Obec je zásobovaná systémem nadzemních vedení VN 22 kV, které distribuuje elektrickou energii na jednotlivé trafostanice.

Lokalita bude napojena novým zemním kabelovým vedením VN/NN a bude vybudována nová trafostanice.

1.9.2.5. plyn

Plynofikace obce je realizovaná středotlakým a nízkotlakým plynovodem. Jednotliví odběratelé jsou pak napojeni přes regulátory plynu.

Plynovodní řad bude napojen na stávající ocelový NTL plynovod DN100 v ulici Pod Horkou. Napojení bude umístěno v prostoru křižovatky, kde bude napojena nová obslužná komunikace na stávající vozovku.

Bilance potřeby plynu

37 rodinných domů

Redukovaná hodinová potřeba plynu 37,00 m³/hod

Navrhované plynovodní řady

Řad P1 v délce 372,00 m

Řad P2 v délce 135,20 m

Pro každý stavební pozemek bude navržena samostatná přípojka, která bude ukončena na hranici pozemku v plastové skříni pro HUP a plynoměr.

1.9.2.6. sítě elektronických komunikací

Datové rozvody budou napojeny na stávající trasu optického kabelu SEK. Nápojný bod je stanoven na pozemku parc.č. 411/1 ve vlastnictví Obce Předklášteří. Z nápojného bodu je trasa vedena v souběhu s trasou splaškové kanalizace. V navrhovaném zastavěném území povede trasa souběžně s trasou komunikace, v zeleném pásu. Bude vedena v souběhu s trasou NN a veřejného osvětlení. Kabely budou uloženy v hl. 0,6m. Vedení bude ukončeno na hranici pozemku RD.

1.10. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů

1.10.1. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešení lokality je v souladu s územním plánem. Navrhovaným řešením nejsou nijak narušeny stávající hodnoty území. Navrhovaná územní studie je v souladu se stávajícím charakterem území.

Ochrana hodnot dále spočívá v regulaci následujících prvků zástavby:

uliční čára	hranice mezi pozemky pro zástavbu RD a veřejným prostranstvím
stavební čára	stavební čára je rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, je závazná a určuje polohu hrany budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu.
Nepřekročitelná stavební hranice – oblast, mimo kterou nelze umístit žádné objekty	
tvář střechy	se stanovuje údajem o výšce střechy a úhlem jejího sklonu
podlažnost	Počet podlaží nad sebou. Počítá se po hlavní římsu. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě budovy při přilehlé veřejné komunikaci
materiálové řešení	- barevnost a charakteristický výraz staveb
oplocení	volně stojící stavba, která má za úkol zabránit nebo omezit pohyb přes nějakou hranici

1.10.2. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Navrhovaná lokalita bude tvořit ucelenou součást zastavěného území části sídla. Svým charakterem bude vytvářet příznivé životní podmínky pro zdravé životní prostředí, rozvoj a sociální vazby obyvatel. Jsou definovány plochy zeleně (indexem zeleně pro jednotlivé stavební pozemky) tak, aby byl zajištěn hodnotný pobyt a relaxaci v dané lokalitě a byl zachován venkovský charakter prostředí. Je navržena zeleň ve veřejných prostranstvích, zeleň v centrálním prostoru lokality a stromy oživující uliční prostranství.

Řešení stanovuje základní předpoklady péče o životní prostředí:

1. V oblasti vodního hospodářství navrhuje systém zásobování pitnou vodou a likvidace dešťových i splaškových vod.
2. Nakládání s odpady bude řešeno dle zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech (v platném znění) a v souladu s obecní koncepcí
3. Z hlediska ochrany ovzduší jsou vyjmenovány přípustné a nepřípustné funkce v území.
4. Z hlediska ochrany přírody a krajiny jsou vyjmenovány prvky plošného a prostorového uspořádání a jsou stanoveny postupy při realizaci staveb v ochranném pásmu lesa.

Květen 2022

Ing. arch. Michaela Jandová