

Územní studie PRACE – prodloužení ul. TÁLKY (plochy bydlení)



TEXTOVÁ ČÁST GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Objednatel:
664 58 Prace
Zpracovatel:

Pořizovatel: Městský úřad Šlapanice, Odbor výstavby, úřad územního plánování, Opuštěná 9/2,
656 70 Brno

Objednatel: Obec Prace, Ponětovská 129, 664 58 Prace

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík (autorizace č. 02 483)

Tel: 774288223

E-mail: milan.hucik@centrum.cz

<http://www.arch.cz/hucik/>

Číslo zakázky: 34

Datum zpracování: 11/2023

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

1.	Vymezení řešeného území	3
2.	Popis urbanistického řešení, urbanistická koncepce	3
3.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
4.	Kapacita území	4
5.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	4
5.1	Popis dopravního řešení, veřejná dopravní infrastruktura	4
5.2	Veřejná technická infrastruktura obecně	4
5.3	Veřejná prostranství	5
6.	Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	5
7.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	5
8.	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	5
9.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření, pozemků pro asanaci	6
10.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury,	6
11.	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	7
12.	Podmínky pro vymezená ochranná pásma	7
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE		8
13.	Hlavní cíle řešení, důvody pro pořízení územní studie	8
14.	Širší územní vztahy	8
15.	Závazné podmínky a požadavky Územního plánu Prace	9
16.	Důsledky na zemědělský půdní fond	10
17.	Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa	10
18.	Vlastnické vztahy v řešeném území	11
19.	Analýza struktury zástavby a architektury v obci	13
20.	Urbanistická koncepce – analýza situace	15
21.	Urbanistická koncepce – prověřované alternativy řešení plochy	17
22.	Výsledky prověření variant návrhu urbanizace území	17
23.	Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce	17
24.	Odůvodnění navrženého prostorového uspořádání staveb	18
25.	Závěry vyplývající z projednávání problematických a kolizních aspektů s dotčenými orgány, vlastníky veřejné infrastruktury a jinými organizacemi	20
26.	Seznam použitých podkladů	21

GRAFICKÁ ČÁST STUDIE obsahuje tyto výkresy:

1.	Výkres širších vztahů	m 1 : 2 000
2.	Hlavní výkres (urbanistický návrh)	m 1 : 1 000
3.	Výkres rozdělení pozemků	m 1 : 1 000
4.	Koordinační výkres	m 1 : 1 000

1. Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií je vymezeno červenou čarou:



Řešené území se nachází v západní části obce. V současné době jím prochází nezpevněná komunikace, která slouží jako příjezd k jednotlivým pozemkům. Nachází se zde pouze jedna novostavba.

Seznam dotčených parcel a vlastníků je uveden v kapitole 18.

2. Popis urbanistického řešení, urbanistická koncepce

Pozemky v řešené ploše budou využity pro bydlení v rodinných domech.

Podél stávající účelové komunikace vymezuje územní studie veřejné prostranství o proměnlivé šířce, převážně 9-10 m. Veřejné prostranství bude sloužit pro umístění komunikace a veřejné technické infrastruktury.

Komunikace byla navržena ve funkční skupině D1 (obytná zóna), Předpokládá se zřízení vozovky základní šířky 5,50 m. Průběžná vozovka má šířku 3,50 m, jednotlivé parkovací zálivy šířku 2,00 m..

Poloha parkovacích stání bude upřesněna v navazujícím řízení (se zřetelem k poloze vjezdů na pozemky).

Návrh parcelace a velikost pozemků pro rodinné domy, stejně jako umístění stavebních čar, jsou podřízeny nutnosti vytvořit podmínky pro výstavbu energeticky úsporných domů. Územní studie stanovuje polohu rodinných domů a garáží (vymezením regulačních stavebních čar). Vlastní skutečné umístění rodinných domů, garáží i dalších doplňkových souvisejících staveb, jejich půdorysná velikost a tvar jsou ale ponechány na projektantech jednotlivých domů, ovšem při respektování základních regulačních podmínek vymezených územní studií (např. umístění stavebních čar, zastavitelných částí pozemků, atd.).

Vymezení veřejného prostranství neobsahujícího komunikace je provedeno dle § 7 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Jeho plocha činí 934 m². Je vymezeno na pozemku v majetku obce, v sousedství jsou pak pozemky výhradně v privátním vlastnictví, rozšíření veřejného prostranství na 1000 m² je tedy nereálné.

Ve veřejném prostranství (které je v následujících schématech znázorněno zelenou barvou) se uvažuje umístění veřejné zeleně (parku), dětského hřiště pro nejmenší děti a v případě potřeby zařízení k akumulaci a zasakování dešťových vod z veřejných prostranství (retenční nádrže).

Další veřejné prostranství je vymezeno na jihovýchodním okraji řešeného území, na pozemku v majetku obce p.č. 866 v k.ú. Prace. Tato plocha bude sloužit k umístění veřejné zeleně, umístění komunikace pro pěší – přístup do volné krajiny a akumulaci a zasakování dešťových vod z komunikací. Toto řešení se jeví vhodné, zejména vzhledem ke klimatickým změnám, ke kterým dochází v poslední době.



Zastavitelné části ploch v jednotlivých stavebních pozemcích jsou vymezeny podle § 25 vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Odstupy všech nadzemních staveb od hranice pozemku souseda se u staveb vytvářejících mezi sebou volný prostor tedy uvažují 2,0 m, vzhledem k šířce v některých případech se ale ve většině případů předpokládá umístění řadových RD, za účelem vytvoření předpokladů pro účelné a ekonomické využití pozemku.

Je navrženo přeložení VN přípojky na obecní pozemek p.č. 866. Toto vedení bude kabelizováno, ať už do země, nebo závěsným kabelem. Dále je navrženo přeložení a kabelizace vedení VN v ulici (zemní kabel).

3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky funkčního využití řešené plochy, které jsou územním plánem stanoveny pro plochy Br, jsou územní studií upřesněny takto:

Pozemky pro bydlení v rodinných domech:

Hlavní využití: rodinné domy volně stojící, řadové, řadové koncové a dvojdomy (=stavby hlavní)

Přípustné využití:

- vedlejší stavby,
- garáže pro osobní automobily (samostatné a dvojgaráže),
- zpevněné plochy, komunikace,
- související technická infrastruktura,
- drobné občanské vybavení integrované do rodinných domů

Podmíněně přípustné využití:

- Občanské vybavení přistavěné k rodinným domům nebo v nich integrované, za podmínky, že jeho podlahová plocha nepřesáhne 30% podlahové plochy rodinného domu.
- Další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením, jako například rodinné vinné sklepy, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 30% plochy zastavěné rodinným domem. U vinných sklepů se přitom pro tyto účely uvažuje zastavěná plocha pouze jejich nadzemní části.

Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (v souhrnu), veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu.

Specifické podmínky:

- u každého jednobytového rodinného domu s bytem o velikosti do 70 m² musí být na vlastním pozemku min. 1 odstavné stání pro osobní automobil (doporučují se ale 2 stání), u jednobytových rodinných domů o podlahové ploše bytu přesahující 70 m² pak min. 2 stání na vlastním pozemku. U vícebytových rodinných domů musí počet odstavných stání odpovídat počtu bytů v domě. Odstavná stání nemohou být umístěna v ploše veřejných prostranství, měla by být umístěna na stavebním pozemku rodinného domu. Současně nutno respektovat obecně závazné právní předpisy.

Podmínky prostorového uspořádání: jsou upřesněny v kapitole 10.

Pozemky veřejných prostranství pobytového charakteru (zeleň a zpevněné plochy):

Hlavní využití: slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků – veřejně přístupné plochy, skupiny zeleně a stromořadí s akcentem na okrasnou funkci, zatravněné plochy.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy, komunikace pro pěší,
- dětská hřiště, vyjma hřišť pro míčové hry,
- oplocení,
- veřejná technická infrastruktura,
- lavičky a další drobná architektura parteru (mobiliář),
- drobné vodní plochy a retence,
- terénní úpravy (modelace terénu).

Nepřípustné využití: veškeré budovy.

Podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny.

Pozemky veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch:

Hlavní využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, stromořadí s akcentem na okrasnou funkci, zatravněné plochy.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy,
- komunikace pro motorovou dopravu, parkovací stání,
- komunikace pro pěší a pro cyklisty,
- lavičky a další drobná architektura parteru (mobiliář).

Nepřípustné využití: veškeré budovy, vyjma přístřešků nad stanovištěm tříděného odpadu.

Specifické podmínky:

- Šířka veřejných prostranství obsahujících komunikace je nejméně 8 m, optimálně 10 m.
- Na pozemcích komunikací, včetně výhyben sloužících k vyhnutí protijedoucích vozidel, nebude povoleno parkování a odstavování vozidel mimo vymezená parkovací místa.

- Podél komunikací bude ve vymezených úsecích vysázeno stromořadí.

Podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny.

4. Kapacita území

Počet rodinných domů se nestanovuje.

Orientačně lze předpokládat, že po úplném dokončení zástavby plochy (což ale může trvat dlouhou dobu) přibude ke stávajícím 6-ti rodinným domům dalších až 25 nových rodinných domů.

5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

5.1 Popis dopravního řešení, veřejná dopravní infrastruktura

Prostorové uspořádání dopravní infrastruktury je vyznačeno ve výkresech.

Územní studie vymezuje místní komunikaci funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytné zóny (tj. komunikace se smíšeným provozem). Základní šířka vozovky je 5,50 m mezi oboustrannými silničními obrubníky. Průběžná vozovka bude mít šířku 3,50 m, parkovací pruh 2,00 m. Při řešení v dalších stupních projektové dokumentace je nutno respektovat TP 103 „Navrhování obytných zón“ a TP 132 „Zásady pro dopravní zklidňování na místních komunikacích“.

Na začátku ulice, v blízkosti jejího připojení na silnici III/4178 (tj. křižovatky ul. Tálky s ulicí Ponětovskou), bude umístěn zpomalovací práh. Další zpomalovací práh bude umístěn v místě napojení ul. Tálky na ul. Za Humny (mimo řešené území).

Podélný sklon navržených komunikací bude kopírovat co nejvíce terén (min podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%, maximální sklon nesmí překročit 15%). Podélný sklon komunikací bude upřesněn v navazujícím řízení.

Technické řešení (povrch) nových komunikací se uvažuje s zpevněním živičným povrchem, parkovací stání budou zpevněna betonovou dlažbou, nejlépe v barevném provedení (kupř. pískový odstín).

V ulicích jsou navržena podélná parkovací místa pouze pro nerezidenty, tj. návštěvníky (např. svatby, oslavy,...). Bydlící obyvatelé musí mít zajištěno parkování a garážování vozidel na svém vlastním pozemku.

Komunikace pro pěší nejsou navrženy, komunikace „D1“ bude sloužit motorovému i pěšímu provozu. Umístění komunikací a zpevněných ploch pro pěší v ploše zeleně (parku) bude upřesněna v navazujícím řízení, podle aktuálních požadavků na využití tohoto veřejného prostranství. Povrch může být zpevněn asfaltem, dlažbou nebo jen mlatem.

Součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi bude zeleň, která bude realizovaná formou výsadby soliterů a krátkých alejí.

5.2 Veřejná technická infrastruktura obecně

Veřejná technická infrastruktura bude řešena v navazujícím řízení.

Nakládání s dešťovými vodami bude řešeno následujícím způsobem:

- Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch na pozemcích rodinných domů by měly být

řešeny akumulací a vsakováním přímo na těchto pozemcích, využitím k zálivce, popřípadě jako zdroj užitkového vodovodu – splachování WC (podmínku zahrnout do stavebního povolení).

- Dešťové vody z veřejných prostranství: připouští se povrchové a podpovrchové odvedení dešťové vody (odkanalizování dešťovou kanalizací). Bude přitom prověřena možnost minimalizace odváděných dešťových vod, např. umístění vsakovacích zařízení na pozemku p.č. 199, k.ú. Prace.

5.3 Veřejná prostranství

Navrhují se tato veřejná prostranství ve smyslu zák. č. 128/2000 Sb.: ulice, parky. Šířky uličních prostorů (tj. šířka pozemků veřejných prostranství s komunikacemi) jsou proměnlivé (9,0-13 m) a vyplývají z výkresů studie.

Podmínky pro prostorové uspořádání veřejných prostranství jsou v souladu s § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb., definovány ve výkresech.

Veřejná prostranství budou vhodným způsobem ozeleněna.

Šířka ulice umožňuje jednostrannou výsadbu dřevin (při jižní straně ulice) ve formě řídkých stromořadí či solitérních stromů. Voleny budou stromy s malou, štíhlou či kulovitě rostoucí korunou, jako například javor mléč 'Globosum', višň křovitá 'Globosa', jeřáb ptačí (Sorbus aucuparia), kulovité jasany, javor babyka Élegant', štíhlá forma dubu letního 'Fastigiata Koster'(Quercus robur 'Fastigiata Koster').

Ve veřejných prostranstvích pobytového charakteru (zeleň a zpevněné plochy) budou návrhy sadových úprav a konkretizace využití ploch upřesněny v navazujícím řízení.

Ve všech veřejných prostranstvích bude preferována výsadba vzrostlých dřevin s kořenovým balem.

6. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Území je v převážné míře zemědělsky využíváno, nevyskytují se zde plochy zvláště chráněných území. Navržené řešení respektuje kulturní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje obce:

- z hlediska širších vztahů je lokalita situována východně od obce a v prostorovém utváření obce nebude výrazně pohledově exponována,
- navržená výšková hladina zástavby reaguje na tvarování terénu, navržené řešení tak respektuje svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy zásady ochrany krajinného rázu,
- dominanty se v řešeném území nevyskytují a nejsou ani navrhovány,
- Prvky lokální identity: z hlediska prostorového členění území obce je lokalita považována za území s možností vytváření vlastní identity, která ale bude navazovat na typický „vesnický“ charakter obce Prace. Tento charakter je respektován v návrhu velikosti parcel a prostorovou regulací objektů rodinných domů, především vymezením velikosti stavebních pozemků, druhu zástavby jednotlivých pozemků, stanovením regulačních čar usměrňujících polohu rodinných domů, stanovením výškové hladiny rodinných domů (viz kap. 10) a stanovením způsobů zastřešení (kap. 10)..

7. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Urbanistická koncepce je založená na vytvoření **sítě obytných ulic**, ve kterých je kladen důraz na zklidnění dopravy. Toho je dosaženo malou šířkou navrhovaných komunikací a jejich směrovým vedením, umístěním zpomalovacích prahů na začátku obytné zóny (poloha a tvar budou upřesněny v navazujícím řízení).

Územní studie vytváří příznivé **životní prostředí** v řešeném území zejména svojí koncepcí. To znamená stanovením podmínek pro vymezení a využití pozemků, podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb a dále vymezením veřejných prostranství, umožňujících bezkonfliktní obsluhu území. Navrhované řešení územní studie nemá žádné negativní důsledky na životní prostředí.

Nedílnou součástí návrhu je i **systém veřejné zeleně**. V rámci řešeného území se navrhuje na pozemku p.č. 199 malý místní park o velikosti cca 934 m² (rozsáhlejší veřejné prostranství neobsahující komunikace, tj. nad 1000 m², nelze v řešeném území umístit bez vážných zásahů do soukromého vlastnictví). Další veřejné prostranství neobsahující komunikace, tedy s parkovou úpravou, je navrženo na pozemku p.č. 866, který je v majetku obce. Výměra tohoto veřejného prostranství je cca 417 m². V ploše bude umístěna přeložka kabelu VN a případně komunikace pro pěši, která zpřístupní obyvatelům ulice volnou krajinu.

Veřejná zeleň je navržena jako povinná součást všech typů veřejných prostorů, tomu odpovídá vymezená šířka ulice. Důraz je kladen na výsadbu kvalitních vzrostlých stromů, a to nejen v parcích, ale i v ulicích, pokud to prostorové poměry umožní. Souvislé nezpevněné plochy veřejných prostranství budou zatravněny nebo osázeny nízkými půdokryvnými keři.

Akustické poměry – řešená plocha neleží v blízkosti frekventovaných silnic nebo v blízkosti ploch výroby a skladování. Nejsou proto žádné nároky na protihlukovou ochranu.

V rámci **ochrany čistoty vod** je navrženo odkanalizování území s napojením na čistírnu odpadních vod.

Pro **ochranu ovzduší** je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody elektrickou energií, popřípadě plynem.

Nakládání s odpady v řešeném území bude probíhat stávajícím způsobem jako v celé obci, včetně separace – územní studie ale nenavrhuje sběrné místo pro tříděný odpad.

Pro **odpočinek a rekreaci** obyvatel jsou v řešeném území vymezeny plochy veřejných prostranství pobytového charakteru; v rámci těchto ploch je možné umístit i dětské hřiště.

Ochrana **půdního fondu** - využití lokality znamená dle územního plánu zábor ZPF. Zábor byl projednán s dotčeným orgánem při pořízení ÚP Prace.

V lokalitě nebyl zpracován radonový průzkum, problematika ochrany staveb před **radonem** bude řešena v navazujícím řízení.

8. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Ochrana před zdroji hluku a vibrací

V řešeném území není přípustné umístění žádných záměrů na umístění zdrojů hluku příp. vibrací, ani záměrů, které mohou významně ovlivnit čistotu ovzduší.

Dopravní obsluha je navržena v režimu „obytná zóna“ se zákazem vjezdu nákladních vozidel s výjimkou dopravní obsluhy. S ohledem na navržené využití území a s ohledem na intenzitu dopravy lze předpokládat, že zatížení hlukem z místních komunikací bude minimální.

Ochrana ovzduší

Konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s

věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Požární ochrana

V ploše bude realizováno cca 25 rodinných domů. Počítá se s výstavbou individuálně řešených rodinných domů o jednom nadzemním podlaží a podkroví. Zastavěné plochy rodinných domů zpravidla nepřesáhnou 200 m². Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany.

Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Komunikace funkční skupiny D1 budou s krytem z živičných vrstev. Šířky komunikací navržené studií jsou v souladu s požadavky požární ochrany. Komunikace bude splňovat technické podmínky požární ochrany na přístupové komunikace pro požární techniku stanovené v ČSN 73 0802. Nástupní plochy se u RD nepožadují. Navrhované komunikace budou splňovat požadavek na silniční komunikace, budou široké nejméně 3,00 m a povedou až do vzdálenosti maximálně 50 m od vchodů do RD, kterými se předpokládá vedení protipožárního zásahu;

Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Požární ochrana obyvatel a objektů je zajištěna z navrhovaného rozvodu vody, který je napojen na vodovodní systém v obci. Navržený vodovodní systém tedy bude sloužit rovněž pro požární účely a musí proto vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

9. Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření, pozemků pro asanaci

Studie vymezuje pozemky veřejných prostranství, v nichž bude umístěna veřejná dopravní a technická infrastruktura.

Veřejná prostranství pobytového charakteru, určená pro zeleň a zpevněné plochy, jsou vymezena výhradně na pozemcích v majetku obce Prace, a to: p.č. 199, p.č. 866, oba v k.ú. Prace.

Veřejná dopravní a technická infrastruktura bude umístěna na těchto pozemcích ve vlastnictví obce Prace (všechny leží v k.ú. Prace): 140/1, 140/4, 140/5, 826/2, 829/2, 141/1, 837/2, 838/2, 866, 874/2.

Veřejná dopravní a technická infrastruktura bude umístěna na těchto pozemcích ve vlastnictví soukromých osob (všechny leží v k.ú. Prace): 140/2, 140/3, 849/2, 850/2, 853/2. Tyto pozemky jsou dotčeny celé.

Veřejná dopravní a technická infrastruktura bude umístěna na částech těchto pozemků ve vlastnictví soukromých osob (všechny leží v k.ú. Prace): 891, 205, 829/1, 830, 833, 834, 837/1, 841/2, 842, 845, 846, 849/1, 850/1, 853/1, 854, 857, 858, 861, 862, 865, 201/1.

10. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury,

včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)

Na zastavitelných pozemcích se stanovují následující podmínky jejich využití:

- **Umístění staveb** bude respektovat vymezené regulační stavební čáry, od kterých se připouští odchylka do 1,00 m, avšak pouze ve směru od komunikace. Regulační stavební čára určuje polohu objektů rodinných domů a garáží od hranice veřejného pozemku, a to rohu budov (v případě, že není

regulační stavební čára kolmá na boční hranice stavebního pozemku), nebo části či celé uliční fasády. Před stavební čárou nemohou být rodinné domy a garáže předsazeny, za stavební čárou mohou být zapuštěny niky, ustupující fasády. Před stavební čárou mohou být předsazeny pergoly, stříšky nad vstupy do domů a kryté parkovací přístřešky, ale pouze na subtilních sloupcích (boční stěny se vylučují) a za podmínky, že nebudou umístěny blíže než 2 m od hranice veřejných prostranství, před stavební čárou dále mohou být předsazeny drobné stavby na uschování popelnic.

- **pomocné regulační čáry** vymezují zastavitelnou část pozemku. Určují rovněž minimální odstup budov (rodinných domů, garáží, doplňkových staveb) od společné hranice pozemku se sousedem, a to ve vzdálenosti 2 m od této hranice. Garáže a stavby doplňkové ale mohou být umístěny i na společné hranici pozemků v případech, že na sebe tyto stavby navzájem navazují,
- **uliční fasády objektů** rodinných domů jsou zpravidla kolmé na boční hranice pozemku,
- **minimální vzdálenost mezi rodinnými domy** navzájem je u rodinných domů vytvářejících mezi sebou volný prostor (tj. koncových řadových domů) stanovena § 25 odst. (2) vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění a činí 4 m,
- **minimální vzdálenost rodinných domů od společných hranic pozemků** (pokud se nejedná o rodinné domy řadové) nesmí být menší než 2 m. Výjimky se nepřipouští,
- **projekt stavby rodinného domu musí řešit i umístění garáže nebo odstavného stání** nejméně pro jeden, optimálně 2 osobní automobily. Uplatní se přitom požadavek, že u každého jednobytového rodinného domu o velikosti bytu do 70 m² musí být na vlastním pozemku min. 1 odstavné stání pro osobní automobil (doporučují se 2 stání), u jednobytových rodinných domů s bytem o podlahové ploše přesahující 70 m² pak 2 stání na vlastním pozemku. U vícebytových rodinných domů musí počet odstavných stání odpovídat počtu bytů v domě. Tato stání nemohou být umístěna v ploše veřejných prostranství.
- **výška objektů:** výška římsy nad upraveným terénem činí na uliční straně 3,1 – 5,0 m, ve všech jednopodlažních objektech je přípustné zřízení obytného podkroví (to není považováno v této studii za další podlaží),
- **výškové osazení rodinných domů** (+-0,000) se nestanovuje, vylučuje se ale umístění mohutnějších předsazených schodišť před domy, tj. schodišť o více než 5-ti stupních,
- **v podkroví** je přípustné použít střešní okna, vikýřová okna jsou přípustná za podmínky, že jejich úhrnná šířka nepřesáhne 60% šířky příslušné střešní roviny (okapu). Okna podkroví jsou přípustná i ve svislé stěně nadezdívky – pod hlavní římsou objektu, ale za podmínky dodržení minimální a maximální výšky římsy nad upraveným terénem na uliční straně 3,1 – 5,0 m,
- **sklon střešních rovin** sedlových, valbových by měl být stejný, a to ve sklonu 30-40 stupňů. Ploché střechy a stanové střechy se na rodinných domech nepřipouští, včetně valbových střech blížících se tvarem střechám stanovým (tj. s krátkým hřebenem do 5 m délky),
- minimální **přesah střechy před líc fasády** se stanovuje na 0,3 m, maximální přesah pak se stanovuje jen na uliční straně, a to na 1,0 m. Toto ustanovení neplatí pro pergoly, stříšky nad vstupy do domů a kryté parkovací přístřešky,
- **střechy vedlejších (doplňkových) staveb a garáží** mohou být i pultové nebo ploché,
- **střešní krytina na střechách rodinných domů** – přípustné jsou skládané krytiny keramické, betonové a plechové, imitující klasickou keramickou střešní krytinu. Barevnost krytiny nejlépe cihlově červená až tmavočervená a hnědá, přípustné jsou i střechy zelené (vegetační),
- **fasády (materiál a barevnost)** – nepřipustné jsou skleněné, kovové a plastové obklady, betonové obklady. Ostatní druhy obkladů fasád jsou přípustné (např. keramické, kamenné, dřevěné).
- **garáže** nebudou umístovány v podzemním podlaží rodinného domu, zejména pokud by příjezd ke garáži byl ve sklonu přesahujícím 15%,
- **připouští se možnost sloučení sousedních pozemků** a výstavba RD na více pozemcích,
- **oplocení předzahrádek se nepřipouští**, pro obec jsou typické neoplocené předzahrádky,
- **oplocení po stranách pozemků** (mezi sousedy, za domem) je přípustné do výšky 2,00 m. Materiál oplocení po stranách pozemků není územní studií regulován, měl by být ale volen nejen se zřetelem na omezení optického obtěžování, ale i minimalizaci zásahů do vlastnických práv.

- **oplocení v záplavovém území** musí respektovat podmínky záplavového území.

V navazujících řízeních budou respektovány technické a zákonné požadavky na úseku požární bezpečnosti staveb. Především nesmí jednotlivé objekty ležet v požárně nebezpečných prostorech sousedních staveb.

11. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Stavby budou napojeny na stávající a navrhované veřejně přístupné místní komunikace, obsažené ve studii.

Stavby budou napojeny na vodovod pro veřejnou potřebu. Umístění vodovodních přípojek, jejich napojení na vodovod pro veřejnou potřebu a umístění vodoměrných šachet bude upřesněno v navazujícím řízení.

Stavby budou odkanalizovány veřejnou kanalizací – na pozemcích stavebníků budou umístěny čerpací jímky.

Stavby budou připojeny na elektrický zemní kabel NN. Na hranicích jednotlivých pozemků budou osazeny domovní pojistkové skříně současně se skříněmi elektroměrnými.

V případě připojení staveb na plynovod pro veřejnou potřebu bude poloha přípojek upřesněna v navazujícím řízení.

12. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Územní studie nevymezuje žádná nová ochranná pásma, vyjma ochranných pásem navržených sítí technické infrastruktury, které vyplývají z obecně závazných právních předpisů:

- ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně a vedení řídící, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu,
- ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy 22 kV činí 10 m od krajních vodičů, na obě strany.
- ochranná pásma vodovodů jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně.
- ochranná pásma kanalizace jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně.
- Ochranná pásma plynovodů jsou dle zákona č. 458/2000 Sb. vymezena ve vodorovné vzdálenosti měřené po obou stranách kolmo na plynovod nebo plynovodní přípojku. Jejich šíře činí na každou stranu u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a přípojek, jimiž se rozvádějí plyny v zastavěném území města - 1 m.
- **Záplavové území Prackého potoka a aktivní zóny záplavového území (návrh):** Povodí Moravy, s.p. Brno, útvar hydroinformatiky a geodetických informací zpracoval v roce 2020/2021 záplavové území včetně návrhu aktivní zóny na toku Pracký potok.
Pro lepší a účelnější zvládnutí povodní a omezení ztrát na lidských životech, zdraví a majetku a následné strategické rozhodování o realizaci a rozsahu opatření k ochraně před povodněmi je nezbytné znát rozsah potenciálně ohroženého území a přizpůsobit mu umístění, výškové osazení a materiálně technické řešení staveb. Za tím účelem, tj. minimalizaci zásahů do záplavového území, vymezuje studie zastavitelnou část pozemků a stanovuje podmínky pro samotné stavby.

Omezení v záplavovém území:

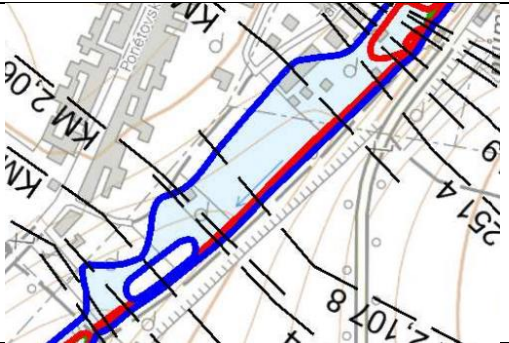
1. zakazuje se skladování nezabezpečeného odplavitelného materiálu, který může přemístěním poškodit veřejné i jiné soukromé objekty či vytvořit překážku (ucpat průtočný profil) pro povodňovou vlnu,
2. zakazuje se skladování nezabezpečených závadných látek, které mohou kontaminací povodňové vody ohrozit jakost povrchových a podzemních vod,
3. zakazuje se nová výstavba liniových objektů (např. ploty), významně ovlivňujících odtokové poměry,
4. zakazuje se výstavba objektů, v nichž se trvale zdržují lidé nebo které slouží ke shromažďování lidí (např. nemocnice, domovy důchodců, školy, obchodní centra atd.),
5. nové objekty nebo jejich rozšíření mohou být budovány pouze se zvýšenou odolností proti povodním, která přispěje k minimalizaci nepříznivých účinků povodní snížením jejich zranitelnosti a potenciálních škod,
6. v rámci nové výstavby je možné budování podsklepených objektů jen výjimečně,
7. v rámci nové výstavby je třeba umístit úroveň podlah 1. nadzemního podlaží nad úroveň hladiny příslušné Q100,
8. v rámci nové výstavby je možné umísťovat citlivé technologie vnitřního vybavení (např. elektrorozvaděče, plynové kotle, spotřebiče atd.) pouze nad úroveň příslušné hladiny Q100,
9. v případě vybudování podsklepených stavebních objektů je třeba, aby byly vybaveny prvky aktivní ochrany před vniknutím vody do vnitřních částí objektů (např. mobilní hrazení, speciální těsnění otvorů - oken, dveří),
10. v rámci nové výstavby je nutné dodržet materiálové specifikace pro spodní části staveb (např. je možno použít pouze nenasákavé případně omyvatelné materiály, aby byla možná rychlá a nenákladná údržba po povodních).

Omezení v aktivní zóně záplavového území:

V aktivní zóně záplavových území se dle § 67 odst. 1 a 2 vodního zákona č. 254/2001 Sb. nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.

V aktivní zóně je dále zakázáno

- a) těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod,
- b) skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty,
- c) zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky,
- d) zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

	Schéma záplavového území (modře) a aktivní zóny záplavového území (červeně): Stanovení záplavového území a vymezení aktivní zóny drobného vodního toku Pracký potok v ř. km 0,000–2,959 bylo provedeno Opatřením obecné povahy MěÚ Šlapanice č.j. SLP-OŽP/43889-21/MOU ze dne 01.06.2021.
Zdroj: Povodí Moravy, s.p.	

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

13. Hlavní cíle řešení, důvody pro pořízení územní studie

Městský úřad Šlapanice, Odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace obce Prace, obdržel podnět k pořízení územní studie pro plochu bydlení rodinného při severozápadním okraji obce, na ulici Tálky.

Protože obec zaznamenala zájem ze strany budoucích stavebníků realizovat stavbu rodinných domů v této lokalitě, rozhodla o pořízení územní studie. Územní studie zajistí koordinaci rozvoje území, vazby na veřejnou infrastrukturu a okolní zástavbu, upřesní podmínky využití jednotlivých stavebních pozemků, stavební regulační čáry, odstupy staveb od hranic pozemků, architektonické podmínky pro jednotlivé stavby.

Hlavní cíle řešení:

- 1) Dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (struktura zástavby, parcelace) s přihlédnutím k existujícím limitům využití území, posouzení optimální intenzity zástavby.
- 2) Upřesnění intenzity zástavby – velikosti stavebních pozemků.
- 3) Ověření dopravní obsluhy, včetně příjezdních komunikací a ploch pro dopravu v klidu.
- 4) Urbanistické podmínky: stavební regulační čáry, odstupy staveb od hranic pozemků.
- 5) Architektonické podmínky pro jednotlivé stavby (výšky staveb, tvar střech, sklon střech, popřípadě i materiál a barevnost stavebních konstrukcí, požadavky na oplocení).

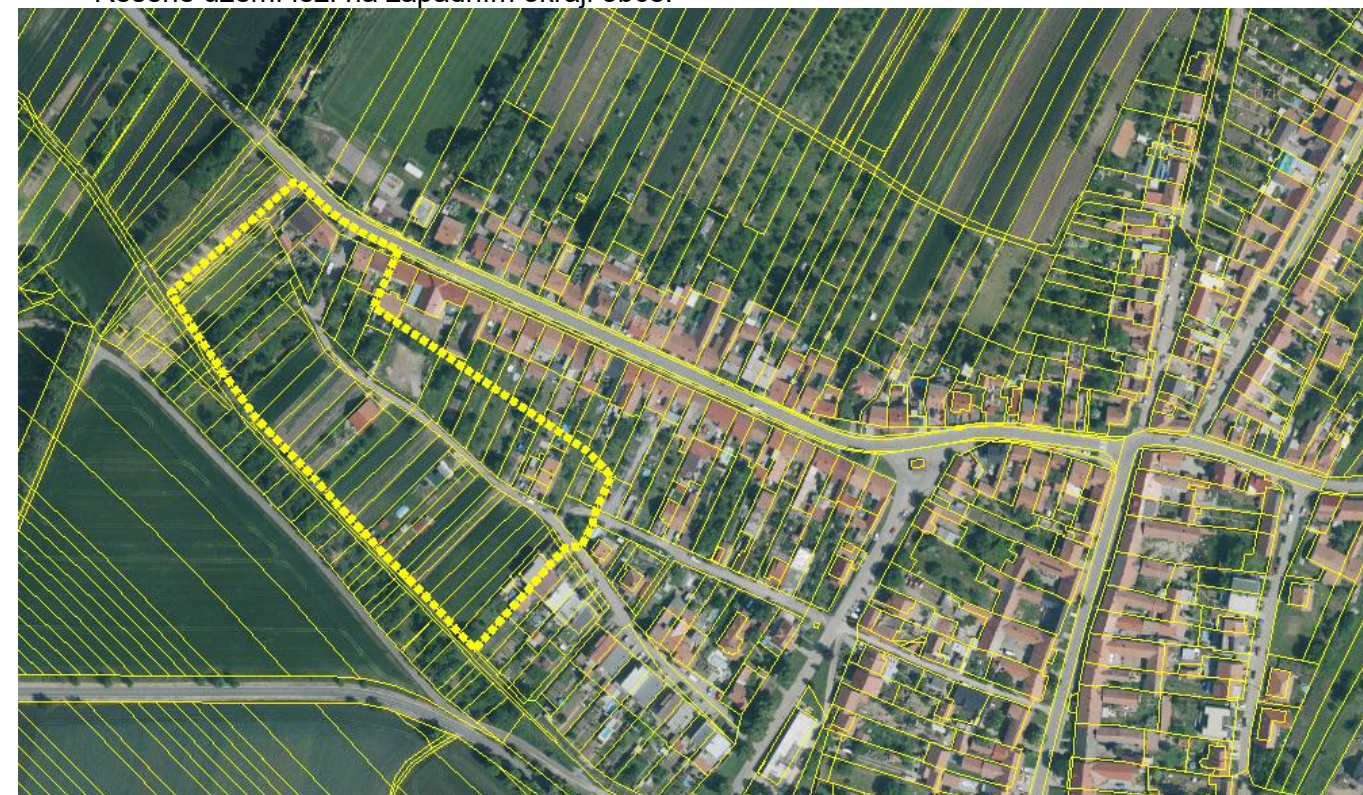
Lokalita má dobré docházkové vzdálenosti k objektům občanské vybavenosti. Je umístěna v zemědělské krajině, navazuje ale na zastavěné území a jedná se v podstatě o prodloužení stávající ulice Tálky..

14. Širší územní vztahy

Řešené území leží v obci Prace, cca 2,5 km jihovýchodně od města Šlapanice a asi 5 km jihovýchodně od statutárního města Brna.

Dějiny obce poznamenala nejvíc bitvy tří císařů. Dne 2. 12. 1805 byla obec Prace středem bitvy Francouzské armády v čele s císařem Napoleonem, která zde drtivě porazila vojsko III. koalice, kterou zastupovali vojáci Ruského impéria v čele s carem Alexandrem I. a generálem M.I.Kutuzovem a oddíly Rakouského císařství pod vrchním velením císaře Františka I. Střediskem vzpomínkových aktivit je památník Mohyla míru na Prackém kopci zhruba uprostřed někdejšího bojiště.

Řešené území leží na západním okraji obce:



Řešené území je mírně svažité, s jihozápadní orientací. Je zpřístupněno ulicí Tálky (zástavba bude tvořit prodloužení této ulice) a ulicí Zahrádky. Na severozápadě bude nová obytná ulice vyústěna na ulici Ponětovská, kterou vede krajská silnice III/4178, spojující Prace se Šlapanicemi.

Jedná se o zemědělskou půdu, s několika rodinnými domy. Řešeným územím prochází stávající zemědělská účelová komunikace. Tato komunikace bude tvořit základ budoucí místní obslužné komunikace.

Terén severně od komunikace leží oproti niveletě komunikace výše, s malým převýšením (do 1 m ve vzdálenosti 10 m od komunikace). Terén jižně od komunikace je snížený, ve východní části plochy poměrně významně (niveleta osy komunikace má nadmořskou výšku 237,92 m n.m., terén ve vzdálenosti 15 m od osy komunikace má nadmořskou výšku 236,17 m n.m., ve vzdálenosti 30 m od osy komunikace pak 235,30). Tyto údaje se vztahují k profilu na konci stávající ulice Tálky.

15. Závazné podmínky a požadavky územního plánu Prace

Územní plán Prace byl vydán opatřením obecné povahy (dále jen „OOP“) Zastupitelstva obce Prace dne 30.11.2009 a nabyl účinnosti dne 22.12.2009 a následně upraven Změnou č. 1 ÚP Prace, která byla vydána formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem Obce Prace dne 5.10.2011 a nabyla účinnosti 11.11.2011, Změnou č. 2A ÚP Prace, která nabyla účinnosti dne 22.2.2019, změnou č. 2B ÚP Prace, která nabyla účinnosti 5.10.2019 a změnou č. 3 ÚP Prace, která nabyla účinnosti dne 27.04.2022.

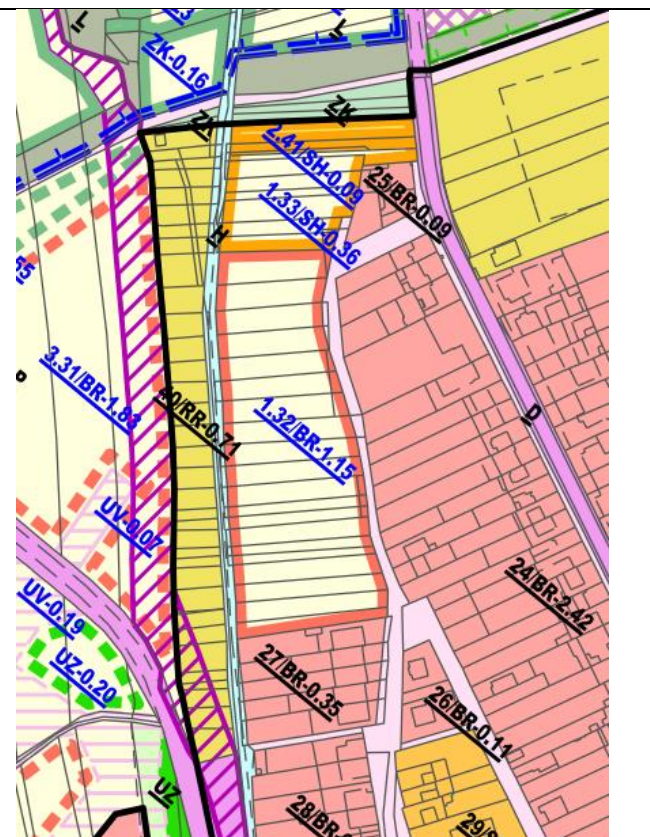
Územní plán stanovil základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezil zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanovil podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Je rovněž závazný pro zpracovávanou územní studii.

Územní plán Prace vymezil na severozápadním okraji obce, v návaznosti na stabilizované plochy bydlení rodinného „24/BR-2.42“ a „27/BR-0.35“ zastavitelnou plochu „1.32/BR-1.15“ (plochu bydlení – bydlení rodinného) a plochu „1.33/SH-0,36“ (plochu smíšenou obytnou – venkovské bydlení hospodářské).

Území je dopravně dostupné prolukou ve stávající obytné zástavbě, navazující na průjezdní úsek silnice II/4178 od Ponětovic.

V této lokalitě, která přiléhá k severnímu břehu Prateckého potoka je nutno striktně respektovat manipulační pruh v š. 6 m od břehové hrany toku, ve kterém nesmí být bez souhlasu správce toku umístěny žádné stavby ani výsadby trvalého charakteru. Na částech pozemků, dotčených hlukovým pásmem silnice III/4178 nebudou umístovány akusticky chráněné prostory, resp. je lze navrhovat až na základě hlukového vyhodnocení, prokazujícího splnění hygienických limitů.



Podmínky pro využití stabilizovaných, zastavitelných ploch a ploch přestavby (vyhláška 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území)

„B - Plochy bydlení - § 4 vyhl. 501/2006

Jsou samostatně vymezeny jako stabilizované, zastavitelné a přestavbové pro převážně monofunkční využití území za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Plochy bydlení zaujímají podstatnou část rezidenčních segmentů zastavěného území.

Podle charakteristik zástavby a způsobu využívání jsou plochy bydlení navrženy jako funkční typ:

BR - bydlení rodinné:

Hlavní využití:

- pozemky pro výstavbu rodinných domů s hospodářským zázemím pro rodinnou potřebu, jehož výměra nepřesáhne 20% podlažní plochy, a které svým řešením a uspořádáním vytvářejí a dotvářejí charakter venkovského prostředí v návaznosti na parter veřejných uličních prostranství.

Přípustné doplňkové využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství včetně přiměřeného rozsahu veřejné zeleně.

Podmíněně přípustné využití:

- na částech pozemků, dotčených hlukovým pásmem silnic II/417, III/4176 a III/4178 nebudou umístovány akusticky chráněné prostory, resp. je lze navrhovat až na základě hlukového vyhodnocení, prokazujícího splnění hygienických limitů,
- pozemky dalších staveb a zařízení, které průkazně nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, např.
- pozemky souvisejícího občanského vybavení,
- menší stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.
- stavby pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 odst. 4 a 5.

Nepřípustné využití:

- zařízení obchodního prodeje o výměře větší než 150 m² provozní plochy,
- jakékoliv stavby a zařízení, jejichž provozem by byla narušena kvalita obytného prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výškové omezení zástavby je stanoveno:

- 1 nadzemní podlaží s využitým podkrovím pod šikmými střechami ve sklonu 30-40°.
- zástavba bude rozvolněná v zahradách, podmíněně může být i řadová, koncentrována do uzavřených, polouzavřených bloků. Rozhodující u konkrétních staveb bude vždy prokázání souladu s okolní zástavbou a krajinným rázem lokality.
- výškového rozdílu terénu je možno využít pro zřízení jednostranně zapuštěného podzemního podlaží s vazbou podlahy na terén ve snížené části.

S - Plochy smíšené obytné - § 8 vyhl. 501/2006

Jsou samostatně vymezeny pro polyfunkční využití území za účelem zajištění podmínek pro bydlení s integrovanými prvky veřejné občanské vybavenosti, výrobních a obchodních služeb a rekreace, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu prostředí.

Podle charakteristik zástavby a způsobu využívání jsou plochy smíšené obytné navrženy jako funkční typ:

SH - venkovské bydlení hospodářské:

Hlavní využití:

- pozemky rodinných domů venkovského charakteru s hospodářským zázemím,
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci,
- pozemky staveb občanského vybavení.
- Přípustné doplňkové využití:
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství včetně přiměřeného rozsahu veřejné zeleně,

Podmíněně přípustné využití:

- na částech pozemků, dotčených hlukovým pásmem silnic II/417, III/4176 a III/4178 nebudou umístovány akusticky chráněné prostory, resp. je lze navrhovat až na základě hlukového vyhodnocení, prokazujícího splnění hygienických limitů,
- nerušící drobná výroba a služby, drobné zemědělské provozy, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.
- malá ubytovací zařízení za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku,
- nerušící provozovny veřejného stravování,
- další stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší kvalitu bydlení v lokalitě.

Nepřípustné využití:

- stavby, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výškové omezení zástavby je stanoveno:

- 1 nadzemní podlaží s využitým podkrovím pod šikmými střechami ve sklonu 30-40°.
- Zástavba bude rozvolněná, podmíněně může být i řadová, koncentrována do uzavřených, polouzavřených bloků. Rozhodující u konkrétních staveb bude vždy prokázání souladu s okolní zástavbou a krajinným rázem lokality.
- Výškového rozdílu terénu je možno využít pro zřízení jednostranně zapuštěného podzemního podlaží s vazbou podlahy na terén ve snížené části.“

Výše uvedené podmínky, stanovené územním plánem, tato územní studie upřesňuje a konkretizuje. Viz kapitoly 2, 3, 10 a další.

16. Důsledky na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení a odůvodnění záborů je obsaženo v platném ÚP Prace.

17. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrh řešené lokality nevyvolává nároky na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

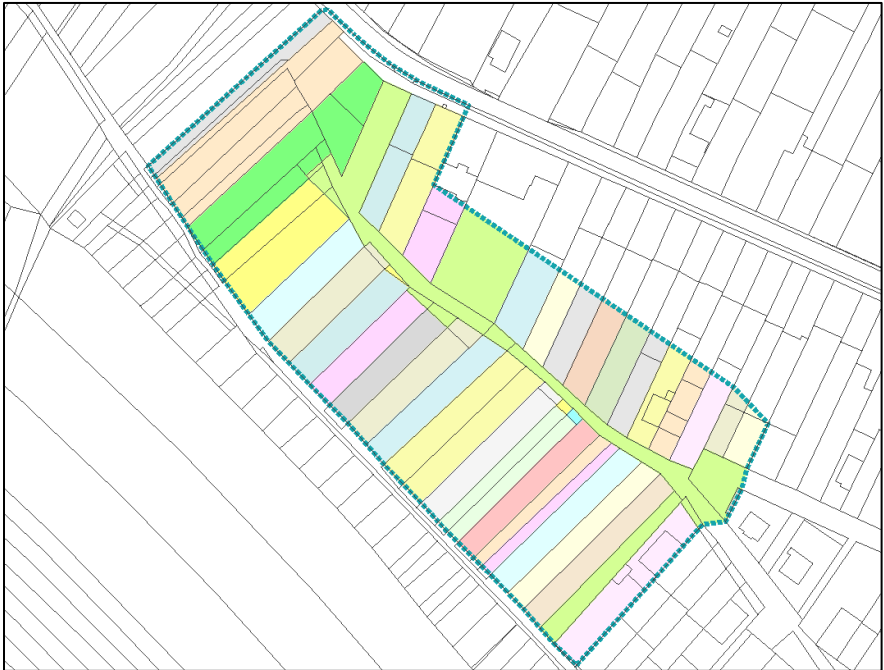
18. Vlastnické vztahy v řešeném území

Pozemky v majetku obce (stav k 13.03.2023):

Obec vlastní pouze pozemek se stávající účelovou komunikací a dále pozemek p.č. 199 (ostatní plocha, 1441 m2), který navazuje na zastavěný pozemek p.č. 198 (rovněž v majetku obce, zastavěn objektem k bydlení).



Vlastnictví pozemků v řešeném území je značně roztržštěné, jak dokládá následující schéma (stav k 13.03.2023):



Šířky pozemků se pohybují nejčastěji kolem 10 m. Taková šířka pozemků neumožňuje výstavbu volně stojících rodinných domů, ale pouze rodinných domů řadových.

Seznam dotčených parcel a vlastníků (stav k 13.03.2023):

p.č. pozemku	Vlastník
811	Soukromý vlastník
812	Soukromý vlastník
816	Soukromý vlastník
817	Soukromý vlastník
820	Soukromý vlastník
821	Soukromý vlastník
822	Soukromý vlastník
889	Soukromý vlastník
890	Soukromý vlastník
891	Soukromý vlastník
140/8	Soukromý vlastník
825/2	Soukromý vlastník
825/3	Obec Prace
826/2	Obec Prace
829/2	Obec Prace
140/1	Obec Prace
140/2	Soukromý vlastník
140/3	Soukromý vlastník
140/4	Obec Prace
140/5	Obec Prace
825/1	Soukromý vlastník
826/1	Soukromý vlastník
829/1	Soukromý vlastník
830	Soukromý vlastník
833	Soukromý vlastník
834	Soukromý vlastník
837/1	Soukromý vlastník
837/2	Obec Prace
838/1	Soukromý vlastník
838/2	Obec Prace
841/1	Soukromý vlastník
841/2	Soukromý vlastník
842	Soukromý vlastník
845	Soukromý vlastník
846	Soukromý vlastník
849/1	Soukromý vlastník
849/2	Soukromý vlastník
850/1	Soukromý vlastník
850/2	Soukromý vlastník
853/1	Soukromý vlastník
853/2	Soukromý vlastník
854	Soukromý vlastník
857	Soukromý vlastník
858	Soukromý vlastník
861	Soukromý vlastník

862	Soukromý vlastník
865	Soukromý vlastník
866	Obec Prace
875/1	Soukromý vlastník
875/2	Soukromý vlastník
873	Soukromý vlastník
874/1	Soukromý vlastník
874/2	Obec Prace
204	Soukromý vlastník
205	Soukromý vlastník
202	Soukromý vlastník
203	Soukromý vlastník
201/1	Soukromý vlastník
201/2	Soukromý vlastník
199	Obec Prace
197	Soukromý vlastník
195	Soukromý vlastník
193	Soukromý vlastník
191	Soukromý vlastník
189	Soukromý vlastník
187/2	Soukromý vlastník
185/1	Soukromý vlastník
185/4	Soukromý vlastník
185/5	Soukromý vlastník
183/2	Soukromý vlastník
183/3	Soukromý vlastník
183/4	Soukromý vlastník
180/1	Soukromý vlastník
177	Soukromý vlastník
174	Soukromý vlastník
201/1	Soukromý vlastník

Dotčení pozemků veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními (vymezením veřejných prostranství s dopravní a technickou infrastrukturou):

Legenda – zeleně dotčené pozemky ve vlastnictví obce, červeně dotčené pozemky ve vlastnictví soukromých osob.



19. Analýza struktury zástavby a architektury v obci

Půdorysná struktura zástavby, objem staveb



Půdorysný tvar rodinných domů byl nejčastěji „L“ nebo „U“, u novějších staveb převládají půdorysy obdélníkové.

Stavby byly téměř výhradně jednopodlažní.

Je vhodné na tyto struktury a objemy staveb navázat i při plánování nové výstavby.



Typická historická zástavba je jednopodlažní, krytá sedlovou střechou s pálenou krytinou v zemitých barvách.

Stěny byly omítnuté, s tmavším soklem.

Okenní otvory pravoúhlé, zprvu malých rozměrů, později se zvětšovaly, což je typické i pro rekonstrukce původních objektů.

Širší domy měly často průjezdy do dvora. Průjezdy byly při pozdějších rekonstrukcích obvykle nahrazeny garážemi.

Uvedené architektonické principy respektují i některé novostavby v obci, je to však bohužel spíše řídký jev.

Souvislé uliční fasády lemující ulice navazovaly přímo na veřejná prostranství, oplocení byla v ulici zbytečná.

Architektura staveb v obci



Stávající zástavba na ulici Tálky



Zástavba na ulici, převážně ze 2. poloviny 20. století, je velmi nesourodá.

Jsou zde postaveny domy přízemní i dvoupodlažní, některé se šikmou střechou, často ale se střechou plochou. Architektura těchto domů kontrastuje s architekturou původní malebné venkovské zástavby.



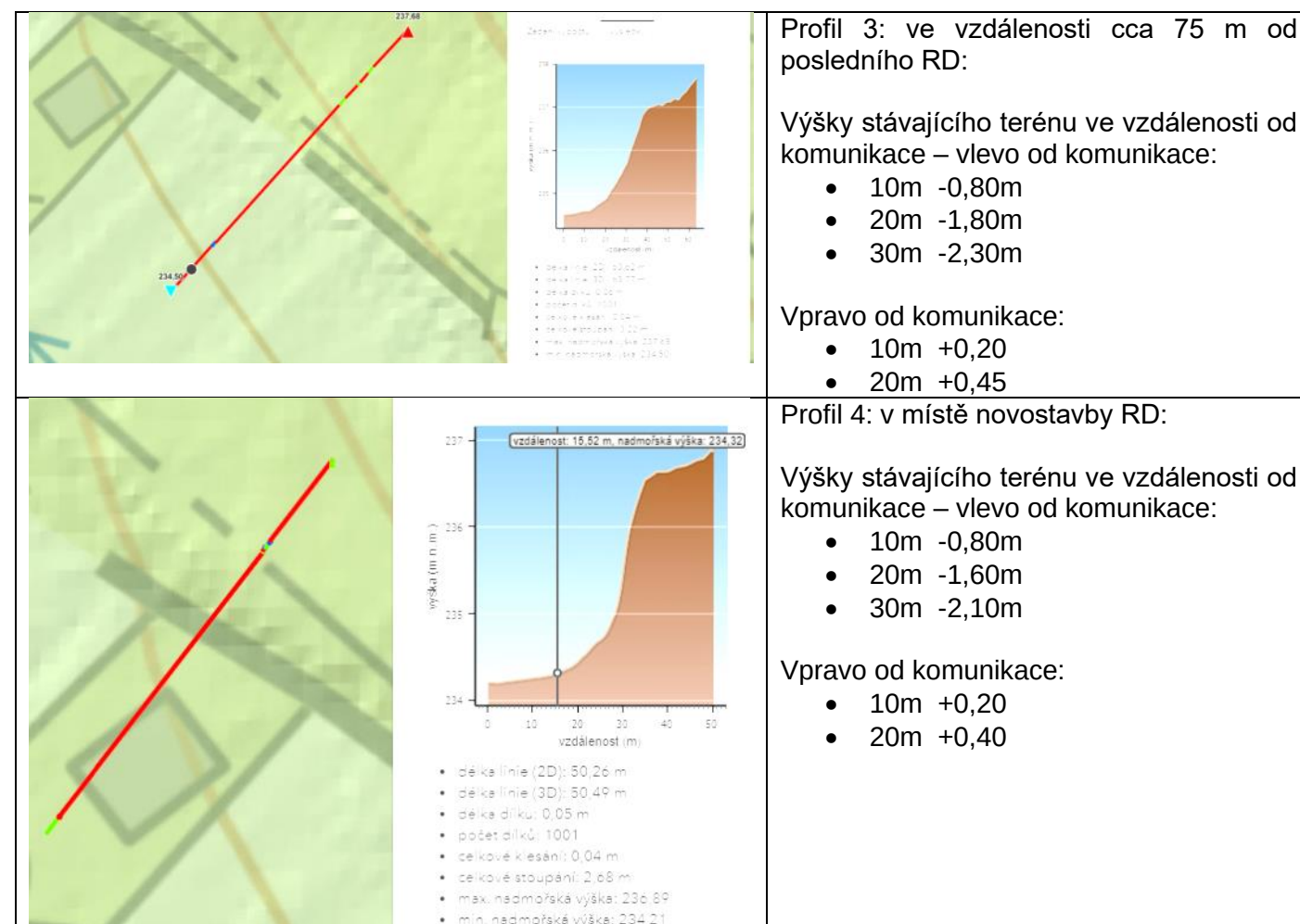
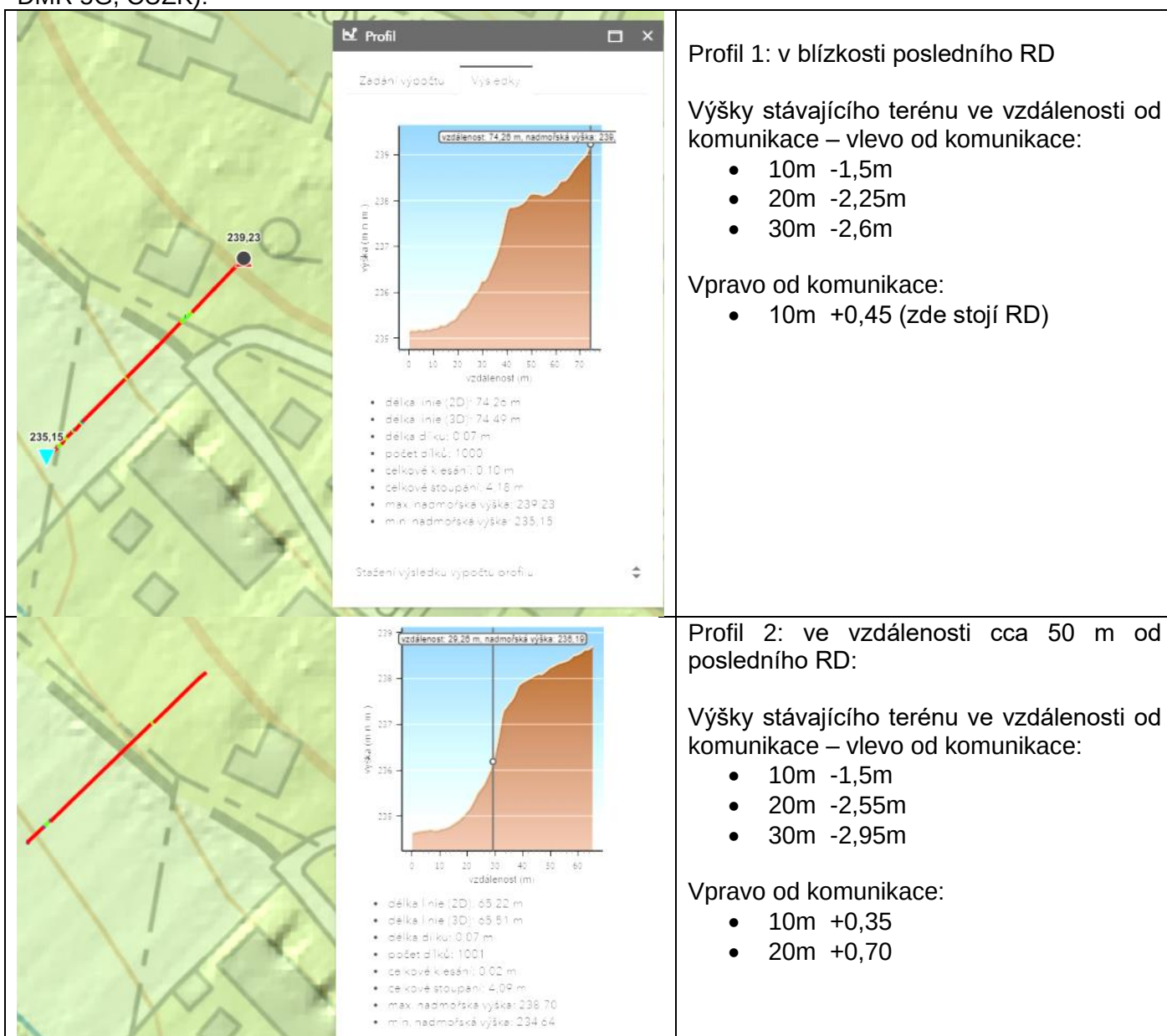
Pro tuto ulici (ale i mnohé další) je rovněž typický zásadní nedostatek garážových a parkovacích stání. Nevýhodou je také umístění garáží v suterénech budov – obtížný nájezd do garáže, v zimě často úplně nesjízdný, pak vede majitele k ponechání automobilu před domem, nebo dokonce na veřejném prostranství, kde vozidla brání průjezdu..



20. Urbanistická koncepce – analýza situace

Pořizovatel studie a Obec Prace uplatnili mimo jiné požadavek na respektování zpracované dokumentace „DÚR Prace – prodloužení MK Tálky“ (APC Silnice, s.r.o., Brno, 02/2016). Trasa navržené komunikace vede v trase stávající účelové polní komunikace spojující ulici Tálky s ulicí Ponětovská.

Samotná komunikace vede v mírném spádu od ulice Tálky. V příčném směru, tj. kolmém na budoucí ulici, je na počátku ulice (na jihovýchodním okraji řešeného území) poměrně významný jihozápadní sklon terénu, v dalších příčných profilech se terén narovnáává (zdroj: Analýzy výškopisu, DMR 5G, CUZK):



Poznámka: předpokládané umístění nových RD 8-10 m od komunikace (pro účely příčných profilů), hloubky rodinných domů 10-15m. Profily tak ukazují přibližné výšky původního terénu v místě staveb RD, respektive v místě uličních a dvorních fasád.

Sklon terénu dokladují i následující fotografie:



- stavební pozemky jsou vymezeny tak, aby svojí velikostí a polohou umožňovaly umístění staveb řadových rodinných domů, garáží, parkovacích přístřešků či odstavných ploch pro odstavení nejméně jednoho, optimálně 2 osobních automobilů a umístění dalších případných doplňkových staveb. Podrobněji viz kapitola 10,
- využití pozemku pro bydlení a další doplňkové funkce podle platných podmínek využití je limitováno splněním požadavku na vsakování dešťových vod dle platných předpisů,
- stavební pozemky budou dopravně napojeny na kapacitně vyhovující a veřejně přístupnou komunikaci,
- v rámci řešené plochy je navrženo veřejné prostranství, které bude splňovat požadavky § 7 odst. 2 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též „vyhláška“). Veřejné prostranství, jehož součástí bude pozemní komunikace zajišťující dopravní obsluhu plochy, bude respektovat požadavky ust. § 22 vyhlášky.

Umístění a prostorové uspořádání

- řešení musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky
- území je řešeno s důrazem na architektonickou jednotu (objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, regulace oplocení),
- územní studie neřeší konkrétní polohu rodinných domů kromě vymezení hlavní stavební čáry, tj. čáry určující polohu domu směrem k uličnímu prostoru, a limitního umístění vedlejších stavebních čar, tj. čar určujících zastavitelnou část stavebních pozemků,
- vzájemné odstupy staveb se budou řídit § 25 vyhlášky č. 501/2006, obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů,
- je navržena výšková hladina zastavění (podlažnost), tvar střech, sklon střešních rovin, s cílem vytvoření podmínek pro harmonickou zástavbu, zohledňující strukturu zástavby typickou pro obec a genius loci místa (duch místa).

Ochrana a rozvoj hodnot území

- umístění staveb, jejich základní parametry (výška, tvar střech, poloha hřebene) jsou navrženy tak, aby odpovídaly urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a aby umožnily kvalitní dopravní obsluhu,
- stavby budou osazeny tak, aby byl zajištěn přechod zástavby do krajiny – nezastavěná část okrajových stavebních pozemků bude směřovat do volného území (tj. rodinné domy na JZ straně ulice budou umístěny podél komunikace, a to i s ohledem na existenci navrhovaného záplavového území).

Nutno respektovat limity v území dle ÚAP

- ochranné pásmo el. vedení (10 m od krajního vodiče), které zasahuje do řešeného území od jihu. Studie ale doporučuje elektrickou přípojku VN přeložit a kabelizovat. Tímto způsobem bude možné zrušit, nebo alespoň významně zúžit ochranné pásmo elektrických vedení a účelněji využít stavební pozemky, nehledě na architektonický přínos, zlepšení vzhledu ulice.

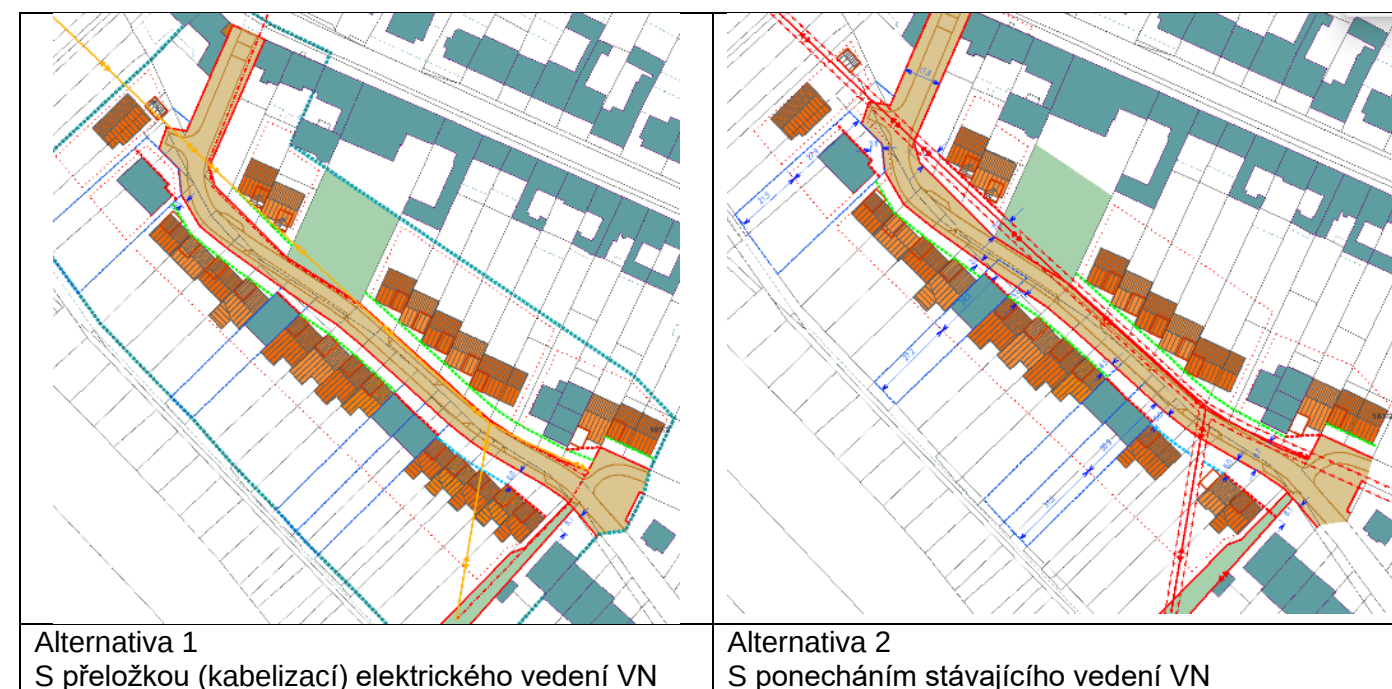
21. Urbanistická koncepce – prověřované alternativy řešení plochy

Urbanistická koncepce plochy byla v pracovním konceptu studie prověřena ve dvou alternativách označených 1 a 2. Alternativy se lišily řešením přeložky (kabelizace) elektrického vedení VN a z toho plynoucími odlišným návrhem umístění rodinných domů (regulačních stavebních čar).

Veřejná prostranství s komunikacemi byly uvažovány v šířkách 9-13,0m (přitom 8,0m je minimální šířka dle Vyhl.č. 501/2006 Sb.). Komunikace byla navržena ve funkční skupině D1 (obytná ulice), dvoupruhová, obousměrná.

U komunikace jsou navržena parkovací stání pro nerezidenty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení (se zřetelem k poloze vjezdů na pozemky). Počet parkovacích stání může být redukován, ve studii je mírně naddimenzován.

Z vyjádření společnosti EG.D, a.s. vyplývá, že je nutné realizovat přeložku nadzemního vedení VN, která je navržena v alternativě 1 konceptu ÚS. ÚPPP proto požádal o vypuštění alternativy 2 a dopracování alternativy 1.



22. Výsledky prověření variant návrhu urbanizace území

Z vyjádření společnosti EG.D, a.s. vyplývá, že je nutné realizovat přeložku nadzemního vedení VN, která je navržena v alternativě 1 konceptu ÚS.

K dopracování studie proto byla vybrána alternativa č. 1.

23. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce zohledňuje stávající urbanistickou strukturu obce. Je založena na vytvoření jedné obytné ulice. Veřejná prostranství jsou doplněna okrasnou zelení, zejména ve formě stromořadí.

Uliční skelet je navržen se zřetelem k zajištění kvalitní dopravní obsluhy a přitom k úspoře veřejných nákladů na zainvestování a minimalizaci obtěžování obyvatel motorovou dopravou a kolizí mezi jednotlivými druhy dopravy. Tomu odpovídá šířka navržených komunikací (vedená snahou o zklidnění dopravy a snížení investičních nákladů).

Návrh rozparcelování, tj. vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy, sleduje cíl umístění pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energie (podle směrnice EU o energetické náročnosti budov mají být od roku 2020 stavěny pouze domy s energetickou spotřebou blízkou nule). Tomu jsou přizpůsobeny velikosti stavebních pozemků, jejich tvary, orientace ke světovým stranám, dopravní připojení a vymezení stavebních čar (cílem je dosažení dostatečných pasivních solárních zisků).

V řešeném území jsou územní studií vymezeny nové stavební pozemky pro až 25 rodinných domů.

24. Odůvodnění navrženého prostorového uspořádání staveb

(požadavků na umístění a velikost staveb, jejich polohu a architektonický výraz):

Motto: architektura není „úhlem pohledu každého jednotlivce. Jako každá estetická disciplína je otázkou vkusu rozšiřovaného a tříbeného vzděláním“ (citace z článku Petra Neugebauera).

- vymezení regulačních stavebních čar objektů rodinných domů a garáží je motivováno snahou o dosažení optimálního architektonického výrazu obytných ulic. Jejich vzdálenosti od hranice pozemku veřejných prostranství (ulic) byly stanoveny s přihlédnutím k potřebě parkování dalšího vozidla před garáží, před domem, nebo vedle domu. Dále bylo přihlíženo k orientaci stavebního pozemku ke světovým stranám a vytvoření optimálních podmínek pro umístění rodinných domů a pro omezení vzájemného obtěžování a zastínění.
- Garáže: rampy pro vjezd do garáží umístěných v podzemním podlaží nejsou povoleny z architektonických i provozních důvodů (zimní údržba, poloha části stavebních pozemků v záplavovém území nebo jeho blízkosti),
- Minimální odstupy staveb rodinných domů od hranice parcel sousedů, pokud mezi sebou tyto stavby vytvářejí volný prostor, jsou motivovány snahou o minimalizaci negativních vlivů na pozemek souseda.
- Výšky objektů jsou omezeny v souladu s územním plánem. Důvody jsou architektonické, krajinářské (omezení vlivu na krajinný ráz) i technické (nezastiňování rodinných domů sousedů a vytvoření optimálních podmínek pro umístění pasivních rodinných domů).
- Stanovení tvaru střech rodinných domů (přípustné jsou sklonité (šikmé) střechy), stanovení sklonu střech a materiálu střešní krytiny včetně její barevnosti sleduje architektonická hlediska a zohledňuje tradiční architektonické tvarosloví historické zástavby obce,
- Materiál a barevnost střešní krytiny: důraz je kladen na architektonickou jednotu jednotlivých staveb (RD a garáží) a alespoň částečné architektonické sjednocení rodinných domů v rámci ulice. Zamezení extrémním výstřelkům v barevnosti fasád a střešní krytiny.
- Regulace umístění, výšky a materiálu oplocení: architektonické důvody. Oplocení je vedle samotných rodinných domů nejvíce vnímaným stavebním prvkem veřejného prostranství. V obci Prace ale nebývaly předzahrádky nikdy oplocovány, pro obec je typická kompaktní řadová zástavba, která sama o sobě brání nezvaným návštěvám dostat se do dvorní části domů.

Odůvodnění podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb:

Venkov - kvalitní architektura minulosti:



Venkov – nekvalitní „architektura“ současnosti: zástavba nezohledňuje architektonické tvarosloví typické pro jihomoravské venkovské obce, ba ani architekturu objektů v bezprostředním sousedství stavby



- Sklon střešních rovin: v jednotlivých blocích pozemků stanovuje studie sklon střešních rovin, zpravidla v rozmezí 10°. Důvodem je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky hodnotnou zástavbu. Viz též § 23 odst. 3 a 4 vyhl.č. 501/2006 Sb. Sklon střešních rovin má rozhodující vliv na hmotové působení objektů. Při stejném či podobném sklonu střech lze dosáhnout jednotnějšího architektonického výrazu ulice.

Příklady harmonické zástavby:





Příklady nevhodné zástavby domy o značně odlišném sklonu střešních rovin, příp. o nevhodném způsobu zastřešení:



- Tvar střech rodinných domů: nepřipouští se střechy stanové, a střechy, které se stanovým blíží – jedná se o druh zastřešení, který je nehezky a nehodí se do dané lokality. K zachování architektonických hodnot obce se doporučují střechy sedlové. Nevhodnost takových typů zastřešení dokládají následující obrázky:



Ploché střechy:

Jsou přípustné jen na vedlejších stavbách a garážích, popř. na menší části objektů rodinných domů (do 50% zastavěné plochy). Důvodem pro plošné omezení plochých střech je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky sourodou zástavbu.

Příklady možného použití plochých střech:



Přesah střešních rovin:

přesah menší než 0,3 m má negativní dopad na architekturu stavby a její užitnou hodnotu – dochází k poškození fasád v důsledku povětrnostních vlivů.

Příklady nevhodných, příliš malých přesahů střešních rovin:



Inspirativní příklady vhodných způsobů umístění nádob na odpady (popelnic):



25. Závěry vyplývající z projednávání problematických a kolizních aspektů s dotčenými orgány, vlastníky veřejné infrastruktury a jinými organizacemi

Z vyjádření společnosti EG.D, a.s. vyplývá, že je nutné realizovat přeložku nadzemního vedení VN, která je navržena v alternativě 1 konceptu ÚS. ÚPPP proto požádal o vypuštění alternativy 2 a dopracování alternativy 1.

Mimo vyjádření společnosti EG.D nebylo nutné řešit žádné problematické rozpory s dotčenými orgány, vlastníky veřejné infrastruktury a jinými organizacemi.

26. Seznam použitých podkladů

Při zpracování byly využity tyto materiály:

- Územní plán Prace, úplné znění po Změně č. 2B, které nabylo účinnosti 5.10.2019
- Územně analytické podklady ORP Šlapanice, úplná aktualizace 2020
- Digitální katastrální mapa a ortofoto mapa
- DÚR Prace – prodloužení MK Tálky (APC Silnice, s.r.o., Brno, 02/2016).