

# ÚZEMNÍ STUDIE

# OMICE

## POD PŘÍČNÍMI I A II



## TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Obecní úřad Omice, Tetčická 51, 664 41 Troubsko

Objednatel: Obec Omice, Tetčická 51, 664 41 Troubsko

Projektant: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 29, 627 00 Brno

Tel./Fax: 545217035, Tel. 545217004

E-mail: mail@arprojekt.cz

www.arprojekt.cz

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

Číslo zakázky: 859

Datum zpracování: 05/2021

Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík

Ing. Zita Strejčková

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY, PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚP .....  | 3  |
| 2     | URBANISTICKÁ KONCEPCE .....  | 6  |
| 3     | PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ .....  | 7  |
| 4     | KAPACITA VÝSTAVBY .....  | 8  |
| 5     | PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....   | 9  |
| 5.1   | Veřejná prostranství .....   | 9  |
| 5.2   | Doprava .....  | 9  |
| 5.2.1 | Místní komunikace .....  | 9  |
| 5.2.2 | Doprava v klidu (odstavná a parkovací stání) .....   | 10 |
| 5.2.3 | Komunikace pro pěší .....  | 11 |
| 5.3   | Technická infrastruktura .....   | 12 |
| 5.3.1 | Zásobování vodou, zásobování požární vodou .....   | 12 |
| 5.3.2 | Odkanalizování a čištění odpadních vod .....   | 13 |
| 5.3.3 | Dešťové vody .....   | 14 |
| 5.3.4 | Zásobování elektrickou energií .....   | 15 |
| 5.3.5 | Zásobování plynem .....  | 15 |
| 5.3.6 | Veřejné osvětlení .....  | 15 |
| 5.3.7 | Prostorová poloha sítí veřejné infrastruktury .....  | 16 |
| 5.3.8 | Nakládání s odpady .....   | 16 |
| 6     | PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ .....   | 17 |
| 7     | PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ .....  | 18 |
| 8     | PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU .....  | 19 |
| 9     | VYMEZENÍ VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....          | 20 |
| 10    | PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....  | 20 |
| 11    | PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY ..... | 21 |
| 11.1  | Společné (jednotné) podmínky využití stavebních pozemků, platné v celém území .....                                | 21 |
| 11.2  | Specifické regulativy, platné v jednotlivých stavebních pozemcích .....  | 25 |
| 12    | PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU .....                                | 29 |
| 13    | DOPORUČENÉ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ - ETAPIZACE VÝSTAVBY .....  | 30 |
| 14    | PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA .....   | 31 |
| 15    | DŮSLEDKY NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND .....  | 31 |
| 16    | DŮSLEDKY NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....  | 32 |
| 17    | ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE .....  | 32 |
| 18    | ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE .....   | 33 |
| 18.1  | Hlavní cíle řešení, důvody pro pořízení územní studie .....  | 33 |
| 18.2  | Seznam použitých podkladů .....  | 33 |
| 18.3  | Vlastnické vztahy v území .....  | 34 |
| 18.4  | Analýza místa, prostorové podmínky .....   | 35 |
| 18.5  | Analýza dopravy a veřejných prostranství .....   | 38 |
| 18.6  | Informace o zpracování konceptu územní studie .....  | 39 |
| 18.7  | Další požadavky vzešlé z projednání konceptu .....   | 41 |
| 18.8  | Seznam výkresů .....   | 42 |

---

# 1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY, PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚP

---

Řešené území se nachází v k.ú. Omice při jižním okraji zastavěného území. Jedná se o rozlehlé zahrady navazující na zastavěné území. Rozloha plochy podle hranice řešeného území je 4,363 ha, přičemž plocha Pod Příčnicí I má rozlohu 1,67 ha a Pod Příčnicí II má 2,635 ha (včetně ploch silnice).

Plochy jsou v novém územním plánu Omice označeny Z12 a Z13 (SO – plochy smíšené obytné). Do řešeného území byla zahrnuta také přilehlá plocha silnice III/3946. Za jižní hranici řešené plochy vede nadregionální biokoridor K139MH-NRBK05.



Územní studie je vypracována nad digitální katastrální mapou (DKM) a vytištěna v měřítku 1:1000.

Územní plán stanovuje pro plochy smíšené obytné následující podmínky využití:

|           |                              |  |
|-----------|------------------------------|--|
| <b>SO</b> | <b>plochy smíšené obytné</b> | <p><b>Hlavní využití:</b> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu.</p> <p><b>Přípustné využití:</b> bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><b>Nepřípustné využití:</b> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru,</p> |
|-----------|------------------------------|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p> |
|--|--|--|

Pro plochy Z12 a Z13 vymezuje územní plán tyto specifické koncepční podmínky:

|            |                                 |                |  |
|------------|---------------------------------|----------------|--|
| <b>Z12</b> | <b>SO<br/>Plochy<br/>obytné</b> | <b>smíšené</b> | <p>Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií.</p> <p>Pořadí změn využití území: komunikace v ploše Z12 a veřejná technická infrastruktura budou realizovány v předstihu před zahájením výstavby v ploše.</p> <p>Prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná, přípustná je i kompaktní struktura zástavby.</p> <p>Územní studie zohlední:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</li> <li>• situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice III. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</li> <li>• V případě požadavku na výstavbu v blízkosti silnice je nutný souhlas dotčeného orgánu s umístěním stavby v silničním ochranném pásmu.</li> <li>• Územní studie zohlední polohu plochy veřejného prostranství Z30, vymezeného na základě požadavků obecně závazných právních předpisů</li> <li>• pásmo užívání pozemků podél vodního toku, o šířce 6 m od břehové hrany</li> </ul> |
| <b>Z13</b> | <b>SO<br/>Plochy<br/>obytné</b> | <b>smíšené</b> | <p>Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií a uzavření dohody o parcelaci (druhá podmínka se nevztahuje na pozemky p.č. 800/1, 801, 800/2 a 768/1 v k.ú. Omice).</p> <p>Pořadí změn využití území: komunikace v ploše Z12 a veřejná technická infrastruktura budou realizovány v předstihu před zahájením výstavby v ploše Z13.</p> <p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná a částečně uspořádaná struktura zástavby.</p> <p>Územní studie zohlední:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem</li> <li>• situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice III. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro</li> </ul>  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• V případě požadavku na výstavbu v blízkosti silnice je nutný souhlas dotčeného orgánu s umístěním stavby v silničním ochranném pásmu.</li> <li>• Ochranné pásmo produktovodu.</li> <li>• Bude respektován koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění prvků ÚSES (nadregionální biokoridor územního systému ekologické stability) vedený po jižní hranici plochy.</li> <li>• Územní studie zohlední polohu plochy veřejného prostranství Z30, vymezeného na základě požadavků obecně závazných právních předpisů</li> <li>• Při realizaci budoucí výstavby bude zachováno maximální množství stromové a keřové vegetace.</li> </ul> |
|--|--|--|

Další podmínky vyplývající z územního plánu:

- Dopravní obsluha v plochách Z12 a Z13 bude upřesněna územní studií.
- V plochách Z12 a Z13 polohu kanalizace upřesní územní studie.
- **V ploše Z13 je podmínkou rozhodování v ploše uzavření dohody o parcelaci.**

V ÚP Omice jsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

### Z12, Z13

- Zastavitelné plochy **SO - plochy smíšené obytné**

- Podmínky pro pořízení - řešeno bude zejména:

- dořešení prostorové struktury a urbanistické koncepce zástavby ploch s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- upřesnění dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách,
- koordinaci polohy veřejné technické infrastruktury, řešení nakládání s dešťovými vodami,
- vodovodní řady je nutno situovat do veřejně přístupných ploch (např. do chodníků, zelených pásů podél komunikací) a hledat možnosti jejich zaokrouhování.
- stanovení regulačních stavebních čar v rozvojové ploše tak, aby nezastavěné části stavebních pozemků směřovaly od obce do volné krajiny,
- upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení.

Lhůta pro pořízení územních studií, včetně jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od data nabytí účinnosti územního plánu.

---

---

## 2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

---

---

Koncepce urbanistického návrhu spočívá v založení kvalitní dopravní obsluhy lokality, vytvoření příznivých podmínek pro sociální kontakty obyvatel a jejich estetické vnímání daného území. Cílem je rovněž zajištění podmínek pro umístění energeticky úsporných rodinných domů. Dále je kladen důraz na přeparcelování pozemků, na zamezení znevýhodnění některých vlastníků pozemků. Koncepce dopomůže k zajištění trvale udržitelného rozvoje této části obce.

Urbanistická koncepce je rozdělena na 2 části.

V severní části (Pod Příčními I) je založena na umístění obytné zóny, tj. dopravně zklidněné dvoupruhové obslužné komunikace vedené ve směru západ - východ, připojené na místní stávající komunikaci na ulici Borky a z ní na silnici III/3946.

Podél této komunikace je navržena oboustranná zástavba rodinnými domy. Na ni navazuje komunikace orientovaná severojižně, s možností propojení na stávající komunikaci za domy okolo hřiště. Podél této komunikace je uvažována jednostranná zástavba. V lokalitě Pod Příčními I nejsou vymezeny plochy veřejných prostranství pro zeleň a dětské hřiště, protože součástí plochy je stávající zeleň na p.č 810/1 (les) ve vlastnictví obce a plocha těsně navazuje na sportovní areál (fotbalové hřiště). Navíc pro tyto účely vymezuje územní plán plochu Z30 (UP – plocha veřejných prostranství).

V jižní části (Pod Příčními II) je urbanistická koncepce založena na umístění obytné zóny, tj. dopravně zklidněné dvoupruhové obslužné komunikace ukončené obratištěm. Nová komunikace je připojena na silnici III/3946 v ulici Tetčická v přehledné zatáčce. Zástavba podél komunikace se předpokládá oboustranná.

V severní části plochy Pod Příčními II je pak navrženo 7 rodinných domů obslužených přímo silnicí III/3946.

V lokalitě pod Příčními II nejsou vymezeny plochy veřejných prostranství pro zeleň a dětské hřiště (dle § 7 vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění). Plochu veřejných prostranství vymezuje ÚP Omice za silnicí, severně od plochy Pod Příčními II. Plocha veřejného prostranství je v územním plánu označena Z30 (UP).

---

## 3 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

---

Plochy veřejných prostranství: viz kapitoly 5.1 a 19.5.

Vymezené šířky veřejných prostranství s komunikacemi jsou závazné, neměly by se snižovat. Naopak bude vhodné před rozparcelováním a prodejem jednotlivých stavebních pozemků zajistit geodetické polohopisné a výškopisné zaměření obou ploch (Pod Příčními I a II), pořídit projekt staveb veřejné infrastruktury a ověřit tak, že jsou navržené šířky veřejných prostranství postačující pro umístění komunikací a technické infrastruktury – vzhledem k terénní konfiguraci mohou být problémy s šířkou zářezů a násypů podél komunikací.

Stavební pozemky pro rodinné domy jsou vymezeny tak, aby umožnily optimální podmínky pro umístění volně stojících rodinných domů, a to z hlediska vzájemných odstupů staveb a jejich dokonalého oslunění (i v souvislosti s pasivními solárními zisky u energeticky úsporných domů).

Hranice mezi jednotlivými domy a velikosti pozemků domů jsou směrné, lze je upravit beze změny územní studie (nezmění se urbanistická koncepce zástavby), vždy je ale třeba posoudit dopady na strukturu zástavby, rytmus zástavby ulice a zejména na možnosti stavebního využití navazujících pozemků (tj. aby se úpravou hranic navržených stavebních pozemků neznevýhodnili majitelé sousedních pozemků).

---

---

## 4 KAPACITA VÝSTAVBY

---

---

Územní studie umísťuje v řešeném území celkem 40 stavebních pozemků pro rodinné domy, z toho:

- 20 stavebních pozemků v lokalitě Pod Příčnicí I
- 20 stavebních pozemků v lokalitě Pod Příčnicí II.

Výstavba bude řešena formou samostatně stojících rodinných domů, popřípadě dvojdomů. Bude se jednat o jednopodlažní a dvoupodlažní domy, podle regulativů obsažených v kapitole č. 11 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)



---

## 5 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

---

Sítě veřejné technické infrastruktury budou umístěny ve veřejných prostranstvích.

### 5.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Navržené pozemky veřejných prostranství obsahující komunikace mají různou šířku (10- 15 m), podle konfigurace terénu, k umožnění terénních modelací. Podél komunikací jsou navrženy ozeleněné pruhy, které budou sloužit na jedné straně komunikace k položení veřejné technické infrastruktury a na druhé straně komunikace k položení dalších sítí technické infrastruktury a k umístění záchytných příkopů pro vsakování dešťové vody a veřejné zeleně.

### 5.2 DOPRAVA

#### 5.2.1 Místní komunikace

V řešených plochách jsou vymezeny **obytné zóny**. Rodinné domy budou tedy dopravně obslouženy dopravně zklidněnými komunikacemi funkční skupiny D1, které budou sloužit smíšenému provozu motorových vozidel, cyklistů i pěších.

Obytné zóny v obou plochách (pod Příčními I i II) budou na začátku označeny dopravní značkou č. IP 26a „Obytná zóna“ a na konci dopravní značkou č. 26b „Konec obytné zóny“. Vedle toho bude stavebně upraven vjezd do zón, aby se jednoznačně upozornilo na odlišnost dopravního režimu v obytné zóně.

Šířka dopravního prostoru v místech zúžení komunikací nesmí klesnout pod 3,5 m.

Snížení rychlosti vozidel na 30 km/hod bude u obytných ulic dosahováno nejen dopravní značkou, křížovatkami, ale i řešením dopravy v klidu (parkovacími stánkami), směrovým vedením komunikací a místním zúžením komunikací.

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.

#### Severní část - Pod Příčními I:

V severní části je založena na umístění dvoupruhové obslužné komunikace západ - východ, připojené na místní stávající komunikaci v ulici Borky a jejím prostřednictvím na silnici III/3946. Doporučuje se řešit vjezd přes snížený průběžný obrubník s výškovým rozdílem od úrovně hlavního dopravního prostoru 0,02 m.

Na tuto komunikaci navazuje komunikace orientovaná severojižně, s možností propojení na stávající komunikaci vedoucí kolem hřiště (tato komunikace je následně vyústěna rovněž na silnici III/3946).

Obě komunikace jsou dvoupruhové obousměrné, v šířce 5,5m, místně zúžené na 3,5 m o podélná parkovací stání.

#### Jižní část - Pod Příčními II:

Navrhuje se komunikace napojená na silnici III/3946 v přehledné zatáčce v ulici Tetčická, dvoupruhová obousměrná, v šířce 5.5m, se zúžením v místě parkovacích stání na 3,5 m. Ve východní části bude doplněna obratištěm tvaru „T“, umožňujícím otáčení i nákladních vozidel.

Bude se jednat o komunikaci se smíšeným provozem funkční skupiny D1, obytná ulice s přístupem vozidel dopravní obsluhy. Na vjezdu do obytné ulice, ve vzdálenosti cca 10m za hranicí křižovatky,

bude doprava zklidněna pomocí dlouhého zpomalovacího prahu (nikoliv krátkého montovaného).

Délky a plochy místních komunikací:

| Umístění komunikace  | druh komunikace                                      | šířka<br>(m) | plocha<br>(m <sup>2</sup> ) |
|--|--|--------------|-----------------------------|
| Pod Příčními I:<br>Páteřní komunikace směr<br>východ - západ                           | D1 obytná ulice (komunikace<br>se smíšeným provozem) | 5,5          | 554                         |
| Pod Příčními I:<br>Páteřní komunikace směr<br>sever - jih s propojením<br>okolo hřiště | D1 obytná ulice (komunikace<br>se smíšeným provozem) | 5,5<br>(3,5) | 850                         |
| Pod Příčními II<br>komunikace s obratištěm   | D1 obytná ulice (komunikace<br>se smíšeným provozem) | 5,5<br>3,5   | 920                         |
| CELKEM   |  |              | 2324                        |

### 5.2.2 Doprava v klidu (odstavná a parkovací stání)

Doprava v klidu je řešena dle ČSN 73 6110 "Projektování místních komunikací" (2006 + změna Z1). Uvedená norma stanovuje potřebný počet odstavných a parkovacích stání.

Dle výše uvedené ČSN připadají na 1 byt o velikosti nad 100 m<sup>2</sup> 2 odstavná stání. Na každém stavebním pozemku pro RD by proto mělo být pamatováno na 2 odstavná stání. K odstavování vozidel obyvatel slouží garáže nebo dvougaráže předsazené, vedle domu, nebo volně stojící. Dále se předpokládá odstavování vozidel na vlastním (neveřejném) pozemku před garáží, vedle garáže nebo jinde u domu. **Upozorňujeme na povinnost vlastníků staveb parkovat a odstavovat vozidla výhradně na vlastním pozemku.**

U parkovacích stání odpovídá dle ČSN 1 stání 20 obyvatelům. Je proto potřebné při předpokládané obloženosti bytů 3ob./byt řešit v tomto území s rodinnými domy:

Pod Příčními I:

RD s 20 byty, uvažovány byty nad 100 m<sup>2</sup>, počet obyvatel 20\*3=60, potřebný počet parkovacích stání 60/20 =3. Tato parkovací místa budou sloužit pro návštěvy a motoristy nebydlící v řešeném území. Navržená parkovací místa jsou rozmístěna rovnoměrně po celé lokalitě, jejich počet mírně převyšuje potřebu domů na ulici. Jsou navržena parkovací stání podélná. Navržená podélná parkovací stání jsou uvažována s povrchem barevně odlišné dlažby.

Pod Příčními II:

RD s 20 byty, uvažovány byty nad 100 m<sup>2</sup>, počet obyvatel 20\*3=60, potřebný počet parkovacích stání 60/20 =3. Tato parkovací místa budou sloužit pro návštěvy a motoristy nebydlící v řešeném území. Navržená parkovací místa jsou rozmístěna rovnoměrně po celé lokalitě, jejich počet mírně převyšuje potřebu domů na ulici. Jsou navržena parkovací stání podélná. Navržená podélná parkovací stání jsou uvažována s povrchem barevně odlišné dlažby.

Parkování nákladních automobilů a jiné techniky není v řešeném území uvažováno.

### 5.2.3 Komunikace pro pěší

Samostatné komunikace pro pěší kategorie D2 - komunikace nepřístupné provozu silničních motorových vozidel jsou navrženy o šířce 1,5 m. Vymezeny jsou pouze podél silnice III.třídy, podél komunikace zpřístupňující plochu lokalitu Pod Příčnými I z centra obce a dále v lokalitě Pod Příčnými II v místě původní účelové komunikace vedoucí ze silnice III. třídy jižním směrem.

V obytných zónách nejsou komunikace pro pěší uvažovány.

Délky a plochy pruhů pro pěší:

| Umístění   | Délka (m) | Šířka (m) | plocha (m <sup>2</sup> ) |
|--|-----------|-----------|--------------------------|
| Pod Příčnými I:<br>Chodník podél komunikace z ulice Tetčická k hřišti a do lokality Pod Příčnými I (v řešeném území není celý) | 70,0      | 1,5       | 105,0                    |
| Pod Příčnými II:<br>Chodník podél silnice v ulici Tetčická   | 203,0     | 1,5       | 304,5                    |
| Pod Příčnými II<br>Chodník v místě původní účelové komunikace vedoucí ze silnice III. třídy jižním směrem                      | 68,5      | 1,5       | 102,75                   |
| CELKEM   |           |           | 512,25                   |

## 5.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### 5.3.1 Zásobování vodou, zásobování požární vodou

Výpočet potřeby pitné vody:

40 RD x 3,0 ob./RD = 120 obyvatel

Potřeba vody je stanovena s přihlédnutím k předpokládanému počtu obyvatel. Podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., v platném znění, činí směrná roční potřeba vody na 1 obyvatele bytu:

- Na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (na kohoutku) **35 m3/rok**, tj. 96 l/os/den

|   | Účelových jednotek            | Roční potřeba vody dle přílohy č. 12 Vyhl. 428/2001 Sb. |               |            |
|---|-------------------------------|---|---------------|------------|
| Počet obyvatel (návrh):                   | 120                           | 35  | (m3/os./rok)  |            |
| Paušální podíl na vybavenost a výrobu (%) | 0                             | 0   | (m3/os./rok)  |            |
| Rekreační ubytování (lůžka)               | 0                             | 60  | (m3/os./rok)  |            |
| <b>Potřeba vody</b>                       |                               | <b>l/os/den</b>   | <b>m3/den</b> | <b>l/s</b> |
| Specifická potřeba vody Qd                | - obyvatelstvo                | 95,89   | 11,507        | 0,133      |
|   | - vybavenost, výroba          | 0,00  | 0,000         | 0,000      |
|   | - ubytování                   | 164,38  | 0,000         | 0,000      |
|   | CELKEM                        |   | 11,507        | 0,133      |
| Nerovnoměrnost potřeby:                   | - max.denní potřeba Qm=Qd*1,5 |   | 17,260        | 0,200      |
|   | - hodinové maximum Qh=Qm*1,8  |   |               | 0,360      |

| Vodovodní řad   | označení | Dimenze | délka (m) | Etapa, poznámka                        |
|---|----------|---------|-----------|--|
| Pod Příčními I:<br>Napojení z ulice Borky   | V1       | 80      | 109       | 1                                      |
| Pod Příčními I:<br>podél komunikace směr východ – západ,<br>severní větev         | V2       | 80      | 111       | 1                                      |
| Pod Příčními I:<br>podél komunikace směr východ – západ,<br>jižní větev           | V3       | 80      | 112       | 1                                      |
| Pod Příčními I:<br>Podél komunikace směr sever - jih s<br>propojením okolo hřiště | V4       | 80      | 161       | 2<br>Včetně délky mimo<br>řešené území |
| Pod Příčními I:<br>Krátká slepá větev   | V5       | 80      | 15        | 2                                      |
| Pod Příčními II<br>Podél silnice  | V6       | 80      | 287       | 1                                      |

|  |    |    |      |      |
|--|----|----|------|------|
| Pod Příčními II<br>Severně od komunikace | V7 | 80 | 170  | 1, 2 |
| Pod Příčními II<br>jižně od komunikace   | V8 | 80 | 182  | 1, 2 |
| Celkem vodovod                           |    |    | 1147 |      |

Požární voda:

Navržený vodovodní systém musí vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“. Uvedená norma udává m.j. nejmenší dimenze potrubí, vzdálenosti hydrantů a stanovuje hodnoty odběru vody. V řešeném území navrhujeme dimenzi vodovodního potrubí DN 80.

Zásady pro rozmísťování hydrantů stanoví ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“, pro rodinný dům se zastavěnou plochou požárního úseku do 200m<sup>2</sup> včetně a nevýrobní objekty kromě skladů s plochou do 120 m<sup>2</sup> včetně musí být hydranty umístěny max. 200m od objektu a max. 400m mezi sebou.

Umístění požárních hydrantů bude upřesněno v navazujícím řízení.

### 5.3.2 Odkanalizování a čištění odpadních vod

Splaškové odpadní vody

V obci je vybudována jednotná kanalizační síť odvedená ČOV umístěnou západně od Omic. V celé obci je řešena gravitačně do nejnižšího místa.

Severní část - Pod Příčními I:

Navržená gravitační oddílná splašková kanalizace umístěná v komunikaci (stoka K1) je napojena na stávající síť v ulici Tetčická. Horní (východní) část plochy odkanalizovávají stoky K2 a K3, které jsou zaústěny do K1.

Jižní část - Pod Příčními II:

Hlavní páteřní stokou v lokalitě Pod Příčními II je stoka gravitační splaškové kanalizace, označená K8. Tato kanalizace odvádí veškeré splaškové vody z nové obytné ulice na čerpací stanici splaškové kanalizace, umístěnou při západní hranici řešeného území. Z ní jsou splašky čerpány tlakovou kanalizací do hlavního sběrače za silnicí.

Domy umístěné na jižní straně ulice (označené 11-13, 18-21) ale budou muset odpadní vody do kanalizace přečerpávat, s použitím malých domovních čerpacích stanic.

Domy navržené při silnici na ulici Tetčická (označené 1-4) budou odkanalizovány gravitační kanalizací umístěnou při jižní hranici nově vymezených parcel (stoky K4, K5, budou umístěny v pozemcích veřejných prostranství, nebo pozemcích užívaných společně více majiteli, v podílovém spoluvlastnictví). Tyto stoky budou následně zaústěny do dalších větví splaškové kanalizace (K6, K7).

Domy na pozemcích č. 5,6,7 budou muset odpadní vody přečerpávat do stávající kanalizace umístěné za silnicí, s použitím malých domovních čerpacích stanic.

Domy na pozemcích č. 23 a 24 budou odkanalizovány do stoky K8 delší (nejlépe společnou) přípojkou.

Kanalizace je navrhována jako splašková gravitační, z plastových potrubí (PVC, PE, PP) dimenze DN bude upřesněna v navazujícím řízení.

Nepřipouští se jiný způsob nakládání se splaškovými vodami.

Orientační posouzení množství splaškových vod:

| Položka |   | l/s    |
|---------|---|--------|
| Qd      | Průměrné denní množství - dle výpočtu potřeby pitné vody                          | 0,133  |
| Qms     | Maximální množství splaškových vod $Q_{ms}=Q_d \times K_h = Q_d \times 5.9$       | 0,785  |
| Qdim    | Dimenzování množství odpadních vod dle ČSN 75 6101<br>$Q_{dim} = 2 \times Q_{ms}$ | 1,5694 |

Roční množství odpadních vod (hodnoty shodné s potřebou pitné vody)

jeden RD                       $Q_{roč} = 3 \text{ os} \times 35 \text{ m}^3/\text{os}/\text{rok} = 105 \text{ m}^3/\text{rok}$   
celkem RD                     $Q_{roč} = 40 \text{ RD} \times 3 \times 35 = 4200 \text{ m}^3/\text{rok}$

Délka navržených řadů splaškové kanalizace:

| Kanalizační řad – umístění | označení | Druh kanalizace | etapa | délka (m) |
|----------------------------|----------|-----------------|-------|-----------|
| Pod Příčními I             | K1       | gravitační      | 1     | 137       |
| Pod Příčními I             | K2       | Gravitační      | 2     | 75        |
| Pod Příčními I             | K3       | Gravitační      | 2     | 61        |
| Pod Příčními II            | K4       | Gravitační      | 1     | 26        |
| Pod Příčními II            | K5       | gravitační      | 1     | 16        |
| Pod Příčními II            | K6       | gravitační      | 1     | 34        |
| Pod Příčními II            | K7       | gravitační      | 1     | 38        |
| Pod Příčními II            | K8       | gravitační      | 1,2   | 181       |
| Pod Příčními II            | K9       | tlaková         | 1     | 81        |
| Čerpací stanice            |          |                 | 1     | -         |
| Celkem gravitační          |          |                 |       | 568       |
| Celkem tlaková             |          |                 |       | 81        |

### 5.3.3 Dešťové vody

V řešené lokalitě určené pro rodinné domy bude nakládání s dešťovými vodami z veřejných prostranství řešeno zasakováním v mělkých záchytných příkopech umístěných podél komunikací. Problémem ale bude svažité terén. Pro případ, že geologické, terénní nebo jiné podmínky neumožní využít uvedený systém vsakování, je v územní studii k odvedení dešťových vod z veřejných prostranství navržena možnost umístění dešťové kanalizace, která bude vodu odvádět do centrálních vsakovacích objektů.

Velikost a typ vsakovacích objektů bude nutno ověřit výpočtem. U vsakovacího objektu v lokalitě Pod Příčními II hrozí riziko, že nebude velikostně postačovat. V takovém případě jej bude nutno rozšířit buď na pozemek p.č. 840, nebo na úkor stavebního pozemku č.11 (při zúžení pozemků č. 12 a 13).

Dešťové vody na pozemcích vlastníků (ze střech domů a zpevněných ploch) budou akumulovány a zasakovány na pozemcích vlastníků nemovitostí, popřípadě využity jako zdroj užitkového vodovodu – splachování WC apod. Důvodem je snaha o zadržení vody v krajině a předcházení povodním.

V navazujícím řízení bude třeba posoudit vlastnosti půdních vrstev a stav podloží (druh a vsakovací schopnosti půdy) a rizika možných dopadů zaměřená na posouzení kvantity vod, odtokových poměrů, stability svahů a budov. V případě potřeby pak provést vsakovací testy v kopaných sondách.

Do odvodňovacích retenčních příkopů bude voda z vozovek přiváděna přes mezery mezi obrubníky. V místě vjezdů na stavební pozemky budou záchytné příkopy pro dešťovou vodu přerušeny a navzájem propojeny kanalizačními propustky, s odvedením nevsáknuté vody na centrální vsakovací objekty.

### 5.3.4 Zásobování elektrickou energií

Podmínkou pro výstavbu RD v jižní části - Pod Příčnými II je kabelizace vedení VN, doporučeno je i přeložení trafostanice blíže k silnici.

V navržené lokalitě se nová rozvodná energetická vedení NN navrhují v kabelovém zemním provedení, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

NN rozvody elektrické energie jsou uvažovány oboustranně. Jsou situovány v souběhu s komunikacemi, v zelených pásích.

Délky navržených elektrických zemních kabelů:

| Označení | Druh vedení | etapa | délka (m) | Poznámka  |
|----------|-------------|-------|-----------|---|
| E1       | VN          | 1     | 140       | Uvedená délka zahrnuje VN ležící i mimo řešené území. |
| E2       | NN          | 1     | 133       |   |
| E3       | NN          | 1     | 105       |   |
| E4       | NN          | 2     | 103       |   |
| E5       | NN          | 2     | 98        |   |
| E6       | NN          | 1     | 99        |   |
| E7       | NN          | 1     | 153       |   |
| E8       | NN          | 2     | 187       |   |
| Celkem   |             |       | 878       |   |

### 5.3.5 Zásobování plynem

Lokalita umožňuje výstavbu pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energie. Z tohoto důvodu se nepředpokládá, že bude nutné plochu plynofikovat.

### 5.3.6 Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvody v obci. V prostoru lokality řešené územní studií budou osazena svítidla s vysokotlakými sodíkovými výbojkovými svítidly, popřípadě svítícími LED diodami. Jejich druh, počet a umístění bude upřesněn v navazujícím řízení.

Délky navržených kabelů veřejného osvětlení - předpokládá se přibližně stejná jako u rozvodů NN, kabely VO proto nejsou zakresleny ve výkrese.

### 5.3.7 Prostorová poloha sítí veřejné infrastruktury

Prostorová poloha těchto inženýrských sítí musí odpovídat ČSN 73 6005, tj. vodorovné vzdálenosti sítí při souběhu nesmí být menší než:

- sdělovací kabel x kabel NN 0,30 m
- Kabel NN x kabel NN 0,15 m
- kabel NN x plynovod NTL 0,40 m
- plynovod NTL x vodovod 0,50 m
- vodovod x kanalizace 0,60 m

Vzdálenost osy el.vedení NN od hranice veřejného a soukromého pozemku nesmí být menší než 0,3 m u kabelů NN, 1,30 m u vodovodů a 1,85 m u kanalizací.

### 5.3.8 Nakládání s odpady

Svoz komunálního odpadu bude řešen v rámci odpadového hospodářství obce. Každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu.



---

## 6 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

---

Z hlediska vodního režimu je území zařazeno mezi zranitelné oblasti.

Katastrální území Omice lze klasifikovat jako území s archeologickými nálezy. Při zásazích do terénu na takovém území dochází s velkou pravděpodobností k narušení archeologických objektů nebo situací a je tedy nezbytné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů). V území je před zahájením jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu stavebník povinen tuto činnost v časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a musí umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Navržené řešení respektuje kulturní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje obce:

- lokalita je situována jižně od obce a v prostorovém utváření obce bude pohledově exponovaná především při pohledech ze silnice III/3945 Tetčice-Střelice,
- navržená výšková hladina zástavby a orientace hřebenu střech zohledňuje tvarování terénu a navržené řešení tak respektuje svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy zásady ochrany krajinného rázu,
- pro ochranu krajinného rázu jsou dále vymezeny podmínky v kapitole č. 11 [Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu \(například regulační stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby\)](#)

---

## 7 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

---

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

Navrhované řešení rozvojového území pro obytnou zástavbu nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí.

- pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality kanalizací s napojením na čistírnu odpadních vod,
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody – elektřinou, solárními systémy. Urbanistická koncepce zástavby umožňuje využít stavební pozemky pro výstavbu energeticky úsporných (pasivních) rodinných domů, což přispěje ke snížení exhalací,
- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celé obci, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu a sběru a likvidace nebezpečného odpadu,
- chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb, charakterizované dle platných právních předpisů, nejsou navrženy v území s hlukovou zátěží,
- z hlediska klimatických podmínek je řešené území vhodné pro funkci bydlení i pro odpočinek a rekreaci obyvatel,
- příznivé obytné prostředí uvnitř řešené lokality zajistí stanovené podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stanovení odstupů mezi objekty, apod.)
- předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je podpořen vymezením dostatečně kapacitních veřejných prostranství pro komunikace.

---

---

## **8 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU**

---

---

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

S ohledem na navržené využití území a s ohledem na intenzitu dopravy lze předpokládat, že zatížení hlukem z místních komunikací bude minimální. Rovněž dopravní zatížení stávající silnice III/3946 Tetčice-Omice-Troubsko je nízké a není zdrojem významnější hlukové zátěže.

Rodinné domy na stavebních pozemcích označených 11,12,13,18,19,20,21,22 budou zatíženy hlukem z železnice. V navazujícím řízení bude třeba posoudit velikost hlukové zátěže a v případě nadlimitních výsledků řešit protihlukovou ochranu na těchto pozemcích.

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. Šířky komunikací navržené územní studií jsou v souladu s požadavky požární ochrany. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Navržený vodovodní systém bude sloužit rovněž pro požární účely a musí proto vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“ – viz též kap.5. Umístění požárních hydrantů bude upřesněno v navazujícím řízení.

---

---

## **9 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

---

---

Studie neřeší vymezení veřejně prospěšných staveb.

Územní studie vymezuje polohu veřejné dopravní a technické infrastruktury, nezařazuje je ale do veřejně prospěšných staveb.

---

---

## **10 PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

---

---

Územní studie vymezuje polohu a šířku veřejných prostranství. Neuplatňuje u nich ale předkupní právo.

---

---

# 11 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)

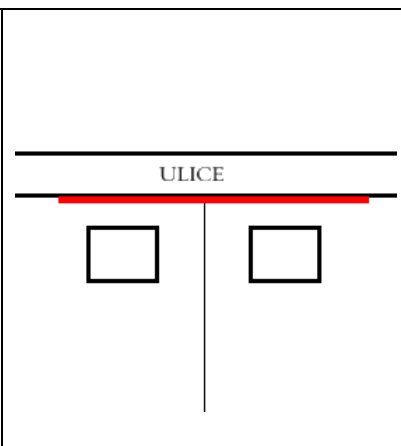
V řešeném území se stanovují tyto požadavky, které rozhodující měrou ovlivňují architektonický výraz jednotlivých staveb, urbanistických prostorů (ulic, návší) i celého sídla:

## 11.1 SPOLEČNÉ (JEDNOTNÉ) PODMÍNKY VYUŽITÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ, PLATNÉ V CELÉM ÚZEMÍ

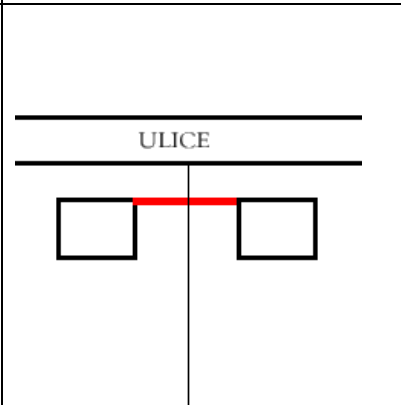
- **Druh objektů:** je stanoven v jednotlivých typech stavebních pozemků odlišně. Viz kapitola 11.2.
- **Velikost zastavěné plochy objektů:** nestanovuje se.
- **Intenzita zástavby stavebních pozemků pro rodinné domy:** se stanovuje ve všech pozemcích pro rodinné domy na nejvýše 60%. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy stavebního pozemku. Do ploch zastavěných se přitom počítají i zpevněné plochy. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění, zajištění dostatečných volných ploch kolem staveb a zamezení vodní erozi (vytvoření podmínek pro zasakování dešťových vod).
- **Regulační stavební čára pro rodinné domy** určuje vzdálenost rodinných domů (uliční fasády, jejího převažujícího objemu) od hranice veřejného pozemku, pokud není v kapitole 11.2. uvedeno pro konkrétní stavební pozemek jinak. Od vymezených stavebních čar se lze hlavním objemem stavby odchýlit max. o 1,0 m, a to výhradně ve směru od komunikace. Regulační čáry jsou zakresleny v hlavním výkrese.
- **Regulační stavební čára pro garáže** určuje minimální vzdálenost garáží od hranice veřejného pozemku. Od vymezených regulačních stavebních čar garáží se lze odchýlit, avšak výhradně ve směru od komunikace. V některých stavebních pozemcích je regulační čára pro garáže ztotožněna s hranicí veřejného prostranství. Viz kapitola 11.2.
- **Maximální výška rodinných domů** je stanovena jako výška římsy domu na uliční straně. Pro jednotlivé stavební pozemky je stanovena odlišně, v závislosti na jejich podmínkách. Viz kapitola 11.2. Výška rodinných domů je uvedena v metrech a jedná se o rozdíl výšky římsy střešy na uliční straně domu oproti výšce obrubníku komunikace přiléhající k domu, měřeno v ose rodinného domu. Současně platí podmínka, že nadmořská výška římsy na protější (dvorní) straně domu nesmí být vyšší než na straně uliční.
- **Odstavování vozidel** musí být řešeno na pozemku vlastníka. Stanovuje se podmínka řešit v projektu domu odstavná stání na parcele stavebníka nejméně pro 2 automobily, z toho nejméně 1 stání v garáži nebo pod přístřeškem. Minimální počet odstavných stání na pozemku RD přitom musí odpovídat velikosti domu a motorizaci stanovené územním plánem (1:2,5). Garáž nemusí být realizována současně s domem, projekt stavby ale musí prokázat možnost jejího budoucího umístění.
- **Úprava vnějších povrchů** (fasád) rodinného domu a garáže musí být obdobná, tj. musí být ve vzájemném souladu (materiály, barevnost).
- **Fasády**
  - Barevnost fasád objektů je přípustná libovolná, kromě barev černých, fialových a ostrých žlutozelených
  - Nepřípustná je nadměrná zdobnost, balustrády a historizující prvky

- **Tvar střech rodinných domů** – přípustné jsou sklonité (šikmé) střechy, s výjimkou střech stanových, polovalbových a střech, které se tvarem stanovým střechám blíží (s hřebenem střechy na průčelí objektu kratším než 5 m). Optimální jsou střechy sedlové. Ploché střechy jsou přípustné jen na garážích a na doplňkových stavbách tvořících příslušenství rodinných domů.
- **Orientaci hřebene střechy** se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k ulici. Podmínka je obsažena ve specifických regulativech jednotlivých stavebních pozemků. Nevylučuje se jiná orientace hřebene střechy menšího objemu stavby (bočního křídla budovy, garáže apod.).
- **Sklon střešních rovin** u rodinných domů se stanovuje na 20-30°.
- **Střešní krytina** – přípustné jsou skládané krytiny keramické, betonové a imitující klasickou keramickou střešní krytinu, u zelených (vegetačních) střech samozřejmě i vegetační pokryv. Barevnost krytiny nejlépe cihlově červená až tmavočervená a hnědá nebo zelená. Vyloučeny jsou barvy bílé, fialové, modré, nevhodná je barva černá. Černá barva je přípustná pouze u fotovoltaických panelů umístěných na střechách objektů. Materiál střešní krytiny použitý na rodinném domě a na garáži by optimálně měl být stejný, kromě případů, kdy bude mít garáž plochou střechu.
- **Přesah střešních rovin** před líc fasády při sklonu střešní roviny do ulice musí činit na uliční straně alespoň 0,5 m.
- **Oplocení**

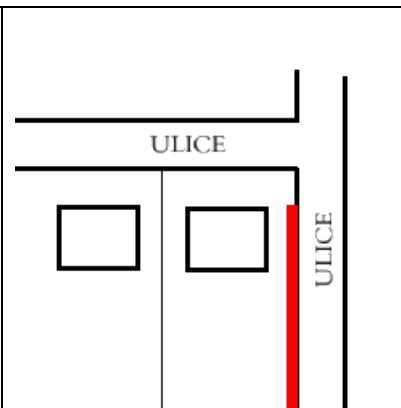
**Oplocení předzahrádek v hranici pozemku:** předzahrádka není nutno oplocovat. V případě požadavku na jejich oplocení jsou přípustné ploty o výšce do 160 cm. Plot by měl být materiálově i barevně sjednocen se stavbou. Optimální jsou ploty tvořené kamennou nebo betonovou podezdívkou a vlastním plotem průhledným dřevěným nebo kovovým. Doporučeny jsou ploty zelené (vegetační). Na uliční straně není přípustné oplocení předzahrádek ploty z drátěného pletiva, ploty z betonových prefabrikovaných plotových desek, ploty plechovými (přípustné jsou ale podezdívky z betonových prefabrikátů). Odlišně jsou v kapitole 11.2 stanoveny podmínky pro pozemky č. 29-40.



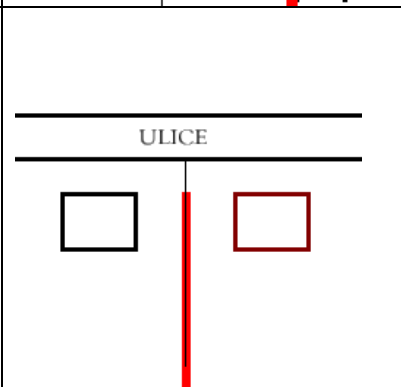
**Oplocení na uliční straně mezi domy:** jsou přípustné ploty o výšce do 200 cm. Plot by měl být materiálově i barevně sjednocen se stavbou i s ploty v sousedství. Na uliční straně není přípustné oplocení ploty z drátěného pletiva, ploty z betonových prefabrikovaných desek, ploty plechovými (přípustné jsou ale podezdívky z betonových prefabrikátů menšího formátu). Plot může být umístěn ve stavební čáře domů, nebo lépe odsunut dále od ulice.



**Ploty po bočních stranách pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím,** mohou být vysoké až 200 cm. Materiál a barevnost budou v ideálním případě sjednoceny s oplocením od uliční strany. Vyloučeny jsou ploty plechové a ploty z prefabrikovaných betonových plotových desek.



**Oplocení po bočních stranách pozemků** (mezi sousedy) je přípustné do výšky 200 cm. Materiál a barevnost se nestanovuje. Nutno brát ohled na využití sousedního pozemku (vyvarovat se plotů nadměrně stínících sousední pozemek, apod.), při současném respektování požadavků na omezení optického obtěžování, tj zajištění potřebné intimity. Tyto ploty nesmí přesahovat přes regulační stavební čáry určující polohy rodinných domů, resp. přes uliční fasády rodinných domů.



Příklady vhodných typů oplocení předzahrádek a plotů podél veřejných prostranství:










## 11.2 SPECIFICKÉ REGULATIVY, PLATNÉ V JEDNOTLIVÝCH STAVEBNÍCH POZEMCÍCH

| Číslo stav. pozemku | Přípustný typ rodinného domu | Specifické podmínky   |
|---------------------|------------------------------|---|
| 1, 2, 3, 4          | Volně stojící RD, dvojdomy   | Regulační čára pro rodinné domy: 5 m<br>Regulační čára pro garáže: 3 m<br>Výška římsy na uliční straně: do 4,0 m<br>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: rovnoběžná s komunikací                            |
| 5, 6, 7             | Volně stojící RD             | Regulační čára pro rodinné domy: 5 m<br>Regulační čára pro garáže: 3 m<br>Výška římsy na uliční straně: do 4,0 m<br>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: přibližně rovnoběžná s komunikací                  |
| 8, 9, 10            | Volně stojící RD             | Regulační čára pro rodinné domy: 3 m<br>Regulační čára pro garáže: 1 m<br>Výška římsy na uliční straně: do 9,0 m<br>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: rovnoběžná s komunikací<br>Vhodné objemové řešení: |

|                |                            |  |
|----------------|----------------------------|--|
|                |                            |    |
| 11, 12, 13     | Volně stojící RD           | Regulační čára pro rodinné domy: 3 m<br>Regulační čára pro garáže: 0 m<br>Výška římsy na uliční straně: do 3,5 m<br>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: rovnoběžná s komunikací   |
| 14, 15, 16, 17 | Volně stojící RD, dvojdomy | Regulační čára pro rodinné domy: 6 m<br>Regulační čára pro garáže: 1 m<br>Výška římsy na uliční straně: do 9,0 m<br>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: rovnoběžná s komunikací<br>Vhodné objemové řešení:<br>   |
| 18, 19, 20     | Volně stojící RD           | Regulační čára pro rodinné domy: 3 m<br>Regulační čára pro garáže: 0 m<br>Výška římsy na uliční straně: do 3,5 m<br>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: rovnoběžná s komunikací   |
| 21, 22         | Volně stojící RD, dvojdomy | Regulační čára pro rodinné domy: nestanovuje se<br>Regulační čára pro garáže: nestanovuje se<br>Výška římsy na uliční straně: do 4,0 m<br>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: kolmá ke komunikaci   |
| 25, 26, 27, 28 | Volně stojící RD, dvojdomy | Regulační čára pro rodinné domy: 3 m, reg.čára určuje polohu rohu RD, domy budou vůči komunikaci natočeny, a to:<br>- RD 25, 26 o 20-25°<br>- RD 27, 28 o 30-35°<br>Regulační čára pro garáže: nestanovuje se, garáže mohou být umístěny až na hranici pozemku veřejného prostranství<br>Výška římsy na uliční straně domu: do 4,0 m<br>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: šikmá ke komunikaci (20-25° resp. 30-35° stupňů, podle natočení |

|            |                  |   |
|------------|------------------|---|
|            |                  | <p>domu).</p> <p>Vhodné objemové řešení:</p>    |
| 29         | Volně stojící RD | <p>Regulační čára pro rodinné domy: 6 m, reg.čára určuje polohu rohu RD, dům může být vůči komunikaci mírně natočen</p> <p>Regulační čára pro garáže: nestanovuje se, garáž může být umístěna i na hranici pozemku veřejného prostranství, doporučuje se umístění garáže v dohodě se sousedem na společné hranici pozemků (viz koordinační výkres)</p> <p>Výška římsy na jižní straně domu: do 6,0 m</p> <p>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: přibližně rovnoběžná s komunikací</p> <p>Oplocení předzahrádky a podél boční hranice veřejného prostranství: připouští se oplocení v hranici pozemku i posunutě do hloubi pozemku. Ploty mohou být neprůhledné, vysoké až 200 cm. Optimální jsou ploty dřevěné a kovové, zneprůhledněné vegetací. Vyloučeny jsou ploty plechové a ploty z prefabrikovaných betonových plotových desek.</p> |
| 30, 31, 32 | Volně stojící RD | <p>Regulační čára pro rodinné domy: 6 m, reg.čára určuje polohu rohu RD, domy budou vůči komunikaci mírně natočeny</p> <p>Regulační čára pro garáže: 0 m, garáže mohou být umístěny až na hranici pozemku veřejného prostranství, doporučuje se umístění garáží v dohodě se sousedem na společné hranici pozemků (viz koordinační výkres)</p> <p>Výška římsy na jižní straně domu: do 6,0 m</p> <p>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: přibližně rovnoběžná s komunikací</p> <p>Oplocení předzahrádek: připouští se oplocení v hranici pozemku i posunutě do hloubi pozemku. Ploty mohou být neprůhledné, vysoké až 200 cm. Optimální jsou ploty dřevěné a kovové, zneprůhledněné vegetací. Vyloučeny jsou ploty plechové a ploty z prefabrikovaných betonových plotových desek.</p>   |
| 33         | Volně stojící RD | <p>Regulační čára pro rodinné domy: 6 m, reg.čára určuje polohu rohu RD, dům bude vůči komunikaci mírně natočen.</p> <p>Regulační čára pro garáže: nestanovuje se, doporučeno je umístění při severní straně domu</p> <p>Výška římsy na jižní straně domu: do 6,0 m</p> <p>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: přibližně</p>   |

|                |                  |   |
|----------------|------------------|---|
|                |                  | <p>rovnoběžná s komunikací</p> <p>Oplocení předzahrádky a podél boční hranice veřejného prostranství: připouští se oplocení v hranici pozemku i posunuté do hloubi pozemku. Ploty mohou být neprůhledné, vysoké až 200 cm. Optimální jsou ploty dřevěné a kovové, zneprůhledněné vegetací. Vyloučeny jsou ploty plechové a ploty z prefabrikovaných betonových plotových desek.</p>   |
| 34             | Volně stojící RD | <p>Regulační čára pro rodinné domy: nestanovuje se</p> <p>Regulační čára pro garáže: nestanovuje se</p> <p>Výška římsy na jihozápadní straně domu: do 5,0 m</p> <p>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: nestanovuje se</p>  |
| 35, 36, 37, 38 | Volně stojící RD | <p>Regulační čára pro rodinné domy: 6 m, reg.čára určuje polohu rohu RD, domy budou vůči komunikaci natočeny pod úhlem cca 25°</p> <p>Regulační čára pro garáže: 0 m, garáže mohou být umístěny až na hranici pozemku veřejného prostranství</p> <p>Výška římsy na jihozápadní straně domu: do 6,5 m, u rod.domu č. 38 do 6,0 m</p> <p>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: šikmá ke komunikaci pod úhlem cca 25°</p> <p>Oplocení předzahrádek: připouští se oplocení v hranici pozemku i posunuté do hloubi pozemku. Ploty mohou být neprůhledné, vysoké až 200 cm. Optimální jsou ploty dřevěné a kovové, zneprůhledněné vegetací. Vyloučeny jsou ploty plechové a ploty z prefabrikovaných betonových plotových desek.</p> |
| 39             | Volně stojící RD | <p>Regulační čára pro rodinné domy: nestanovuje se</p> <p>Regulační čára pro garáže: 0 m, garáže mohou být umístěny až na hranici pozemku veřejného prostranství. Doporučuje se umístění garáže severně od domu,</p> <p>Výška římsy na jihozápadní straně domu: do 5,5 m</p> <p>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: přibližně kolmá ke komunikaci</p> <p>Oplocení předzahrádek: připouští se oplocení v hranici pozemku i posunuté do hloubi pozemku. Ploty mohou být neprůhledné, vysoké až 200 cm. Optimální jsou ploty dřevěné a kovové, zneprůhledněné vegetací. Vyloučeny jsou ploty plechové a ploty z prefabrikovaných betonových plotových desek.</p>  |
| 40             | Volně stojící RD | <p>Regulační čára pro rodinné domy: 4 m,</p> <p>Regulační čára pro garáže: nestanovuje se</p> <p>Výška římsy na severní straně domu: do 4,5 m</p> <p>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: přibližně kolmá ke komunikaci</p> <p>Oplocení předzahrádky a podél boční hranice veřejného prostranství: připouští se oplocení v hranici pozemku i posunuté do hloubi pozemku. Ploty mohou být neprůhledné, vysoké až 200 cm. Optimální jsou ploty dřevěné a kovové, zneprůhledněné vegetací. Vyloučeny jsou ploty plechové a ploty z prefabrikovaných betonových plotových desek.</p>  |

---

---

## **12 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 kanalizací – výstavba jímek na vyvážení, se nepřipouští.

Nakládání s dešťovými vodami ze střech rodinných domů, garáží a dalších staveb a zpevněných ploch (nádvoří) bude řešeno akumulací a vsakováním přímo na pozemcích rodinných domů.

Stavby budou připojeny na elektrický zemní kabel NN. Na hranicích jednotlivých pozemků budou osazeny domovní pojistkové skříně současně se skříněmi elektroměrnými, avšak pouze v případě, že budou realizovány ploty, jinak budou osazeny na fasádách garáží nebo rodinných domů.



## 13 DOPORUČENÉ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ - ETAPIZACE VÝSTAVBY

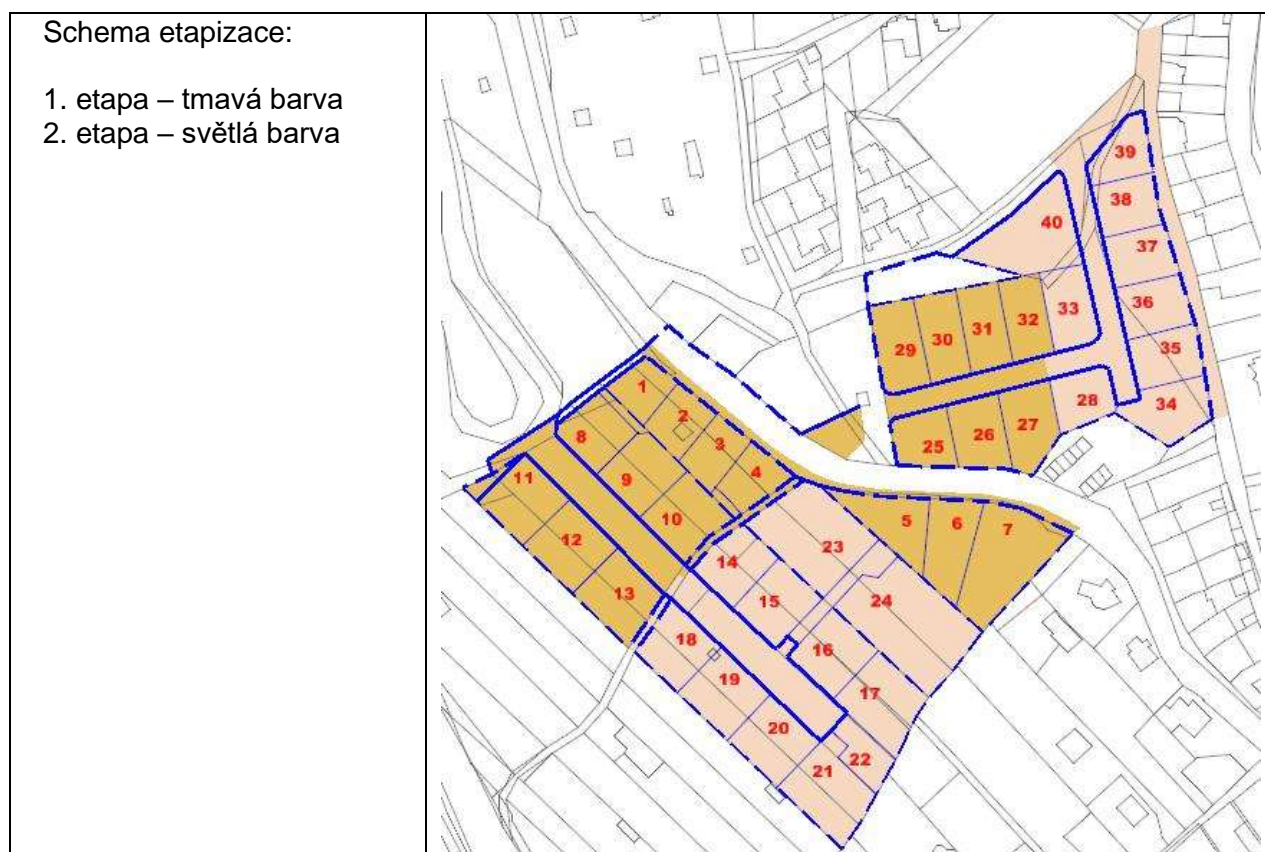
Pořadí změn využití území je rozděleno do 2 etap.

- 1. etapa: zahrnuje pozemky 1-13, 25-27, 29-32. V první etapě bude před zahájením výstavby rodinných domů bude realizována veškerá veřejná dopravní a technická infrastruktura umístěná v ploše 1. etapy - obslužné komunikace ležící v 1.etapě, vodovod, splašková kanalizace, záchytné zasakovací příkopy na dešťovou vodu, v případě potřeby vsakovací objekty na dešťovou vodu, kabelizace nebo přeložka vedení VN, trafostanice, elektrická vedení NN, vedení veřejného osvětlení. Komunikace pro pěší podél silnice bude dobudována až po dokončení převážné části domů první etapy.

Předpokládaný počet RD postavených v 1. etapě je 20.

- 2. Etapa: zahrnuje pozemky 14-24, 28, 33-40. V první fázi bude před zahájením výstavby rodinných domů bude realizována veškerá veřejná dopravní a technická infrastruktura umístěná v ploše 2.etapy (přípojka VN, trafostanice, rozvody NN, vodovody, kanalizace splašková, záchytné zasakovací příkopy na dešťovou vodu.

Předpokládaný počet RD postavených ve 2 etapě je 20.



Uvedená etapizace není závazná, v odůvodněných případech lze postup výstavby změnit, nebo etapy sloučit do jedné.

---

---

## 14 PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

---

---

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

- ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu,
- OP sloupové trafostanice ..... 7m
- OP venkovního vedení VN ..... 7m
- 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, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
- 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, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
- bezpečnostní pásmo dálkovodu hořlavých kapalin do vzdálenosti 100m - zákaz souvislého zastavění vesnic
- výstavba do vzdálenosti 50m od okraje lesa podléhá souhlasu majitele a dotčeného orgánu. Jedná se o ostrovní pozemek, který není jako les využíván, je na něm pouze několik vzrostlých stromů, které zůstanou zachovány. Pozemek bude využíván jako veřejné prostranství s přírodními prvky.

---

---

## 15 DŮSLEDKY NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

---

---

Vyhodnocení a odůvodnění záborů ZP je obsaženo v platném ÚP Omice.

---

---

## 16 DŮSLEDKY NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

---

---

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

---

---

## 17 ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE

---

---

Podle § 25 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, patří územní studie mezi územně plánovací podklady.

### § 25

„Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a **územní studie**, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.“

I když územní studie, na rozdíl od územního plánu nebo regulačního plánu, není závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pokud je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že našel z hlediska veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.



---

---

# 18 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

---

---

## 18.1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ, DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie byla zpracována na základě objednávky obce Omice. Zpracováním byla pověřena společnost AR projekt, s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno.

Pořizovatelem územní studie je Obecní úřad Omice.

Důvody pro pořízení studie:

Důvodem pro pořízení územní studie je požadavek obsažený v platném ÚP Omice, na základě kterého je rozhodování ve vymezených zastavitelných plochách Z12 a Z13 podmíněno pořízením územní studie. Studie řeší i související plochy veřejných prostranství.

Hlavní cíle řešení:

- dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (struktura zástavby, parcelace, výšková regulace) s přihlédnutím k existujícím limitům využití území a vlivu na krajinný ráz
- upřesnění intenzity zástavby – velikosti a počtu stavebních pozemků
- vymezení polohy veřejné dopravní infrastruktury, ověření dopravní obsluhy, včetně příjezdních komunikací a ploch pro dopravu v klidu
- vymezení polohy veřejné technické infrastruktury, koordinace polohy inženýrských sítí, dořešení zásobování požární vodou
- ekonomické zhodnocení, vymezení podílu jednotlivých vlastníků na veřejných prostranstvích, dopravní a technické infrastruktury
- je kladen důraz na zamezení znevýhodnění některých vlastníků pozemků

## 18.2 SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

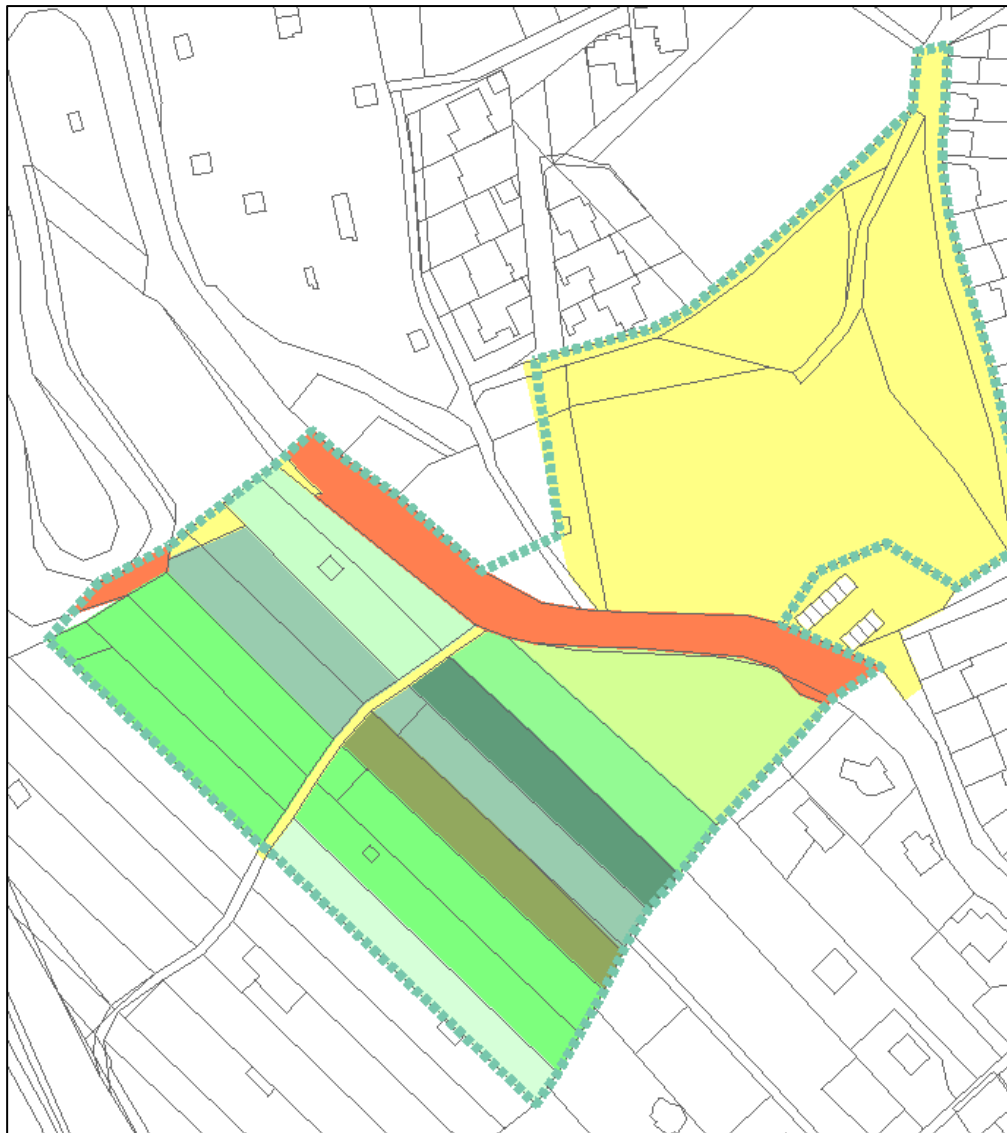
Při zpracování byly využity tyto materiály:

- zadání územní studie Omice - Pod Příčními I, II duben 2015
- Územní plán obce Omice, který nabyl účinnosti dne 3.10.2018
- hydrotechnická situace stoky B stavby Kanalizace Omice (VUT FAST 1985)
- projekt Intenzifikace ČOV Omice ( PASS 2013)
- záznam z výrobního výboru ze dne 26.6.2015
- výsledky prezentace konceptu ÚS veřejnosti a vlastníkům pozemků, v roce 2015
- alternativní řešení plochy Pod Příčními II (2020, objednatel Ing.arch. Kobza)

### 18.3 VLASTNICKÉ VZTAHY V ÚZEMÍ

Viz zakres v obrázku:

- Žlutě – pozemky ve vlastnictví Obce Omice,
- odstíny zelené – pozemky soukromé,
- červeně – pozemky krajské (JmK)



## 18.4 ANALÝZA MÍSTA, PROSTOROVÉ PODMÍNKY



Řešené území je pohledově exponované ze silnice III/3945 Tetčice-Střelice a z železniční trati.

## Pod Příčnými II





## Pod Příčnicí I



## Současná zástavba v okolí



## 18.5 ANALÝZA DOPRAVY A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní dopravní osou řešeného území je silnice III/3946 Tetčice - Omice - Troubsko.

Silnice je veřejně přístupná pozemní komunikace určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci. Silnice se podle svého určení a dopravního významu rozdělují do těchto tříd:

- a) silnice I. třídy, která je určena zejména pro dálkovou a mezistátní dopravu,
- b) silnice II. třídy, která je určena pro dopravu mezi okresy,
- c) silnice III. třídy, která je určena k vzájemnému spojení obcí nebo jejich napojení na ostatní pozemní komunikace (§ 5/1 a 2 zákona o pozemních komunikacích).

Dle § 25/7 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území musí být vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace. Jedná se prakticky o jediné ustanovení, které výslovně upravuje vzdálenost budov od silnic či místních komunikací. Rovněž z tohoto požadavku však může být udělena výjimka, tzn. že vzdálenost průčelí budovy od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace může být menší (§ 26 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území).

Silnice III/3946 je krajská silnice III. třídy v Jihomoravském kraji. Silnice uvnitř obce zabezpečuje přímou obsluhu přilehlých objektů. Dle Generelu krajských silnic je silnice III/3946 vedena jako tah lokálního významu.

Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví:

### § 22 Pozemky veřejných prostranství

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Protože budou navržené obslužné komunikace umístěny ve svažitém terénu, což si vyžádá vedení komunikací částečně v zářezech a násypech, byly šířky veřejných prostranství s komunikacemi navrženy v šířkách 12-15 m, výjimečně 10 m. Větší šířka veřejných prostranství by navíc mohla vytvořit vhodné prostorové podmínky pro vsakování dešťových vod.

### § 7 Plochy veřejných prostranství



(1) Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství<sup>1)</sup> a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.


(2) Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Pro zastavitelné plochy Z12 a Z13, vymezuje ÚP Omice plochu veřejného prostranství Z30. Tím jsou podmínky §7 splněny.


## 18.6 INFORMACE O ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU ÚZEMNÍ STUDIE

Koncept územní studie řešil způsob zástavby a vedení komunikací v několika variantách projednaných na výrobním výboru za přítomnosti zastupitele obce, projektanta, a pořizovatele a o tomto jednání byl pořízen zápis.

| Varianta 1   | Varianta 2  |
|--|---|
|   |   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ samostatně stojící domy</li><li>▪ šířka stavebních parcel je cca 20m, orientační výměra pozemků je uvedena v obrázku</li><li>▪ domy orientované ze svahu budou ve směru do ulice jednopodlažní, domy orientované do svahu budou ve směru do ulice dvoupodlažní</li></ul> <p>počet domů:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Pod Příčnicí I 15RD</li><li>▪ Pod Příčnicí II 23RD</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ řetězové domy a dvojdomy s předsazenou nebo ustoupenou garáží:</li><li>▪ šířka parcel cca 15, 16 a 18m, orientační výměra pozemků je uvedena v obrázku</li><li>▪ domy orientované ze svahu budou jednopodlažní</li><li>▪ domy orientované do svahu budou dvoupodlažní</li></ul> <p>počet domů:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Pod Příčnicí I 18RD</li><li>▪ Pod Příčnicí II 26RD</li></ul> |

|   |  |
|---|--|
| <p>Varianta 3</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ V lokalitě Pod Příčnicími I navrženy rod.domy samostatně stojící, orientované na jihozápad a RD řetězové, orientované vstupním průčelím na jih a sever</li> <li>▪ V lokalitě Pod Příčnicími I, v její východní části, navrženy samostatně stojící RD umístěné podél dvou regulačních navzájem posunutých čar, s cílem dosáhnout maximálního proslunění staveb</li> <li>▪ V lokalitě Pod Příčnicími II více domů: dvojdomy s předsazenou (nebo ustoupenou) jednogaráží a druhým parkovacím stáním před domem.</li> <li>▪ šířka parcel <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pod Příčnicími I cca 16-20m</li> <li>- Pod Příčnicími II cca 15 a 16 m</li> </ul> </li> <li>▪ orientační výměra pozemků je uvedena v obrázku</li> </ul> <p style="text-align: center;">počet domů:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pod Příčnicími I 17 RD</li> <li>▪ Pod Příčnicími II o 2 domy více: max. 28RD</li> </ul> |
|---|--|

Po projednání zpracovatel doplnil další variantu označenou 4:

|  |  |
|--|--|
| <p>Varianta 4</p>  |  |
|  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ V lokalitě Pod Příčnicími II je na rozdíl od předchozích variant uvažována slepá komunikace, zakončená obratištěm. Výrazná úspora stavebních nákladů, byť za cenu trochu méně komfortní dopravní obsluhy lokality.</li> <li>▪ Velikost stavebních pozemků se zdá ideální – převažují pozemky 600-800m<sup>2</sup>, což asi bude nejžádanější velikost, ale najde se i pár pozemků kolem 500m<sup>2</sup> a 3 pozemky nad 1000m<sup>2</sup></li> <li>▪ Parking je řešen místním zúžením průjezdných profilů komunikace na 1 jízdní pruh a vložení podélných parkovacích míst. Tím se současně dosáhne i žádoucího zklidnění dopravní obsluhy.</li> <li>▪ Podél všech komunikací jsou navrženy chodníky pro pěší, což se mně osobně zdá až nadbytečné a neekonomické. Vcelku by asi stačil chodník v parku a podél stávající silnice a všechny nové komunikace řešit jako komunikace se smíšeným provozem (motorové i pěší dopravy, tzv. obytné ulice)</li> </ul> |  |



- V lokalitě Pod Příčními I, v západní části, jsou navrženy rod.domy samostatně stojící orientované vstupem na sever a RD řetězové (spojené garážemi), orientované vstupním průčelím na jih
- V lokalitě Pod Příčními I, v její východní části, navrženy samostatně stojící RD umístěné podél dvou regulačních navzájem posunutých čar, s cílem dosáhnout maximálního proslunění staveb
- V lokalitě Pod Příčními II: samostatně stojící rodinné domy s předsazenou garáží.
- šířka parcel
  - Pod Příčními I cca 18m a 22m
  - Pod Příčními II cca 20-22 m
- orientační výměra pozemků je uvedena v obrázku

počet domů:

- Pod Příčními I 16 RD
- Pod Příčními II 26RD

## 18.7 DALŠÍ POŽADAVKY VZEŠLÉ Z PROJEDNÁNÍ KONCEPTU

V zadání územní studie byly uplatněny požadavky, které byly akceptovány, případně rozšířeny. V průběhu zpracování konceptu se zúčastnění dohodli na těchto dalších požadavcích:

- obecní pozemky směřit a použít výhradně jako veřejná prostranství,
- vjezd do území z ulice Mlýnská bude po pozemcích ve vlastnictví obce,
- etapizace výstavby, rozdělení do 2-3 etap,
- šířka veřejných prostranství pro komunikaci a sítě technické infrastruktury bude min. 10 m, šířka dvoupruhové komunikace min. 5,5 m, s možností místního zúžení,
- podél silnice bude jednostranně umístěn chodník,
- studie bude řešit nakládání s dešťovými vodami z komunikací,
- obec podmiňuje výstavbu v řešeném území napojením rodinných domů na kanalizaci, po vybudování ČOV nesouhlasí s individuálním nakládáním s odpadními vodami.

## 18.8 SEZNAM VÝKRESŮ

Grafická část obsahuje tyto výkresy:

- |                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| 1. Hlavní výkres                   | m 1:1 000 |
| 2. Výkres dělení pozemků           | m 1:1 000 |
| 3. Výkres technické infrastruktury | m 1:1 000 |
| 4. Koordinační výkres              | m 1:1 000 |
| 5. Vzorový příčný řez              | m 1 : 500 |