

**LOKALITY BYDLENÍ V JZ A JV SEKTORU
PRACE ÚZEMNÍ STUDIE**

ING. ARCH. GABRIEL KOPÁČIK, DR. KEŘOVÁ 23, 641 00 BRNO 9/2014



PRACE
LOKALITY BYDLENÍ v JZ a JV SEKTORU
ÚZEMNÍ STUDIE
TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel:

obec Prace
Ponětovická 129
664 58 Prace

Pořizovatel:

Městský úřad Šlapanice
odbor výstavby
Opuštěná 9/2
656 70 Brno

Zhotovitel:

Ing. arch. Gabriel Kopáček, Dr.,
Keřová 23
641 00 Brno
autorizovaný architekt - reg. č. ČKA: 0858
e-mail: kopacik@ko-sa.cz
tel. (GSM): + 420 604 318 455
v rámci sdružení Ateliér KO&SA, Křídlovická 23, 603 00 Brno
<http://www.ko-sa.cz/>

Původní studie z roku 2010:
Ing.arch. Ivan Vojta
Veveří 2122/114, 616 00 Brno

Datum zpracování dokumentace:

září 2014 – návrh
prosinec 2014 – úpravy dle požadavků pořizovatele

Podpis a razítko hlavního projektanta:

OBSAH

A.	Základní údaje	3
A.1	Důvody pro pořízení územní studie, její účel a hlavní cíle řešení	3
A.2	Vymezení řešeného území	4
A.3	Podklady.....	4
B.	Plnění požadavků zadání	4
C.	Širší územní vztahy, soulad s ÚPD a ÚAP.....	5
C.1	Soulad s požadavky vyplývajícími z politiky územního rozvoje.....	5
C.2	Soulad s požadavky vyplývajícími z územně plánovací dokumentace vydané krajem	5
C.3	Soulad s územním plánem Prace.....	6
C.4	Zpracování požadavků ÚAP.....	6
D.	Urbanistická koncepce	7
E.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	9
F.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	12
F.1	Dopravní infrastruktura	12
F.2	Technická infrastruktura	16
F.3	Občanské vybavení	21
F.4	Veřejná prostranství	22
G.	Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb rodinných domů	23
H.	Podmínky pro vytváření příznivého prostředí.....	24
H.1	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví	24
H.2	Podmínky pro ochranu zvláštních zájmů	24
I.	Urbanistické ukazatele	25
J.	Orientační odhad investičních nákladů na veřejnou infrastrukturu.....	25

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.1 Důvody pro pořízení územní studie, její účel a hlavní cíle řešení

Hlavní cíle a charakter dokumentace

Územní studie byla zpracována ve smyslu § 30 odst.2 zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě Zadání územní studie z dubna 2014, v souladu s požadavkem platného územního plánu Prace (datum vydání 30.11.2009, datum nabytí účinnosti 22.12.2009) a z podnětu obce Prace (usnesení zastupitelstva č. 5/25/8 ze dne 5. 3. 2013). Jedná se o úpravu územní studie zpracované Ing. arch. Janem Vojtou v březnu 2010, pořízené na základě požadavku platného územního plánu Prace. Předmět a cíle řešení, řešené území i rámcový obsah a principy řešení jsou shodné s touto původní studií. Nová studie studii z roku 2010 nahrazuje a je vložena do evidence územně plánovací činnosti jako územně plánovací podklad.

Hlavním cílem je prověření potenciálu rozvojových ploch vymezených platným územním plánem v jihovýchodním a jihozápadním sektoru obce, které přímo navazují na zastavěné území, pro výstavbu ucelených souborů rodinného bydlení.

Předmětem řešení je návrh urbanistické koncepce využití území, který zahrne zejména:

- orientační návrh parcelace dané lokality pro výstavbu RD,
- stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb,
- návrh veřejných prostranství nejen pro dopravní obsluhu, ale i společenskou a rekreační funkci,
- návrh místní komunikační sítě pro přímou obsluhu zástavby,
- návrh vedení inženýrských sítí.

Nové požadavky obce

- prověřit návrh nové přístupové komunikace, která by umožňovala umístit rodinné domy v zadní/východní části pozemků plochy 1.09/BR-0,77;
- upravit velikosti parcel pro rodinné domy v plochách 1.07/BR-0,87, 1.08/SH-0,26 ve smyslu urbanistické studie zpracované Ing. arch. Vojtěchem Vaškem v květnu 2013.

Další požadavky

Řešení ve smyslu Zadání respektuje polohu v památkové zóně bitvy u Slavkova a sousedství památkově chráněného kostela s hřbitovem a další požadavky aktuálních územně analytických podkladů. Viz oddíl C.4.

A.2 Vymezení řešeného území

Jihozápadní segment území

zahrnuje zejména následující rozvojové plochy územního plánu: 1.09/BR, 1.11/BR, 1.12.1/BR, 1.12.2/BR, 1.13.1/BR, 1.13.2/BR, 1.14.1/BR, 1.14.2/BR, 1.15.1/BR, 1.16.1/BR, 1.17/BR, 1.18/BR a navazující veřejná prostranství.

Jihovýchodní segment území

zahrnuje zejména následující rozvojové plochy územního plánu: 1.04/BR, 1.05/BR, 1.06/RS, 1.07/BR, 1.08/SH, 2.03/BR a navazující veřejná prostranství.

A.3 Podklady

1. Zadání Územní studie Prace - lokality bydlení v JV a JZ sektoru, MěÚ Šlapanice, Brno duben 2014
2. Územní plán Prace (Ing. arch. Ivan Vojta, 2009), vydaný formou opatření obecné povahy zastupitelstvem obce dne 30. 11. 2009
3. Územně analytické podklady ORP Šlapanice, 2. aktualizace, 2012
4. Územní studie „Prace - lokality bydlení v JZ a JV sektoru“, Ing. arch. Ivan Vojta, 2010
5. Urbanistická studie celkového rozvoje jihovýchodní části obce Prace, Ing. arch. Vojtěch Vašek, 2013
6. Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby Rodinný dům Zbožínkových na p.č. 983, k.ú. Prace, Ing. Miroslav Hrabovský, březen 2013
7. Digitální katastrální mapa, online: <http://vdp.cuzk.cz/>, srpen 2014

B. PLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Studie ve smyslu studie:

- prověřila možnosti rozvoje bydlení ve vymezených lokalitách a navrhla urbanistikou koncepci v souladu s platným územním plánem Prace - viz v. č. 05;
- navrhla orientační členění rozvojových ploch na pozemky pro rodinné domy - viz v. č. 01 a 02;
- stanovila podmínky pro umístění a uspořádání staveb, tj. zejména definovala stavební čáry - viz oddíl F a G a výkres č. 02;
- navrhla systém veřejných prostranství, a to jednak pro dopravní obsluhu a vedení inženýrských sítí (vymezení ulic) a jednak pro rekreaci (plocha č. 1.06/RS na jihovýchodě a plochy ozn. UZ-0.25, UZ-0.44 u kostela);

- navrhla koncepci dopravní obsluhy a vedení inženýrských sítí - viz odd. F1, F2 a výkresy 03, 04;
- navrhla novou přístupovou komunikaci ve východní části plochy 1.09/BR;
- upravila velikosti orientační parcelace - oproti původní studii menší parcely zejména v jihovýchodní části;
- respektovala památkovou zónu bitvy u Slavkova a sousedství památkově chráněného kostela s hřbitovem - ÚS žádným způsobem neovlivňuje tyto aktivity.

C. ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY, SAOULAD S ÚPD A ÚAP

C.1 Soulad s požadavky vyplývajícími z politiky územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 schválené vládou ČR usnesením č. 929 20.7.2009 (dále jen PÚR) nevyplývají pro řešené území přímo žádné požadavky, ale rozvoj obce v širších souvislostech mohou ovlivnit následující záměry PÚR:

Obec Prace se nachází v blízkosti styku transevropských multimodálních koridorů (TEMMK) IV.-S, IV.-Ž (Berlín-Praha-Brno-Bratislava-Budapešť-Istanbul) a větve VI.B-S (Katovice-Ostrava-Brno).

- Pro řešené území z toho nevyplývá žádný požadavek.

Obec Prace leží na vnějším okraji jihovýchodního segmentu rozvojové oblasti OB3 – Brno ve správním okruhu obce s rozšířenou působností Šlapanice a uvnitř segmentu vymezeného rameny rozvojové osy OS 10, vycházejícími severovýchodním (Ostrava) a jižním (Břeclav) směrem z rozvojové oblasti OB3 Brno.

- Plochy pro realizaci obytné funkce dle území studie vychází z tohoto rozvojového potenciálu.

Z pohledu úkolů pro územní plánování uvedených v PÚR se katastrálního území obce dotýká problematika širších dopadů rozvoje komerčních zón Brno-jih a přiměřeně též vytváření podmínek pro rozvoj rekreačního potenciálu s využitím atraktivity území bojiště bitvy u Slavkova.

- Tuto problematiku řeší platný ÚP na jiných plochách, návrh územní studie není s výše uvedenými požadavky v rozporu.

C.2 Soulad s požadavky vyplývajícími z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Pro řešené území neplatí žádná územně plánovací dokumentace vydaná JMK. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje vydané dne 22. 9. 2011 byly zrušeny dne 21. června 2012 rozsudkem Nejvyššího správního soudu (usnesením č. 1552/11/Z 25). Plochy a koridory vymezené v širším území těmito ZÚR - železniční koridor DR 39, koridor technické

infrastruktury TV1 a prvky ÚSES regionálního a nadregionálního významu (RBC067 a NRBK06) - se řešeného území nedotýkají.

C.3 Soulad s územním plánem Prace

Plochy, kterými se studie zabývá, jsou přímo převzaty z platného územního plánu (vydaný zastupitelstvem obce Prace dne 30.11.2009, nabytí účinnosti 22.12.2009, dále jen ÚP), územní studie tyto plochy podrobněji rozpracovává zcela v souladu s ÚP (viz v.č. 05).

Do územní studie byly převzaty rozvojové plochy s rozdílným způsobem využití dle platného územního plánu (viz výkresy č. 01, 05).

Kódové označení ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚP:

1.02/BR-0,25:

	stabilizovaná plocha – bez předčíslení
1.	zastavitelná plocha
2.	plocha přestavby
3.	plochy územních rezerv
.02/	pořadové číslo plochy
/BR/	způsob využití plochy ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb.
/0,25	orientační výměra plochy v ha (jak je uvedena v ÚP)

C.4 Zpracování požadavků ÚAP

Územně analytické podklady ORP Šlapanice (2. aktualizace, 2012, dále jen ÚAP) v předmětném a navazujícím území sledují následující jevy:

Hodnoty:

Z důvodu *ochrany urbanistických hodnot* je nutné respektovat oblast centra obce. Hranice sledovaného územního jevu vede přibližně po severním okraji řešeného území JZ sektoru. Návrh dle územní studie neovlivňuje tuto urbanistickou hodnotu, pás veřejné parkové zeleně vhodně oddělí prostor kolem kostela od budoucí výstavby rodinných domů.

Z důvodu *ochrany krajinného rázu* na jihu obce byly jižní části ploch 1.18 a 1.07 ponechány jako nezastavitelné.

Limity:

Ochranné pásmo letiště - podstatná část obce leží v OP letiště Brno-Tuřany. Ochranné a bezpečnostní plochy se řídí předpisem Ministerstva dopravy ČR - L14. Navrhovaná výška zástavby do dvou NP v žádném případě nezasáhne do chráněného prostoru kolem letiště.

Silnice III - koridor silnice se dotýká řešeného území pouze v jediném bodě, a to při vjezdu do rozvojového JV sektoru krajní parcelou. Navržený rohový dům respektuje stávající uliční/stavební čáru ulice K Mohyle míru. Parcela ale může být také jak dle ÚP, tak dle územní studie věnována službám a občanskému vybavení. Případný rodinný dům bude dispozičně řešen tak, aby nedošlo k ohrožení bydlení hlukem z dopravy.

Cyklostezka - vede ve směru sever-jih po ulici K Mohyle míru. Navržené řešení se jí nedotkne.

Území s archeologickými nálezy - potenciálně celé území obce. Archeologické nálezy jsou součástí archeologického dědictví, jsou primárním pramenem historické informace o člověku, jeho kultuře a jeho interakcích s prostředím od počátku jeho vývoje až do současnosti. Je nutné je respektovat, tzn. zejména dodržovat pravidla daná zákonem 20/1987Sb. (§22, odst. 2), tedy oznámit již v době přípravy územně příslušnému Archeologickému ústavu záměr provádět práce ohrožující archeologické nemovité a movité nálezy a umožnit mu, nebo jiné k tomu oprávněné organizaci, provedení záchranného archeologického výzkumu.

Ve stávající uliční síti je uložena *technická infrastruktura - kanál, voda plyn, spoje* - řešení územní studie ji respektuje (viz v.č. 04).

Územím prochází *nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy*, v dotčeném území je také situována trafostanice. Územní studie plně respektuje normová ochranná pásma a vymezené koridory.

Záměry:

Okraje řešeného území se dotýká navrhované *ochranné pásmo letiště*. Ochranné a bezpečnostní plochy se řídí předpisem Ministerstva dopravy ČR - L14. Územní studií limitována výška objektů (viz oddíl E a G) je výrazně menší než chráněné prostory letiště.

Cyklostezka - je situována do ulice K Mohyle míru. Navržené řešení se jí nedotkne.

RURÚ

Rozbor udržitelného rozvoje území zmiňuje jako problém hluk ze silniční dopravy a z letiště Brno-Tuřany.

Koridor *silnice III. třídy* se dotýká řešeného území pouze v jediném bodě a to při vjezdu do rozvojového JV sektoru krajní parcelou. Navržený rohový dům respektuje stávající uliční/stavební čáru ulice K Mohyle míru. Parcela ale může být také jak dle ÚP, tak dle územní studie věnována službám a občanskému vybavení. Případný rodinný dům bude dispozičně řešen tak, aby nedošlo k ohrožení bydlení hlukem z dopravy.

Letiště je poměrně vzdálené, řešené území bylo pro obytnou výstavbu nedávno potvrzeno územním plánem. Z ÚAP ani z jiných dostupných dokumentů nevyplývá, že by zatížení obce Prace hlukem z provozu letiště převýšilo normové hodnoty platné pro obytné území (NV č. 148/2006 Sb.).

D. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Zásady urbanistické koncepce:

Lokality jsou ve smyslu nového ÚP Prace členěny na plochy s rozdílným způsobem využití, tj. zastavitelné plochy bydlení, plochy smíšené obytné, plochy rekreace, sídelní zeleně a veřejných prostranství.

Územní studie stanovuje regulační zásady pro umístování a prostorové uspořádání staveb na vymezených pozemcích. Definované plochy umožní vytvořit odpovídající uliční prostory pro dopravní obsluhu všech zastavitelných pozemků a pro vedení tras technické infrastruktury.

Základní koncepce urbanistického řešení vychází ze zadání a zohledňuje podmínky lokality ve smyslu platné územně plánovací dokumentace, včetně vztahů k okolí a s přihlédnutím k současné parcelaci. Na základě prostorové analýzy území byly stanoveny základní zásady přístupu k řešení a uspořádání zamýšlené zástavby:

- vytvoření svébytné, komplexně vybavené obytné struktury ze samostatně stojících RD, případně dvojdomů a krátkých řadových sekcí s venkovským charakterem bydlení a různorodou nabídkou standardu domů a pozemků;
- respektování přirozených kvalit území, určených morfologií terénu a přírodními podmínkami;
- při nové parcelaci území vycházet ze směru stávajících úzkých a protáhlých pozemků, uspořádáním zástavby vytvořit předpoklady pro umožnění flexibilního sdružování pozemků podle zájmu jednotlivých vlastníků, potřeb a požadavků budoucích stavebníků;
- diagonálního směru parcelace využít pro optimální orientaci RD ke světovým stranám a komunikacím, zároveň i jako jednotící prvek v rozmanitosti jednotlivých domů;
- ve veřejných uličních koridorech umožnit situování pozemků a zařízení pro oddech, krátkodobou rekreaci a společenskou komunikaci obyvatel, to vše za účelem určitého obohacení monofunkčního využití území, vyplývajícího ze zadání;
- zajistit prostupnost území pro segregovaný pěší pohyb obyvatel, propojující klidové veřejné prostory, tvořící zázemí bydlení;
- úsporné řešení a oboustranné využití komunikací a technické infrastruktury.

Závazné je ve výkrese vyznačené vymezení uličního prostoru, směrně jsou graficky vyznačeny hranice pozemků uvnitř ploch s rozdílným způsobem využití a velikost a tvar jednotlivých domů.

Jihozápadní sektor:

Jihozápadní sektor území tvoří prostor vymezený na severu silnicí II/417 od Kobylnic, na východě silnicí III/4176 (ul. K Mohyle míru), na západě větrolamem a na jihu odvodňovacím kanálem. Severovýchodní roh takto vymezeného území je podél obou silnic zastavěn stabilizovanou strukturou obytných domů se zahradami, které na vyvýšeném hřebeni dominuje kostel s navazujícím hřbitovem a školkou. Na západní straně je ulicová zástavba ukončena plochami občanské vybavenosti - školou a pálenicí. Plocha školy bude ve smyslu platného územního plánu rozšířena tak, aby mohlo dojít k jejímu sloučení s MŠ.

Rozsáhlé nezastavěné plochy jihozápadního sektoru (č. 1.09 až 1.18) představují zásadní územní potenciál pro dlouhodobý rozvoj obce. Je evidentní, že využití tohoto potenciálu musí být postupné, podle skutečných, zdůvodněných potřeb v tom kterém období. Proto je řešení územní studie navrženo tak, aby bylo možné postupně realizovat logicky na sebe navazující dílčí segmenty s postupným, pouze nezbytně nutným prodlužováním a doplňováním veřejné infrastruktury v rozsahu odpovídajícím přilehlým zastavitelným plochám. V první fázi se předpokládá využití ploch navazujících na stávající zástavbu.

Ve smyslu schváleného ÚP se navrhuje čisté bydlení venkovského charakteru v rodinných domech se zahradami. Terénní konfigurace s dominantní polohou kostela do značné míry předurčuje způsob využití území a jeho dopravní obsluhu. Řešení zohledňuje složité terénní poměry s diagonálně uspořádanou strukturou úzkých parcel jak v návrhu trasování veřejných

uličních prostranství s přístupovými komunikacemi a inženýrskými sítěmi tak i v návrhu parcelace jednotlivých stavebních pozemků.

Lokalita je členěna oboustranně zastavitelnými paralelními severojižními komunikacemi do dvou segmentů, které jsou na sobě dopravně víceméně nezávislé. Na základě připomínky při veřejném projednání původní studie byly propojeny příčnou pěší trasou. Nová krátká obytná ulice oddělující rozvojovou plochu 1.09 od stabilizované plochy č. 13 byla doplněna na základě nového požadavku zadání z 4/2014.

Jihovýchodní sektor:

Je vymezen ze západě ulic K Mohyle míru a stabilizovanou zástavbou kolem ní (plocha č. 15). Po severním okraji je ve stopě dnešní polní cesty navržena obslužná komunikace. Na jižní straně tvoří přirozenou rozvojovou hranici odvodňovací příkop.

Území je rozčleněno uličními koridory na plochy určené pro bydlení venkovského charakteru (plochy č.1.04, 1.05, 1.07, 1.08, 2.03). Plocha 1.08 je dle platného ÚP smíšená obytná, studie ve smyslu zadání zde předpokládá zejména rodinné bydlení. Zástavba kolem ulic bude oboustranná. Nezastavitelná rekreační plocha 1.06/RS je určena pro krátkodobou rekreaci obyvatel, splňuje zároveň nároky na veřejné prostranství ve smyslu odst.2 §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.

Území je uspořádáno tak, aby byla možná postupná výstavba ze stávající uliční sítě. Vnitřní uliční síť umožní optimální velikost parcel a ekonomické využití.

E. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

V řešeném území je nutné dodržet podmínky definované platným územním plánem. Kromě toho územní studie navrhuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem ještě další dílčí zpřesnění. Vymezení ploch vyz. výkres č. 01.

B – plochy bydlení (§ 4 vyhl. 501/2006 Sb.)

BR – bydlení rodinné venkovské

Jsou samostatně vymezeny pro převážně monofunkční využití území za účelem zajištění podmínek pro čisté rodinné bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Pozemky jsou určeny pro umístění většinou samostatně stojících rodinných domů venkovského charakteru v zahradách, s vestavěnými, nebo přistavěnými garážemi, dále stavby a zařízení, nezbytné k bezpečnému užívání pozemků, bezprostředně související a podmiňující bydlení ve smyslu §21(4) vyhlášky 501/2006 Sb.

Hlavní využití: pozemky pro rodinné domy.

Přípustné využití:

- pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 150 m²,

- plochy a garáže pro odstavování a parkování vozidel obyvatel předmětné plochy,
- související pozemky veřejných prostranství,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Podmíněně přípustné využití :

- stavby pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 odst. 4 a 5., tj. umožňují-li svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a jsou dopravně napojeny na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci a mají na svém pozemku vyřešeno odstavování a parkování vozidel.

Podmínky prostorového uspořádání a další podmínky:

- výškové omezení zástavby je stanoveno: 1 nadzemní podlaží + jedno podkroví pod šikmými střechami ve sklonu 30-40°,
- výškového rozdílu terénu je možno využít pro zřízení jednostranně zapuštěného podzemního podlaží s vazbou podlahy na terén ve snížené části,
- zástavba bude volná, ve stísněných podmínkách též řadová nebo koncentrovaná do uzavřených nebo polouzavřených bloků,
- nutné je prokázání souladu s okolní zástavbou a krajinným rázem lokality,
- pro vsakování dešťových vod musí být zajištěn minimální poměr volné nezpevněné plochy schopné vsakování k celkové výměře pozemku 0,4 - §21(3) a) vyhlášky 501/2006 Sb.
- index zastavění jednotlivých pozemků v ploše: max. 30 %.

Jako vedlejší stavby k rodinnému domu lze ve smyslu §103 stavebního zákona č.183/2006 Sb. na jejich pozemky také umístit:

- stavby o jednom NP, do 25 m² zastavěné plochy, do 5 m výšky, nepodsklepené, nevytápěné, bez pobytových místností a hygienického zařízení, nesloužící k ustájení zvířat a skladování hořlavých kapalin a plynů,
- stavby pro drobné chovatelství o jednom NP, do 16 m² zastavěné plochy do 5 m výšky,
- zimní zahrady o jednom 1NP a skleníky do 40 m² zastavěné plochy do 5 m výšky,
- bazény do 40 m² zastavěné plochy,
- přípustné jsou pouze takové činnosti a způsoby využití, které jsou s bydlením slučitelné a nevyvolávají žádné negativní dopady na kvalitu obytného prostředí.

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. V řešeném území je dle patného ÚP vymezena plocha:

SH – venkovské bydlení hospodářské

Hlavní využití:

- pozemky rodinných domů venkovského charakteru s hospodářským zázemím,
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci,
- pozemky staveb základního občanského vybavení.

Přípustné využití:

- plochy a garáže pro odstavování a parkování vozidel obyvatel předmětné plochy a návštěvníků,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- pozemky veřejných prostranství.

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 další podmínky:

- výškové omezení zástavby je stanoveno: 1 nadzemní podlaží + jedno podkroví pod šikmými střechami ve sklonu 30-40°,
- výškového rozdílu terénu je možno využít pro zřízení jednostranně zapuštěného podzemního podlaží s vazbou podlahy na terén ve snížené části,
- zástavba bude volná, řadová nebo koncentrována do uzavřených, polouzavřených bloků - rozhodující u konkrétních staveb bude vždy prokázání souladu s okolní zástavbou a krajinným rázem lokality,
- pro vsakování dešťových vod musí být zajištěn minimální poměr volné nezpevněné plochy schopné vsakování k celkové výměře pozemku 0,4 - §21(3) a) vyhlášky 501/2006 Sb.
- index zastavění jednotlivých pozemků v ploše: max. 45 %.

R – Plochy rekreace (§5 vyhl. 501/2006 Sb.)

Jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro rekreaci obyvatel a návštěvníků v kvalitním prostředí. V řešeném území je dle patného ÚP vymezena plocha:

RS – hromadná rekreace a rekreační sport**Hlavní využití:**

- pozemky převážně venkovních hřišť pro provozování rekreačního sportu v přírodním prostředí, rekreačních luk, tábořišť.

Přípustné doplňkové využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Podmíněně přípustné doplňkové využití:

- pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí s rekreací – sociální a hygienické zázemí, stravovací a ubytovací občanské vybavení, jejichž zastavěná plocha nepřekročí 15 % výměry vymezené plochy, které nesnižují kvalitu prostředí a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami. Podstatná část plochy musí splňovat nároky na veřejné

prostranství ve smyslu §7 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění, min. 2.110 m² plochy musí zůstat nezastavěno a bez pozemí komunikace (viz též kap.F.4).

Nepřípustné využití :

- jakékoliv stavby a zařízení, které by narušovaly kvalitu prostředí a přírodní ráz lokality.

U – plochy veřejných prostranství (§ 7 vyhl.501/2006 Sb.)

UV – veřejně přístupná uliční prostranství

Jsou samostatně vymezena za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Hlavní využití:

- komunikace pro pěší a automobilovou dopravu pro zajištění přístupu a příjezdu na pozemky rodinných domů.
- trasy technické infrastruktury pro zajištění zásobování rodinných domů médii.

Přípustné využití:

- poldry pro jímání a pozdržení dešťové vody z komunikací,
- příležitostné krátkodobé parkování vozidel návštěvníků,
- společenská a rekreační funkce, prostor pro vzájemnou komunikaci obyvatel,
- veřejná zeleň uličních prostorů.

UZ – plochy veřejně přístupné sídelní zeleně

Jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro vytváření souborů a ploch veřejně přístupné zeleně v zastavěném a zastavitelném území.

Hlavní využití : parkově utvářená zeleň.

Přípustné využití:

- společenská a rekreační funkce, prostor pro vzájemnou komunikaci obyvatel,
- sítě a související objekty technické infrastruktury při respektování požadavků hlavního využití.

F. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

F.1 Dopravní infrastruktura

Širší vztahy - silnice

Navrhované obytné lokality se nacházejí na jižním okraji obce Prace. Obcí procházejí silnice II.a III.třídy s nízkou dopravní zátěží.

Do silnice II./417 Brno–Tuřany–Křenovice, která prochází zastavěným územím obce v lomené západovýchodně orientované trase, jsou zaústěny silnice III. třídy, a to ve směru

jižním III/4176 Prace-Sokolnice-Žatčany a ve směru západním (severně od II/417) silnice III/4178 Prace-Ponětovice.

Díky uvedeným silničním tahům nedaleko od řešených lokalit je území poměrně dobře napojeno na blízké i vzdálené dopravní cíle, významná je zejména relativně snadná dostupnost města Brna a Šlapanic s rozsáhlým rozvojovým potenciálem výrobních a logistických zón v okolí letiště Tuřany.

Dopravní obsluha řešeného území - místní komunikace

Řešení se nedotýká stabilizované dopravní infrastruktury obce. V současném stavu nejsou na navrhovaných zastavitelných plochách žádné místní komunikace, vedou zde pouze účelové komunikace (polní cesty). Součástí řešení je návrh obsluhy zastavitelných ploch lokálním subsystémem místních obslužných a přístupových komunikací s regulovaným smíšeným provozem, napojených na průjezdné úseky silnic II. a III.třídy plně v souladu s platným územním plánem, a to :

Řešené lokality JZ sektoru se z hlediska dopravní obsluhy v daných terénních podmínkách člení na dva segmenty oboustranné uliční zástavby, které jsou na sobě dopravně víceméně nezávislé:

Západní slepá ulice je položena v úžlabí s dopravním napojením na severu ze silnice II/417 ke Kobylnici prolukou mezi školou a pálenicí. Úžlabí tvoří mírně prohnutou osu západního segmentu, s niveletou stoupající k jihu. Sklon vozovky se jižním směrem postupně zvyšuje z cca 3,5 % až na 5,5%. Navržená křižovatka respektuje stávající zástavbu i záměr na rekonstrukci a dostavbu školy. Nevýhodou je, že poloha pálenice si vynucuje mírný posun napojení na silnici ze striktně průsečné polohy vůči protilehlé stávající místní obslužné komunikaci směrem východním o cca 6 m, ale rozhledové požadavky jsou dodrženy- Pokud dojde v budoucnosti ke zrušení provozu pálenice, bylo by vhodné vyústění na hlavní silnici upravit. Jižně od školy je uliční prostor s proměnlivou šířkou 12-15 m rozšířen pro dopravní napojení stávající cesty ke hřbitovu. Pátevní jednopruhová přístupová komunikace se smíšeným obousměrným provozem je vybavena podélnými příležitostnými parkovacími stáními, prostorem pro vyhýbání vozidel a ukončena úvratovým obratištěm. Výhledově se počítá se s možností jejího budoucího prodloužení směrem jižním.

Východní část zástavby bude dopravně obsluhována oboustranně obestavěnou obousměrnou jednopruhovou přístupovou komunikací se smíšeným provozem, s výhybnami a podélnými parkovacími stáními. Komunikace je položenou v trase stávající účelové komunikace, klesající v hřebenové linii od jihu směrem severním ke hřbitovu. Pro napojení na silnici III/4176 je navržena kolmá odbočka procházející poměrně úzkou prolukou ve stávající zástavbě ulice K mohyle. Na ni se ještě potenciálně napojí **nová propojka** zpřístupňující východní okraj plochy č. 1.09 (nově navrženo na základě zadání z 4/2014).

Obě části lokality budou propojeny na severní straně **stávající jednopruhovou přístupovou komunikací ke hřbitovu**.

Vzhledem k tomu, že lokalita je koncipována jako **obytná zóna se zklidněnou dopravou** a preferencí pěšího provozu na smíšených komunikacích, je nutné, aby byla dopravním značením vyloučena z území průjezdná doprava.

Dopravní obsluha jižní části JZ sektoru s vazbou na výhledový rozvoj zastavitelných ploch (územní rezervy v ÚP): Jižní část bude dopravně obsluhována také tangenciálními komunikacemi, které výhledově propojí silnice II/417 a III/4176 v ploše územních rezerv dle platného územního plánu.

Dopravní obsluha části JV sektoru je navržena zalomenou zklidněnou komunikací, která se na jihozápadě přímo napojuje na silnici III/4176 a na severu na novou radiální novou místní obslužnou komunikaci, která také ústí do silnice III/4176 (ulice K Mohyle míru). Komunikace je vybavena podélnými příležitostnými parkovacími stáními.

Prostorové uspořádání místních komunikací

Návrh dopravního řešení komunikací je zpracován podle platné ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“.

Pro přímou obsluhu ploch bydlení se zklidněnou dopravou (obytné zóny) budou sloužit obousměrně průjezdné, v některých úsecích zaslepené **místní komunikace se smíšeným provozem** (funkční skupina D1). Tyto zklidněné komunikace jsou v zásadě bez segregovaných chodníků, se zpevněným sjízdným pruhem šířky 4,5 až 6,0 m určeným pro smíšený provoz motorové a nemotorové dopravy. Úzké úseky jsou doplněny výhybnami. Vzhledem k tomu, že na zklidněných komunikacích se předpokládá rychlost 20 km/h, budou tyto komunikace napojeny na průjezdné úseky silnic a místní obslužné komunikace přes zpomalovací prahy.

Komunikace jsou umístěny ve veřejném uličním prostoru proměnlivé šířky, ale ve všech případech minimálně 8,0 m, takže je zajištěn dostatečný manipulační prostor pro zajíždění osobních automobilů na přilehlé pozemky a v případě potřeby je zde možno realizovat i podélná parkovací stání pro osobní automobily návštěvníků obytné zóny.

Navržené šířkové uspořádání komunikací je orientační, může být na základě aktuálních místních potřeb v souladu s obecně platnými předpisy a požadavky dotčených orgánů v rámci územního řízení upřesněno.

Odstavování a parkování osobních automobilů

Odstavování vozidel se rozumí umístění vozidla na k tomu vyhrazeném místě zpravidla mimo prostor místní komunikace po dobu, kdy se vozidlo nepoužívá. Parkování vozidel pak znamená časově omezené umístění vozidla (např. po dobu nákupu, návštěvy, zaměstnání, naložení nebo vyložení nákladu atp.) na k tomu vyhrazeném nebo k tomu účelu uzpůsobeném místě mimo prostor místní komunikace, nebo případně, pokud to místní podmínky dovolí, v hlavním či přidruženém dopravním prostoru místní komunikace.

V souladu s obecnými zásadami navrhování zařízení pro dopravu v klidu se odstavování a parkování vozidel řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami (viz odst.2 §5 vyhl. č. 268/2009 Sb. v platném znění). Zároveň platí, že odstavňá a parkovací stání pozemků a staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci musí být umístěna v docházkové vzdálenosti do 300 m (odst.1 §21 vyhl.č. 501/2006 Sb. v platném znění).

Požadavek na počet odstavňých a parkovacích stání dle ČSN 73 6110 (kap. 14.1)

$$N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p$$

N = celkový požadovaný počet stání

O_o = základní počet odstavňých stání (dle tab. 34 jsou to 2 stání na 1 RD)

P_o = základní počet parkovacích stání (1 stání na 20 obyv., tj. cca 1 stání na 7 RD)

k_a = součinitel vlivu stupně automobilizace, pro řešené území uvažujeme 1,5 (vzhledem k relativně vysoké dojížděci do Brna, odpovídá výhledovému počtu 600 vozidel/1000 obyvatel)

k_p = součinitel redukce počtu parkovacích stání dle charakteru území a úrovně dostupnosti, pro řešené území uvažujeme s hodnotou 1 (obec do 5000 obyvatel. tj. bez redukce).

Bilance počtu stání

V řešeném území je navrhováno cca 125 rodinných domů s předpokládanými cca 125 byty většími než 100 m² (nebo dvěma byty do 100 m²). Uvažujeme max. 3 obyvatele na jeden rodinný dům (dle sčítání obyvatel je průměrná obložnost bytu v obcích obdobného charakteru 2,3 obyv. / 1byt).

V řešeném území není studií navrhováno žádné občasně vybavení ani pracovní příležitosti.

Studie navrhuje realizovat všechna **odstavná stání** požadovaná dle ČSN na pozemku předmětného rodinného domu. Znamená to, že na pozemku každého průměrného rodinného domu se předpokládá umístění minimálně 3 odstavných stání (např. jedno stání v garáži a dvě na zpevněné ploše).

Krátkodobá **parkovací stání** (pro příležitostné návštěvy) je možné potencionálně uspokojit také v rámci pozemku rodinného domu (např. ve vjezdu). Ale studie kromě toho vymezuje pro tento účel v rámci uličních prostorů (většinou mimo dopravní prostor komunikace) plochy pro parkovací stání v počtu výrazně větším než normou požadované jedno stání na 7 rodinných domů. Poloha i počet parkovacích stání jsou orientační, realizovala by se ve smyslu obecně platných předpisů jako součást stavby skupiny rodinných domů.

Vždy minimálně 5% stání musí vyhovovat nárokům zdravotně postižených.

Parkovací i odstavná stání by měla být z důvodu snížení odtoku dešťové vody realizována na zatravnovacích dlažbách a roštech.

Jihozápadní sektor - západní část:

Cca 30 rodinných domů, 90 obyv.

Požadavek $N = 60 \times 1,5 + 4,5 \times 1,5 = 90 + 6,8 =$ cca 107 stání,
z toho 90 odstavných stání a 7 krátkodobých parkovacích stání.

Všechna odstavná stání budou realizována na pozemcích příslušných rodinných domů. V uličním prostoru řešeného území se potencionálně vymezují plochy pro dalších 38 míst k uspokojení potřeby příležitostného krátkodobého parkování.

Jihozápadní sektor - východní část:

Cca 36 rodinných domů, 108 obyv.

Požadavek $N = 72 \times 1,5 + 5,4 \times 1,5 = 108 + 8,1 =$ cca 117 stání,
z toho 108 odstavných stání a 9 krátkodobých parkovacích stání.

Všechna odstavná stání budou realizována na pozemcích příslušných rodinných domů. V uličním prostoru řešeného území se potencionálně vymezují plochy pro dalších 37 míst k uspokojení potřeby příležitostného krátkodobého parkování.

Jihovýchodní sektor

Cca 57 rodinných domů, 171 obyv.

Požadavek $N = 114 \times 1,5 + 8,6 \times 1,5 = 171 + 12,9 =$ cca 184 stání,
z toho 171 odstavných stání a 13 krátkodobých parkovacích stání.

Všechna odstavná stání budou realizována na pozemcích příslušných rodinných domů. V uličním prostoru řešeného území se potencionálně vymezují plochy pro dalších 35 míst k uspokojení potřeby příležitostného krátkodobého parkování návštěvníků rodinných domů a 3 parkovací místa u rekreační plochy.

Cyklistická doprava

Cyklistická doprava v obytné území není samostatně řešena, předpokládá se, že malá intenzita automobilového provozu na místních komunikacích umožní jejich bezpečné využití i pro cyklistickou dopravu.

Pěší doprava

V navrhované obytné zóně jsou vytvořeny optimální podmínky pro kvalitní a bezpečný pěší provoz na komunikacích se smíšeným provozem. Podél výhledové páteřní komunikace je navržený od vozovky zeleným a parkovacím pruhem oddělený chodník šířka 1,50 m. Navíc je průchodnost území doplněna samostatnou příčně orientovanou pěší stezkou, propojující klidové ozeleněné plochy s rekreační funkcí.

Ochrana proti hluku z dopravy

Řešená lokalita se nachází na okraji stávající zástavby v klidné poloze nedotčené žádnými významnými zdroji hluku, ani hlukem z dopravy.

Pouze rodinný dům na nároží u ulice K Mohyle míru leží v kontaktu se silnicí III. třídy, kde potencionálně je riziko nadlimitního hlukového zatížení. V tomto případě bude nutno v rámci územního řízení prověřit míru hlukového zatížení a tomu přizpůsobit řešení domu (vhodné umístění obytných místností) nebo zde navrhnout jinou funkci (dle podmínek využití pro plochy SH je zde bydlení přípustné podmíněně - jen tehdy, vyhoví-li hlukovým požadavkům).

F.2 Technická infrastruktura

Návrh technické infrastruktury je zpracován pro vlastní řešené území v JV a JZ sektoru. Koncepce řešení je převzata z původní studie (Ing. arch. Ivan Vojta, 2010).

Návrh má koordinační charakter, je podkladem pro podrobnější projektová řešení, ve kterých budou upřesněny konkrétní bilance a z nich vyplývající dimenze jednotlivých rozvodů včetně detailů napojení na stávající páteřní trasy v obci.

Vedení technické infrastruktury se umísťují do vymezených uličních koridorů.

Do bilancí spotřeby vody a energií je v JZ sektoru uvažováno s 66 rodinnými domy. (Plocha 1.12.2 - 2 RD - je studií navrhována jako třetí etapa, která bude pravděpodobně realizována až v souvislosti se sousedním navazujícím územím. Předpokládané rozhraní etap výstavby je převzato z platného ÚP).

V JV sektoru je navrhováno i bilancováno 57 rodinných domů.

Likvidace splaškových a dešťových vod

Odvodnění území, kanalizace:

V Praci je vybudována oddílná splašková kanalizace s přečerpáním splaškových odpadních vod do PČS Ponětovice, odkud jsou přečerpávány do stoky FII kanalizační sítě města Brna a dále na ÚČOV Brno-Modřice.

Odvodnění řešené lokality je navrženo oddílnými kanalizačními větvemi.

Splaškové vody:

Splaškové vody budou odvedeny novými gravitačními splaškovými stokami, uloženými v uličních koridorech do realizované splaškové kanalizace. Níže položená západní část lokality bude napojena do vybudované splaškové stoky v prostoru Kobylnické ulice. Odvodnění výše položené východní části je navrženo variantně buď napojením do Kobylnické ulice, nebo do kanalizační stoky v ulici K mohyle.

Bilance splaškových vod:

JZ sektor 1. etapa:

Potřeba vody pro bytový fond :	11,700 m ³ /den
Maximální denní potřeba vody :	17,550 m ³ /den
Produkce odpadních vod :	31,590 m ³ /den, tj. 0,366 l/s

JZ sektor 2. etapa:

Potřeba vody pro bytový fond :	14,400 m ³ /den
Maximální denní potřeba vody :	21,060 m ³ /den
Produkce odpadních vod :	37,908 m ³ /den, tj. 0,439 l/s

JV sektor:

Potřeba vody pro bytový fond :	22,230 m ³ /den
Maximální denní potřeba vody :	33,345 m ³ /den
Produkce odpadních vod :	60,021 m ³ /den, tj. 0,695 l/s

Dešťové vody:

Dešťové vody jsou odváděny jednotlivými větvemi původní obecní dešťové kanalizace do vodoteče Pratecký potok. Proti přívalovým vodám ze severního svahu Prateckého kopce je obec chráněna umělým otevřeným kanálem vyústěným do betonové nádrže, jež byla zdrojem vody pro dnes již nefunkční závlahový systém.

Při odvádění dešťových vod ze zastavěných a zpevněných ploch, pokud nebudou zpětně využívány, se upřednostňuje řešení vsakem na pozemku vlastníka. V případě, kde to není možné, tak bude voda na pozemku vlastníka zadržována a jen v nezbytných případech pak regulovaně odváděna do dešťové kanalizace a vodoteče (Prateckého potka). U pozemků rodinných domů je předpoklad zachování větší části nezpevněného pozemku schopného vsaku (viz max. index zastavění v oddíle E a G) a zpětné využití případně zachycené dešťové vody na zálivku. Také v uličních prostorech jsou vymezeny zelené nezpevněné plochy, které umožní retenci a vsak části dešťové vody ze zpevněných veřejných ploch.

Pro zachycení přívalových vod a regulaci odtoku z veřejných prostranství se navrhuje v nejnižším místě JZ sektoru, v rozšířeném veřejném prostoru na jižním okraji školy, prostor pro umístění retenční nádrže.

Bilance dešťových vod:

JZ sektor:

Druh povrchu	výměra ha	intenzita 15 min.-l/s	souč. odtoku	výpočtový průtok l/s	likvidace
střechy	1,3915	129	0,90	161	vsak
vozovky	0,3800	129	0,80	39	kanal.
chodníky, parkov.	0,2970	129	0,60	23	vsak
zeleň	6,8840	129	0,10	89	vsak
Celkem :	8,2756			312	
Celkový odtok při 15 min.srážce 129 l/s					312 l/s
Z toho :					
- vsakování					273 l/s
- dešťová kanalizace					23 l/s
Ukazatel na hektar území : odtok 37,70 l/ s, ha					

JV sektor:

Druh povrchu	výměra ha	intenzita 15 min.-l/s	souč. odtoku	výpočtový průtok l/s	likvidace
střechy	0,8385	129	0,90	97	vsak
vozovky	0,2225	129	0,80	23	kanal.
chodníky, parkov.	0,3450	129	0,60	26	vsak
zeleň	4,0726	129	0,10	52	vsak
Celkem :	5,4786			198	
Celkový odtok při 15 min.srážce 129 l/s					198 l/s
Z toho :					
- vsakování					175 l/s
- dešťová kanalizace					23 l/s
Ukazatel na hektar území : odtok 36,13 l/ s, ha					

Zásobování vodou

Obec Prace je zásobována vodou ze Skupinového vodovodu Šlapanice, který je pod tlakem VDJ Šlapanice-Hraničky (2x1000 m³ s max.hladinou 290.00m.n.m.), do něhož je voda je dodávána z vodovodního systému města Brna- z VDJ Stránská skála. Odtud je veden zásobovací řad přes Šlap;anice do Blažovic. Ze zásobovacího řadu odbočuje přívod do Prace a část sítě s nedostatečnými tlakovými poměry je zásobena přes AT stanici.

V obci je zrealizovaná kombinovaná okružová a větvná vodovodní síť v profilech DN 80-100, na kterou budou řešené lokality napojeny v místech dopravního napojení u hlavních uličních tahů.

Napojení obou lokalit je navrženo na severním i jižním okraji území, což umožní zokruhování nových rozvodů. Vodovody v řešeném území budou uloženy v souběhu s novými místními obslužnými komunikacemi a budou vybavena hydranty. Realizace koncepce zásobování vodou a napojení nových území na stávající síť musí respektovat podmínky definované platným územním plánem a další případné aktuální ÚAP.

Min. DN 80 vodovodního potrubí pro odběr vnější požární vody bude splňovat požadavek tabulky 2 ČSN 73 0873 pro odběr $Q = 4 \text{ l.s}^{-1}$ při min. statického přetlaku 0,2 MPa. Vzdálenost vnějších odběrních míst pro požární vodu – vzdálenost hydrantu od objektu max. 200 m. Podzemní požární hydranty budou navrženy v prostoru zpevněných ploch komunikací. Na nejvzdálenějším podzemním požárním hydrantu musí být zajištěn tlak min. 0,2 MPa. Podzemní hydranty, které budou sloužit pro požární účely, budou označeny příslušnými tabulkami.

Bilance potřeb vody:

JZ sektor 1.etapa:

Počet obyvatel :	30 RD x 3,0 obyv./RD =	90 obyvatel
Specifická potřeba		130 l/obyv., den
Potřeba vody pro bytový fond :		
	$Q_d = 90 \text{ ob.} \times 130 \text{ l/ob/den} =$	11,700 m ³ /den
Maximální denní potřeba vody :	$k_m = 1,5$ $Q_{d \max} = 11,700 \times 1,5$	17,550 m ³ /den, tj. 0,203 l/s
Hodinové maximum :	$k_h = 1,8$ $Q_{h \max} = 17,550 \times 1,8$	31,590 m ³ /den, tj. 0,366 l/s

JZ sektor 2.etapa:

Počet obyvatel :	36 RD x 3,0 obyv./RD =	108 obyvatel
Specifická potřeba		130 l/obyv., den
Potřeba vody pro bytový fond :		
	$Q_d = 108 \text{ ob.} \times 130 \text{ l/ob/den} =$	14,400 m ³ /den
Maximální denní potřeba vody :	$k_m = 1,5$ $Q_{d \max} = 14,400 \times 1,5$	21,600 m ³ /den, tj. 0,244 l/s
Hodinové maximum :	$k_h = 1,8$ $Q_{h \max} = 21,600 \times 1,8$	38,880 m ³ /den, tj. 0,450 l/s

JV sektor:

Počet obyvatel :	57 RD x 3,0 obyv./RD =	171 obyvatel
Specifická potřeba		130 l/obyv., den
Potřeba vody pro bytový fond :		
	$Q_d = 171 \text{ ob.} \times 130 \text{ l/ob/den} =$	22,230 m ³ /den

Maximální denní potřeba vody : $k_m = 1,5$
 $Q_{d\max} = 22,230 \times 1,5 = 33,345 \text{ m}^3/\text{den}$, tj. 0,386 l/s

Hodinové maximum : $k_h = 1,8$
 $Q_{h\max} = 33,345 \times 1,8 = 60,021 \text{ m}^3/\text{den}$, tj. 0,694 l/s

Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií :

Stávající napojení obce na síť VN 22kV nebude po provedené plynofikaci dotčeno. Pro napojení lokalit jsou významné stávající trafostanice TR 2 na jižním kraji lokality Z1/8 a TR 5 u školy. Tato trafostanice bude přesunuta zkrácením přívodního vedení směrem západním tak, aby umožnila vybudování vyhovujícího dopravního napojení lokality Z1/8 a výstavbu sportovního zázemí školy.

Podmínkou uvolnění pozemků pro dva nové rodinné domy v západní části JZ sektoru je provedení přeložky stávajícího vedení VN 22 kV do navržených tras.

Propojení lokalit s rozvodnou sítí NN 230/400 bude provedeno v místech dopravního napojení v jejich okrajových částech.

Nízkonapěťové silové rozvody a veřejné osvětlení jsou navrženy v kabelech, uložených souběžně s komunikacemi v zeleném pásu. Přechody budou uloženy v chráničkách.

Bilance potřeb elektrické energie :

JZ sektor 1.etapa:

Počet obyvatel : $30 \text{ RD} \times 3,0 \text{ obyv./RD} = 90 \text{ obyvatel}$

Pro bilanci se uvažuje s elektrifikací kategorie A, t.zn., že byty budou plynofikovány.

– pro 1 bytovou jednotku se uvažuje s hodnotou $3,5 \text{ kW/b.j.}$

– celková potřeba 105 kW

JZ sektor 2.etapa:

Počet obyvatel : $36 \text{ RD} \times 3,0 \text{ obyv./RD} = 108 \text{ obyvatel}$

Pro bilanci se uvažuje s elektrifikací kategorie A, t.zn., že byty budou plynofikovány.

– pro 1 bytovou jednotku se uvažuje s hodnotou $3,5 \text{ kW/b.j.}$

– celková potřeba 126 kW

JV sektor:

Počet obyvatel : $57 \text{ RD} \times 3,0 \text{ obyv./RD} = 171 \text{ obyvatel}$

pro 1 bytovou jednotku se uvažuje s hodnotou $3,5 \text{ kW/b.j.}$

celková potřeba 199 kW

Zásobování zemním plynem

Obec Prace je plynofikována středotlakými rozvody napojenými na regulační stanici VTL/STL, která se nachází u Kobylnic. Přívod STL plynovodu je veden podél silnice II./417.

Napojení lokalit na STL rozvody plynu v obci bude provedeno v místech dopravního napojení na jejich jižním a severním okraji.

Nové plynovodní rozvody budou uloženy souběžně s vodovody podél komunikací v zeleném pásu. Přechody vozovek budou uloženy v chráničkách.

Tepelná energie pro vytápění bude získávána spalováním zemního plynu v kotelnách jednotlivých rodinných domů. Nevylučuje se ani možnost aplikace ekologicky šetrných netradičních obnovitelných zdrojů např. v podobě solární energie.

Bilance potřeb zemního plynu :

Byty budou plynofikovány.

– pro 1 bytovou jednotku se uvažuje s hodnotou $3,5\text{m}^3/\text{hod.}$, $4\,500\text{m}^3/\text{rok}$

JZ sektor 1.etapa:

Počet obyvatel : $30\text{ RD} \times 3,0\text{ obyv./RD} = 90\text{ obyvatel}$

– celková potřeba $114\text{ m}^3/\text{hod.}$, $135\,000\text{ m}^3/\text{rok}$

JZ sektor 2.etapa:

Počet obyvatel : $36\text{ RD} \times 3,0\text{ obyv./RD} = 108\text{ obyvatel}$

– celková potřeba $126\text{ m}^3/\text{hod.}$, $162\,000\text{ m}^3/\text{rok}$

JV sektor:

Počet obyvatel : $57\text{ RD} \times 3,0\text{ obyv./RD} = 171\text{ obyvatel}$

– celková potřeba $199\text{ m}^3/\text{hod.}$, $256\,500\text{ m}^3/\text{rok}$

Spoje

Do lokalit budou provedeny rozvody TF a TV kabelů pro novou obytnou výstavbu. Telekomunikační kabely budou uloženy v souběhu s NN kabeláží a napojeny na stávající síť. Prostorová koordinace rozvodů v uličním koridoru umožňuje jejich položení příslušným operátorem podle skutečné potřeby a zájmu.

Řešené lokality nejsou dotčeny trasami dálkových kabelů. Paprsek RR spoju se dotýká jihozápadního okraje katastrálního území Prace, prochází včetně ochranného pásma zcela mimo zastavěné území obce i mimo řešené lokality.

Celé správní území obce Prace se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, proto případná výstavba větrných elektráren, výškových staveb, průmyslových hal, venkovního vedení VVN, VN, retranslačních stanic a stanic mobilních operátorů musí být předem projednána s VUSS Brno. Uvedené případy však vylučují regulativy zástavby.

F.3 Občanské vybavení

Pro uspokojení každodenních běžných nároků obyvatel bude využívána stávající vybavenost obce, která v zásadě odpovídá potřebám, v některých oblastech (např. předškolní péči) se uvažuje o jejím posílení.

Regulativy funkčního využití území umožňují i umístování drobných podnikatelských aktivit charakteru služeb, které mají vztah k danému území, nemají negativní účinky a nesnižují kvalitu bydlení a nevyvolávají nadměrnou dopravní zátěž. Tato oblast bude zcela ve sféře privátních zájmů a podnikatelských záměrů. S větším podílem vybavenosti je možný na ploše SH u vjezdu do jihovýchodního sektoru.

F.4 Veřejná prostranství

V řešení je kladen důraz na vytvoření přiměřeného rozsahu veřejně přístupných prostranství, která budou plnit nejen dopravně obslužnou a přístupovou, ale i společenskou a rekreační funkci mimo komunikace. Tomu odpovídá i vybavení jednotlivých výhledových segmentů zelení a sportovními zařízeními.

V souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. je v JZ sektoru vytvořen mimo komunikace veřejný prostor s parkovou úpravou u hřbitova, ve výhledu rezerva pro park na západě s propojením do krajiny.

Ve smyslu §7 odst.(2) jsou vymezena mimo pozemní komunikace veřejná prostranství, navazující na plochy bydlení a smíšené obytné pro každodenní krátkodobou relaxaci obyvatel takto:

- v JZ sektoru s výměrou řešeného území 8,3 ha jsou k celkové ploše bydlení 5,9 ha přiřčeny u kostela 2 plochy parkové zeleně s výměrou 0,69 ha a příčně orientované plochy veřejných prostranství - pěší koridory s celkovou výměrou 0,26 ha;
- v JV sektoru s výměrou řešeného území 5,5 ha je k celkové ploše bydlení 4,2 ha přiřčena na jihovýchodním okraji nezastavěná rekreační plocha s výměrou 0,33 ha.

Tab. 1 - bilance veřejných prostranství

území	zastavitelné plochy [ha]	VP minimum [ha]	VP návrh [ha]
JZ sektor	5,913	0,296	0,950
JV sektor	4,221	0,211	0,328

Vysvětlivky k tabulce

- zastavitelné plochy - zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné
- VP minimum - minimální plochy veřejných prostranství požadované dle vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění
- VP návrh - navrhované plochy veřejných prostranství mimo pozemní komunikace

G. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB RODINNÝCH DOMŮ

Závazný charakter mají regulativy týkající se vazby na veřejný uliční prostor, tj. uliční a stavební čára a orientace hlavního vstupu a vjezdu do objektu, maximální výška hlavní hmoty domu a maximální index zastavění pozemků.

Orientační charakter má parcelace jednotlivých pozemků uvnitř veřejnými prostranstvími vyčleněné plochy, odstupových vzdáleností sousedících domů, zastavěná plocha, tvar a výtvarné řešení domu a oplocení. Konkrétní uspořádání a zástavba vyčleněných pozemků budou do značné míry odvislé od vzájemných dohod vlastníků sousedících pozemků. Vždy a bez výjimky však budou respektovány legislativně předepsané podmínky.

Uliční čára je rozhraní mezi uličním veřejným prostranstvím a plochou s rozdílným způsobem využití pro plochy bydlení, rekreace, občanské vybavení, zeleně apod. (Viz výkres č. 01)

Stavební čára je hranicí, na které bude osazena hlavní hmota domu (viz výkres 02). Před ní mohou předstupovat pouze drobné fragmenty, jako jsou římsy, pergoly, okap apod. Hluběji na pozemku může být osazeno uliční průčelí hlavní hmoty objektu, pokud stejným způsobem budou umístěny i domy sousední. Hlavní hmota objektu musí být umístěna v takové vzdálenosti od uliční čáry (zpravidla min. 5,5 m), aby bylo možné na pozemku vlastníka umístit normou požadovaný počet odstavných stání ve smyslu kapitoly F1 (tj. 3 stání na jednobytový rodinný dům).

Hlavní vstup do domu a vjezdu bude vždy orientován do navazující ulice (rohová parcela má řešení variantní), plocha vjezdu vyznačená ve výkresech je orientační.

Vymezení veřejných prostranství - oplocení pozemků bude ze strany ulice zpravidla provedeno na hranici pozemku s veřejným uličním prostorem na podezdívce cca 0,45 m vysoké, celková výška oplocení na uliční straně nepřesáhne 1,35 m. Výška oplocení mezi soukromými pozemky nepřesáhne 1,80 m. Výplně plotových polí budou na uliční straně poloprůhledné, mezi soukromými pozemky i průhledné, nevhodné jsou plné nečleněné stěny. Pro optické zajištění soukromí venkovních obytných prostorů bude přednostně využito vegetačních výsadeb místně typově vhodných keřů a drobných architektonických prvků (nevhodné jsou živé ploty z tují). Žádoucí je vzájemná koordinace a výtvarné a materiálové sesouladění oplocení a předzahrádek domů sousedících v uliční linii.

Ukončení přípojek rozvodů technické infrastruktury pro jednotlivé RD bude provedeno v příslušných skříních na uliční čáře stavebních pozemků, nejlépe společně pro dva domy na rozhraní sousedících pozemků, případně upřesněno podle požadavků správců sítí.

Podlažnost a výška zástavby - nepřekročí **1 nadzemní podlaží + podkroví** v šikmé střeše s hřebenovou orientací ve směru ulice. Sklon střech v rozmezí 35-40°. Na svažitéjších pozemcích je možné využít výškového rozdílu pro částečné podzemní podlaží s vazbou na terén ve snížené části.

Výšková úroveň podlahy vstupního podlaží nad terénem z uliční strany nepřesáhne 0,45 m.

Index zastavění jednotlivých pozemků v ploše bydlení max. 30 %.

Index zastavění jednotlivých pozemků v ploše smíšené obytné max. 45 %.

Viz též oddíl E.

H. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO PROSTŘEDÍ

H.1 Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Řešení územní studie respektuje požadavky na ochranu zdraví s důrazem na vytvoření kvalitního prostředí pro bydlení s vysokým podílem zeleně pro vytvoření kvalitního obytného prostředí v jinak vcelku jednotvárné nezalesněné krajině s převažujícím podílem intenzivně zemědělsky využívané orné půdy. V regulativech využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky pro jeho slučitelnost s bydlením.

Území není dotčeno žádným pásmem hygienické ochrany.

Řešená lokalita se nachází na okraji stávající zástavby v klidné poloze nedotčené žádnými významnými zdroji hluku. Není dotčeno ani dopravním provozem s výjimkou pozemku na nároží u ulice K Mohyle (silnice III. třídy), kde potencionálně je riziko nadlimitního hlukového zatížení. V tomto případě bude nutno v rámci územního řízení prověřit míru hlukového zatížení a tomu přizpůsobit řešení domu (vhodné umístění obytných místností) nebo zde navrhnout jinou funkci (dle podmínek využití pro plochy SH je zde bydlení přípustné podmíněně - jen tehdy, vyhoví-li hlukovým požadavkům).

H.2 Podmínky pro ochranu zvláštních zájmů

Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu:

Celé správní území obce Prace se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, proto případná výstavba větrných elektráren, výškových staveb, průmyslových hal, venkovního vedení VVN, VN, retranslačních stanic a stanic mobilních operátorů musí být předem projednána s VUSS Brno.

Ochrana ložisek nerostných surovin, geologické stavby území:

V řešeném území nejsou evidována ložiska nerostných surovin. Návrh zástavby bude vycházet z dané terénní konfigurace, bez zásahů do geologického podloží.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy:

Území není dotčeno záplavami. Návrh zástavby počítá s eliminací rizika přívalových srážkových vod s preferencí jejich vsaků na jednotlivých pozemcích.

I. URBANISTICKÉ UKAZATELE

Tab. 2 - vybavení a využití území - JZ sektor

č	kód	plocha	funkce	ZP	PP	IZP	IPP	RD	Øpoz
1.09	BR	6 778	bydlení	1 834	2 915	0,27	0,43	14	484
1.11	BR	6 096	bydlení	1 535	2 410	0,25	0,40	7	871
1.12.1	BR	6 491	bydlení	1 205	1 885	0,19	0,29	5	1 298
1.12.2	BR	2 679	bydlení	560	850	0,21	0,32	2	1 340
1.13.1	BR	7 550	bydlení	1 580	2 340	0,21	0,31	8	944
1.13.2	BR	2 730	bydlení	800	1 190	0,29	0,44	4	683
1.14.1	BR	4 487	bydlení	905	1 420	0,20	0,32	4	1 122
1.14.2	BR	1 911	bydlení	490	770	0,26	0,40	2	956
1.15.1	BR	7 452	bydlení	2 039	3 178	0,27	0,43	9	828
1.16.1	BR	3 269	bydlení	805	1 235	0,25	0,38	3	1 090
1.17	BR	6 089	bydlení	1 666	2 597	0,27	0,43	6	1 015
1.18	BR	3 602	bydlení	620	1 000	0,17	0,28	4	901
	UZ	6 900	zeleň sídelní						
	UV	16 722	veřejná prostran.						
celkem		82 756		14 039	21 790	0,17	0,26	68	1 217

Tab. 3 - vybavení a využití území - JV sektor

č	kód	plocha	funkce	ZP	PP	IZP	IPP	RD	Øpoz
1.04	BR	13 263	bydlení	3 360	4 520	0,25	0,34	16	829
1.05	BR	9 199	bydlení	1 680	2 260	0,18	0,25	8	1 150
1.07	BR	9 007	bydlení	1 500	2 490	0,17	0,28	15	600
1.08	SH	2 600	bydlení	500	830	0,19	0,32	5	520
2.03	BR	8 139	bydlení	1 300	2 075	0,16	0,25	13	626
1.06	RS	3 278	rekreace						
	UV	9 300	veřejná prostranst.						
celkem		54 786		8 340	12 175	0,15	0,22	57	961

Vysvětlivky k tabulkám č. 2 a č. 3

- č číslo plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP
kód kód způsobu využití dle ÚP
plocha výměra plochy s rozdílným způsobem využití [m²]
funkce navrhovaný způsob využití
ZP zastavěná plocha [m²]
PP hrubá podlažní plocha [m²]
IZP index zastavění (ZP/plocha)
IPP index podlažní plochy (PP/plocha)
RD navrhovaný počet rodinných domů
Øpoz průměrná předpokládaná výměra pozemku [m²]

Do tabulek je zahrnuto celé vymezené řešené území, tj. JZ sektor (1., 2. a 3. etapa) a JV sektor. Součástí bilancí jsou také ještě tři nově realizované rodinné domy na severozápadě JZ sektoru (ve výkrese č. 02 přešrafované).

J. ORIENTAČNÍ ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ NA VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU

JZ sektor :

JZ I.etapa - Dopravní objekty a úpravy terénu celkem :	=	9 135,- tis.Kč
SO JZ.I.01 - Hrubé terénní úpravy : 13 500 m ³ . 125,-Kč/m ³ =	=	1 685,- tis.Kč
SO JZ.I.02 – Komunikace a zpevněné plochy v lokalitě :	=	5 485,- tis.Kč
- komunikace : 2 350 m ² . 1 950,- Kč/m ² =		4 585,- tis.Kč
- ostatní zpev.plochy : 750 m ² . 1 200,- Kč/m ² =		900,- tis.Kč
- nová ulice dle ÚS 2014 920 m ² . 1 500,- Kč/m ² =		1 380,- tis.Kč
SO JZ.I.04 – Sadové a konečné terénní úpravy :	=	585,- tis.Kč
4 665 m ² . 125,- Kč/m ² =		585,- tis.Kč

JZ I.etapa - Objekty technické infrastruktury celkem :	11 790,- tis.Kč
SO JZ.I.11 – Vodovod pitný 580 m . 2 650,- Kč/m =	1 535,- tis.Kč
SO JZ.I.12 – Kanalizace splašková 650 m . 4 350,- Kč/m =	2 830,- tis.Kč
SO JZ.I.13 – Kanalizace dešťová 3 470,- tis.Kč	
Kanalizace: 725 m . 4 300,- Kč/m =	3 120,- tis.Kč
Retenční prostor 1 000 m ³ . 350,-Kč/m ³ =	350,- tis.Kč
TI v nové ulici dle ÚS 2014 150 m . 6 000,- Kč/m =	900,- tis.Kč
SO JZ.I.14 – Plynovod STL 600 m . 2 650,- Kč/m =	1 590,- tis.Kč
SO JZ.I.15 – Venkovní osvětlení, NN 650 m . 2 250,- Kč/m =	1 465,- tis.Kč
<u>JZ sektor I.et.celkem - Doprava a technická infrastruktura :</u>	<u>20 925,- tis.Kč</u>

JZ II.etapa - Dopravní objekty a úpravy terénu celkem :	=	8 830,- tis.Kč
SO JZ.II.01 - Hrubé terénní úpravy : 5 500 m ³ . 125,-Kč/m ³ =	=	685,- tis.Kč
SO JZ.II.02 – Komunikace a zpevněné plochy v lokalitě :	=	5 655,- tis.Kč
- komunikace : 2 110 m ² . 1 950,- Kč/m ² =		4 115,- tis.Kč
- ostatní zpev.plochy : 1 285 m ² . 1 200,- Kč/m ² =		1 540,- tis.Kč
SO JZ.II.04 – Sadové a konečné terénní úpravy ulic :	=	1 165,- tis.Kč
9 305 m ² . 125,- Kč/m ² =		1 165,- tis.Kč
SO JZ.II.05 – Parkové úpravy u hřbitova :	=	1 325,- tis.Kč
- chodníky : 275 m ² . 1 200,- Kč/m ² =		330,- tis.Kč
- vegetační úpravy 6 625 m ² . 150,- Kč/m ² =		995,- tis.Kč

JZ II.etapa - Objekty technické infrastruktury celkem :	8 805,- tis.Kč
SO JZ.II.11 – Vodovod pitný 350 m . 2 650,- Kč/m =	930,- tis.Kč
SO JZ.II.12 – Kanalizace splašková 350 m . 4 350,- Kč/m =	1 525,- tis.Kč
SO JZ.II.13 – Kanalizace dešťová 350 m . 4 000,- Kč/m =	1 400,- tis.Kč
SO JZ.II.14 – Plynovod STL 350 m . 2 650,- Kč/m =	930,- tis.Kč
SO JZ.II.15 – Venkovní osvětlení, NN 520 m . 2 250,- Kč/m =	1 170,- tis.Kč
SO JZ.II.16 – Napojení, přeložka VN, TS =	2 850,- tis.Kč
<u>JZ sektor II.et.celkem - Doprava a technická infrastruktura :</u>	<u>17 635,- tis.Kč</u>

<u>JZ sektor celkem Doprava a technická infrastruktura :</u>	<u>38 560,- tis.Kč</u>
tj. 464,- Kč/m ² plochy lokality	
tj. 655,- Kč/m ² pozemků RD	

JV sektor :

JV - Dopravní objekty a úpravy terénu celkem :		= 10 685,- tis.Kč
SO JV.01 - Hrubé terénní úpravy :	8 500 m ³ . 125,-Kč/m ³ =	= 1 065,- tis.Kč
SO JV.02 – Komunikace a zpevněné plochy v lokalitě :		= 7 580,- tis.Kč
- komunikace :	3 070 m ² . 1 950,- Kč/m ² =	5 985,- tis.Kč
- ostatní zpev.plochy :	1 330 m ² . 1 200,- Kč/m ² =	1 595,- tis.Kč
SO JV.04 – Sadové a konečné terénní úpravy ulic :		= 615,- tis.Kč
	4 900 m ² . 125,- Kč/m ² =	615,- tis.Kč
SO JV.05 – veřejné sportoviště :		= 1 470,- tis.Kč
- hřiště :	1 275 m ² . 900,- Kč/m ² =	1 145,- tis.Kč
- sadové úpravy :	2 325 m ² . 140,- Kč/m ² =	280,- tis.Kč
JV - Objekty technické infrastruktury celkem :		10 215,- tis.Kč
SO JV.11 – Vodovod pitný	650 m . 2 650,- Kč/m =	1 725,- tis.Kč
SO JV.12 – Kanalizace splašková	650 m . 4 150,- Kč/m =	2 700,- tis.Kč
SO JV.13 – Kanalizace dešťová	650 m . 4 000,- Kč/m =	2 600,- tis.Kč
SO JV.14 – Plynovod STL	650 m . 2 650,- Kč/m =	1 725,- tis.Kč
SO JV.15 – Venkovní osvětlení, NN	650 m . 2 250,- Kč/m =	1 465,- tis.Kč

JV sektor celkem Doprava a technická infrastruktura : 20 900,- tis.Kč

tj. 382,- Kč/m² plochy lokality

tj. 500,- Kč/m² pozemků RD

Pozn.: jednotkové ceny byly použity dle původní územní studie (Ing. arch. Vojta 2010).