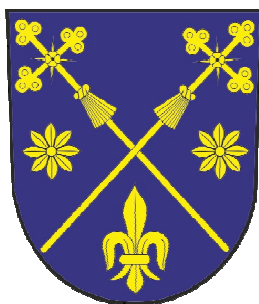


ÚZEMNÍ STUDIE

DOUBRAVNÍK - JIH

DOPLNĚNÍ 2019



Pořizovatel: Městský úřad Tišnov,
odbor územního plánování jako úřad územního plánování

Objednatel: Městys Doubravník

Zpracovatel: Studio Region, s.r.o. IČ: 276 81 921

Zelná 104/13, 619 00 BRNO, tel: 773 267 889

Vedoucí projektant: Ing. arch. Miloslav Sohr, Ph.D., ČKA 03 099

Datum: Září 2019

OBSAH

A. Textová část	3
1. Identifikační údaje.....	3
2. Základní údaje o území, vymezení řešeného území, údaje o použitých podkladech.....	5
3. Zhodnocení stávajícího využití území - charakteristika území, poloha, vazby na širší okolí, rozbor limitů využití území, zhodnocení podkladů a platné ÚPD, rozbor problémů k řešení.....	6
4. Urbanistické řešení (návrh urbanistické koncepce) – regulace pro umístění a prostorové uspořádání staveb, podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	7
4.1 Urbanistická koncepce	7
4.2 Regulační zásady	8
5. Návrh dopravního řešení	11
5.1 Silnice.....	11
5.2 Místní komunikace.....	11
5.3 Statická doprava.....	12
5.4 Problematika hluku	12
6. Návrh řešení technické infrastruktury.....	13
6.1 Elektro energetika.....	13
6.2 Zásobení zemním plynem	13
6.3 Spoje	13
6.4 Zásobení vodou a odkanalizování.....	13
6.5 Likvidace odpadů.....	14
7. Komplexní odůvodnění navrženého řešení	14
8. Vyhodnocení souladu s ÚPD	15

B. GRAFICKÁ ČÁST

1. Výkres širších vztahů
2. Hlavní výkres – urbanistický návrh
3. Koncepce dopravní infrastruktury
4. koncepce technické infrastruktury
5. Regulační zásady

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Pořizovatel: Městský úřad Tišnov,

odbor územního plánování jako úřad územního plánování

Objednatel: Městys Doubravník

Zpracovatel: Studio Region, s.r.o. IČ: 276 81 921

Zelná 104/13, 619 00 BRNO, tel: 773 267 889

Vedoucí projektant: Ing. arch. Miloslav Sohr, Ph.D., ČKA 03 099

Datum: Září 2019

Tato územní studie řeší zástavbu v obytný okrsek rodinných domů v lokalitě Doubravník – jih.

Územní studie ve smyslu § 30 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (Stavební zákon) navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů. Nutnost prověření změn využití řešeného území územní studií je podmínkou územního plánu Doubravník (nabyl účinnosti dne 2. 8. 2013). Důvodem pro pořízení územní studie je potřeba stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu obce v souladu s obrazem sídla. Územní studie prověřuje podmínky možného zastavění vymezeného území a stanoví regulační zásady pro výstavbu.

Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence byla stanovena do konce roku 2017.

Územní studie (ÚS) řešeného území byla zpracována v prosinci 2017 a do konce tohoto roku byla vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Vzhledem k probíhajícím změnám na požadavky využití území, vznikla potřeba zpracování Doplnění uvedené studie. Toto doplnění ÚS ze září 2019 lze chápat jako „úplné znění“, tedy obsahuje jak zásady řešené jak původní ÚS, tak i změny, které byly předmětem tohoto doplnění. Jedná se zejména o tyto konkrétní body (v souladu se zadáním tohoto doplnění, MěÚ Tišnov, srpen 2019):

- 1) Vymezení pozemku p. č. 450/2 a části pozemku p. č. 450/1 (dodatečně změněny pozdějším geometrickým plánem) v řešeném území na „veřejné prostranství – komunikace“, z důvodu zřízení prostupu z řešeného území do okolní krajiny. Konkrétně to znamená vytvoření uličky mezi soukromými pozemky rodinných domů č. 29. na straně jedné a č. 30. a 31. na straně druhé.
- 2) Vymezení změny hranice veřejného prostranství – ulice Severní na hranicích pozemku p. č. 461/6 a části pozemku p. č. 460/9. Konkrétně se jednalo o upravení (napřímení) kontur profilu ulice Severní (veřejného prostranství – komunikace) a rozšíření zastavěného stavebního pozemku rodinného domu na nároží ulice Severní a Západní (č.p. 310 v enklávě tří starších domů obklopené územím řešeným ÚS).
- 3) Vymezení části pozemku p. č. 460/9 na parcelu pro umístění jednoho rodinného domu, včetně doplnění schematického orientačního zákresu stavby RD. Jedná se o vymezení nové plochy soukromého pozemku rodinného domu na nároží ulice Severní a Východní, který byl tímto doplněním označen č. 1., neboť původní rodinný dům č. 1. zaniká z důvodu vymezení veřejného prostranství – zeleně (viz dále bod 4).
- 4) Vymezení převážné části pozemku p. č. 461/3 a části pozemku p. č. 462 na „veřejné prostranství – zeleň“. Lokalita se nachází na nároží ulice Příční a Západní,

v místech, kde byly původní ÚS vymezeny soukromé pozemky rodinných domů č. 1. a 2.

- 5) Vymezení převážné části pozemku p. č. 430/1, malé části pozemku p. č. 1647, převážné části pozemku p. č. 462 a okrajové části pozemku p. č. 461/3 na plochu pro možnost umístění stavby jednoho rodinného domu. Jedná se o vymezení nové plochy soukromého pozemku rodinného domu na nároží ulice Příční a silnice II/387 který byl tímto doplněním označen č. 2., neboť původní rodinný dům č. 2. zaniká z důvodu vymezení veřejného prostranství – zeleně (viz výše bod 4). V této lokalitě byl původní ÚS vymezen pozemek občanského vybavení, který tímto doplněním zaniká.

Celkově lze tedy konstatovat, že celková koncepce navržená původní studií nebyla změněna, zachována je základní kostra i principy uspořádání území, pouze dochází k reorganizaci jednotlivých ploch z hlediska jejich využití.

Územní studie ve znění tohoto doplnění slouží jako podklad pro rozhodování v území. **Neopomenutelné** („závazné“) jsou podmínky uvedené v **kapitole 4 Textové části s vazbou na obsah grafické části**. Obsah ostatních kapitol lze chápat jako nikterak závazný popis koncepce řešení, popřípadě širších územních vztahů. Data o této studii v podobě, jak byla doplněna v září 2019, budou vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Tuto studii je nutno chápat jako územně plánovací podklad ve smyslu § 25 a následujících Stavebního zákona. Konkrétně se jedná o nástroj, který je podkladem pro rozhodování v území, nikoliv projektovou dokumentací, kterou nenahrazuje, ani částečně. Znamená to, že při změnách v území (ve smyslu Stavebního zákona) bude příslušnému stavebnímu úřadu předkládána řádně zpracovaná projektová dokumentace (např. k územnímu nebo stavebnímu řízení), pro který bude tato studie neopomenutelným podkladem při rozhodování. Tuto studii rovněž nelze chápat jako geometrický plán, neboť vzhledem k měřítku výkresové části 1: 1 000 je její přesnost řádově nižší a pohybuje v řádech metrů.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ, VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ÚDAJE O POUŽITÝCH PODKLADECH

Území které je předmětem této studie, se nachází na území městyse Doubravník (k.ú. Doubravník) v okrese Brno – venkov. Konkrétní řešené území bylo vymezeno zadáním územní studie (situační zákres v příloze č. 1). Jedná se zejména o zastavitelnou plochu bydlení B1 vymezenou územním plánem, který pro tuto plochu uložil podmínku pořízení územní studie (plocha, ve které je uloženo prověření jejich změn územní studii ve smyslu § 30 odst. 2) Stavebního zákona). K této ploše označené v zadání jako plocha Br 1 byly přiřčeny na jejím severním obvodu plochy označené pořizovatelem jako plochy Br 2 a Br 3.

Plocha se nachází na jižním obvodu zastavěného území. V této lokalitě začala probíhat výstavba kolem roku 2000, přičemž vznikla izolovaná enkláva tří rodinných domů obklopených doposud zemědělskou půdou. Tato enkláva není tedy součástí zastavitelné plochy B1, ani v ní není podmíněno rozhodování pořízením územní studie. Plocha této enklávy je tedy vyčleněna z území, které tato studie řeší, přičemž vzhledem ke změnám v katastrálním operátu na jejím obvodu byla mírně upravena hranice řešeného území.

Hranice řešeného území je zakreslena do všech výkresů grafické části studie.

Vše mimo takto vymezené řešené území, lze chápat pouze jako zásady dokumentující možné širší územní vazby a nejsou z hlediska této územní studie neopomenutelné. Území mimo výše definovanou řešenou plochu (zejména napojení dopravní a technické infrastruktury) bude řešit podrobnější projektová dokumentace v souladu s územním plánem v platné podobě a dalšími obecně závaznými předpisy.

Při zpracování této studie byly použity následující podklady (zejména):

- Mapa katastru nemovitostí (ČUZK) stav ke dni 9. 9. 2019,
- Zadání územní studie lokalita Doubravník – jih, MěÚ Tišnov,
- Územní plán Doubravník, vydaným formou opatření obecné povahy dne 6. 6. 2013 usnesením č. ZM-26/2013, nabyt účinnosti 2. 08. 2013.
- Akustická studie „Rodinné domy Doubravník“ firmou Akusting, spol. s r.o., se sídlem Cejl 76, 602 00 Brno
- „Rekonstrukce a rozšíření jednotné kanalizace a přeložka vodovodu, lokalita Pod Pláňavou, městys Doubravník“ (stupeň: DSP – dokumentace pro stavební povolení stavby), Haška, a.s., Tišnov, 04/2017
- Další podklady a konzultace k jednotlivým složkám technické infrastruktury uvedené v kap. 6 studie.

3. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ - CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ, POLOHA, VAZBY NA ŠIRŠÍ OKOLÍ, ROZBOR LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ZHODNOCENÍ PODKLADŮ A PLATNÉ ÚPD, ROZBOR PROBLÉMŮ K ŘEŠENÍ

Řešené území se nachází na jižním okraji zástavby městyse Doubravník. V současné době se jedná vesměs o pozemky zemědělské půdy, zahrnuté územním plánem do zastavitelných ploch bydlení. Uvnitř území (jeho severozápadní části) se nachází enkláva zastavěného území obce tvořená třemi rodinnými domy.

Řešené území má přibližně tvar obdélníka o stranách cca 280 x 180 m s delší osou směřující k severu. Jeho celková rozloha je 5,06 ha, a to včetně již zmíněné enklávy.

Na severu řešené území dosahuje ke stávajícímu obytnému okrsku rodinných domů (z 2. poloviny 20. století), po východní a jihovýchodní straně je obklopeno zemědělskou půdou. Na jihozápadní straně k řešenému území přiléhá stávající plocha smíšeně výrobní – hala sloužící skladovacím účelům, která nevytváří žádné ohrožení životního prostředí, ani veřejného zdraví.

Na západní straně řešené území přiléhá ke krajské silnici II/387. Která vytváří významné riziko na úseku ochrany veřejného zdraví (hluk, vibrace). Řešení této problematiky se věnuje kap. 5.4 této studie.

V řešeném území v podstatě není žádná vyhovující dopravní, ani technická infrastruktura, která by mohla sloužit jeho obsluze. Enkláva stávajících tří domů je dopravně napojena krátkým společným vjezdem z uvedené krajské silnice, který nemá parametry místní komunikace.

Z hlediska územního plánu (ÚP) je řešené území zahrnuto do ploch bydlení Br – Bydlení v rodinných domech a to z větší části do zastavitelné plochy bydlení B1 (návrhové) a v okrajových částech do ploch stabilizovaných. Hlavním využitím je bydlení v rodinných domech, kromě toho jsou v ploše možné (přípustné nebo podmíněně přípustné) i další (nezakreslené) funkce jako např. zeleň, občanská vybavenost, dopravní i technická infrastruktura.

Plochu B1 bude členit vlastní (v ÚP nespecifikovaná) síť místních komunikací. Přímá obsluha nemovitostí z přilehlé krajské silnice není možná (komunikace má sběrný charakter). Plocha bude napojena na technickou infrastrukturu – vodovod, kanalizaci a plyn napojením na stávající sítě v severozápadním cípu plochy. Zásobení elektrickou energií se předpokládá z vlastní trafostanice VN/NN, navržené na protější straně silnice II/387.

Z hlediska limitů využití území do plochy zasahuje silniční ochranné pásmo silnice II/387, které není významným limitem, a které, vzhledem k tomu, že platí mimo průjezdní úsek silnice, po realizaci zástavby v řešeném území zanikne. Do severozápadního cípu řešeného území zasahuje ochranné pásmo vodního toku. Vzhledem k tomu, že řešené území nachází v odvodněném území, ze kterého vytéká bezejmenný místní vodní tok, bude třeba zajistit funkčnost tohoto melioračního zařízení. Jiné limity v řešeném území nejsou.

Z výše uvedené rozvahy lze tedy vygenerovat následující okruhy problémů k řešení:

- Navrhnout obslužnou kostru území, zejména síť místních komunikací. Jedná se o problém zásadní, neboť v území nejsou žádné (účelové) komunikace, které by mohly předurčit uspořádání území, ani zde není dostatek obecních pozemků použitelných pro tento účel.
- Na základě definované kostry území navrhnout vhodnou šířku veřejných prostranství obsahujících komunikace obsluhující zástavbu.

- Navrhnout podrobnější uspořádání území, zejména šířku uličního profilu, stavební čáry, tvary střech, intenzitu zastavění.
- Navrhnout napojení na sítě technické infrastruktury, zejména v severozápadním cípu území.
- Posoudit hlukové zatížení z přilehlé krajské silnice.

4. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ (NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE) – REGULACE PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

4.1 Urbanistická koncepce

Řešené území je vymezeno zadáním této studie a dle ÚP Doubravník (2013) v něm platí podmínky využití Br – Bydlení v rodinných domech (hlavní využití). Základní podmínky využití předmětné plochy jsou stanoveny v kapitole 6 „Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití“ výrokové části Územního plánu Doubravník, které jsou touto územní studií respektovány (viz kap. 8 této studie). Funkční (hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné) využití řešeného území tato studie pouze upřesňuje, platí tedy podmínky využití stanovené územním plánem. Územní studie, v návaznosti na tyto základní podmínky využití navrhuje podrobnější podmínky prostorového uspořádání.

Urbanistické a architektonické řešení vychází z urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny a stanovených základních podmínek prostorového uspořádání zakotvených v platném územním plánu. Územní studií je řešena základní prostorová regulace plochy, zejména hmotová struktura staveb, závazná (hlavní) a nepřekročitelná stavební čára, zastavitelnost pozemku, výška staveb (respektive max. výška hřebene), sklony střech, způsob oplocení (zejména na styku s veřejným prostorem).

Základní urbanistickou koncepcí řešeného území lze popsat následujícím způsobem:

Rozloha řešeného území je 5,06 ha, a to včetně výše zmíněné enklávy tří domů, nacházející se uvnitř území (viz kap. 2). Jedná se o tvar blízký se obdélníku o rozměrech cca 280 x 180 m.

Řešené území bude členěno přibližně ortogonální sítí místních komunikací. Navazují jednak na obdobný systém místních komunikací ve stávající zástavbě a na přilehlý úsek krajské silnice. Jedná se o dvě podélné a dvě příčné místní komunikace, které ve středu tvoří přibližně obdélný blok, a na vnější straně jsou rovněž lemovány zástavbou. Pro účely této studie jsou jednotlivé „ulice“ pojmenovány zejména podle světových stran: Východní, Západní, Jižní, Severní a Příční (viz Hlavní výkres).

Základní hmotové řešení předmětného území vychází z již popsané struktury přilehlé zástavby. Proto je tvořeno řadou rodinných domů, situovaných vesměs podél podélných ulic. Domy budou na obdélném nebo členitém půdorysu, kryté sedlovou, nebo podobnou střechou, vesměs otočené okapem k „ulici“. Většina střešních hřebenů je tedy orientovaná obdobně jako domy v přilehlé stávající zástavbě, tedy ve směru sever - jih.

Základní uliční profil je touto studií stanoven na 10,0 m (viz dále Veřejné prostranství – komunikace). Je dimenzován tak, aby obsahoval zklidněnou komunikaci (obytnou zónu – viz kap. 5.2) o základní šířce vozovky 5,5 m a k tomu příležitostná podélná parkovací stání 2,5 m a celkem 2 m pro realizaci zeleně, pobytových veřejných prostorů, pruhů pro uložení technické infrastruktury a případných terénních úprav (zářezů, náspů, opěrných zdí). Parkovací stání budou v tomto prostoru umístována pouze výjimečně. **Konkrétní řešení**

uspořádání uličního prostoru tato studie **nepředepisuje**, bude předmětem podrobnější dokumentace ke konkrétnímu řízení (zejména u stavebního úřadu). Výše uvedené rozměry vozovky atd. nejsou tedy závazným návrhem uspořádání uličního profilu, ale zdůvodnění jeho šířky. Menší šířku má zejména krátká spojnice ulice východní vybíhající v severní části do stávající zástavby. Její šířka cca 7 m je daná stávající parcelací a jedná se o krátkou spojnicí, bez velkého dopravního významu. Rovněž ulice Severní má nepravidelný profil šířky cca 12,0 m, který je určen současnou parcelací.

Zbývající území mimo profily místních komunikací je určeno z větší části pro umístění rodinných domů, veřejných prostranství – zeleně (mimo pozemní komunikace).

Urbanistická koncepce je zobrazena zejména ve výkrese 2 Hlavní výkres – urbanistická koncepce. K jednotlivým jevům zobrazeným v legendě lze uvést následující:

- **Hranice řešeného území** – dle vymezení v kap. 2
- **Hranice pozemků dle KN** – stav – katastrální mapa k datu uvedeném v kap. 2.
- **Hranice pozemků – návrh:** Jedná se o nové majetkové uspořádání území, přičemž hlavním posláním této přeparcelace je vymezení soukromého a veřejného sektoru (zejména uliční čára v kap. 4.2). Proto je jako neopomenutelné možné chápat pouze rozhraní mezi plochami *soukromých pozemků rodinných domů a veřejných prostranství – komunikace* (dle členění výkresu). Část navržených hranic využívá stávajících hranic parcel mezi jednotlivými majiteli, které mohou být zachovány, popřípadě posunuty nebo sloučeny. Rovněž k dělení širších pozemků nemusí dojít, pokud budou využity pro jediný rodinný dům.
- **Orientační umístění staveb:** Jedná se o rozmístění jednotlivých, zejména rodinných domů, které má názorně ilustrovat uspořádání území. Jednotlivé rodinné domy budou uspořádány v jedné řadě podél místní komunikace, přičemž zakreslený počet staveb je možný chápat jako maximálně přípustný počet rodinných domů. Realizace samostatných rodinných domů v hloubce parcely za zakreslenou řadou není možný. Jednotlivé rodinné domy mohou mít i více než jeden byt (v souladu s obecně závaznými předpisy). Přesnější umístění staveb definují podmínky konkretizované ve výkrese č. 5 a kap. 4.2.
- **Soukromé pozemky rodinných domů:** Jedná se o pozemky pro umístění rodinných domů, včetně dalších funkcí v souladu s podmínkami využití stanovenými platným zněním územního plánu.
- **Veřejné prostranství – zeleň:** Jedná se o plochu (zpravidla obecní pozemky) určené pro realizaci veřejných prostranství pro pobyt a volnočasové aktivity obyvatel mimo pozemní komunikace.
- **Veřejné prostranství – komunikace:** Jedná se o pozemky komunikací zpřístupňující (obsluhující) řešené území. Uliční profil má převážně šířku 10 m (kromě výše uvedené nejsevernější části ulice Východní a ulice Severní). V případě, že chodník podél silnice směr Tišnov lze (celý nebo částečně) umístit na silniční pozemek, je možné soukromé pozemky rodinných domů rozšířit až po hranici silničního pozemku (hranici řešeného území)..

4.2 Regulační zásady

Regulační zásady jsou zobrazeny zejména ve výkrese 5 Regulační zásady. K jednotlivým jevům zobrazeným v legendě lze uvést následující:

- **Hranice řešeného území** – dle vymezení v kap. 2
- **Hranice pozemků dle KN** – stav – katastrální mapa k datu uvedeném v kap. 2.
- **Hranice pozemků – návrh** – Jedná se o nové majetkové uspořádání území, přičemž hlavním posláním této přeparcelace je vymezení soukromého a veřejného sektoru. Proto je jako závazné možné chápat pouze uliční čáru (viz níže), ostatní pouze jako doporučené. Část navržených hranic využívá stávajících hranic parcel mezi

jednotlivými majiteli, které mohou být zachovány, popřípadě posunuty nebo sloučeny. Rovněž k dělení širších pozemků nemusí dojít, pokud budou využity pro jediný rodinný dům.

- **Uliční čára:** Vymezuje hranici parcel mezi veřejným prostranstvím a soukromými pozemky. Z hlediska parcelace, vymezení uliční čáry lze chápat jako závazné. V uliční čáře bude oplocení, které může mít max. výšku 1,4 m a musí být nad případným soklem transparentní. Tato podmínka vychází z typu stávajícího oplocení v „enklávě“. Na ostatních hranicích pozemků typ oplocení stanoven není.
- **Stavební čára závazná:** Stavební čára, která je závazná a podél ní musí být situována převážná část průčelí domu. Je situována 7,5 m od uliční čáry. Může být překročena směrem dovnitř výklenky, popřípadě lodžie, nebo zapuštěnými vstupy (i na nároží). Směrem k uliční čáře mohou předstupovat výstupky (např. arkýře, balkóny, lodžie, závětrří, markýzy) hlavní stavby max. 1,5 m. Garáže nebo kryté přístřešky (pergoly) mohou předstupovat max. 2,5 m. Kromě toho mezi touto stavební a uliční čarou nemohou být žádné pozemní stavby (budovy), pouze případná další oplocení. Hloubka samotné zástavby za touto stavební čarou stanovená není, ale bude v souladu s níže stanovenou intenzitou využití pozemku. Poloha stavební čáry vychází ze vzdálenosti mezi oplocením v uliční čáře a hmotou domu, tak aby mezi nimi byl dostatek místa pro komfortní zaparkování automobilu. Jednotná stavební čára rovnoběžná s uliční čarou dává uličnímu profilu jednotu a řád.
- **Stavební čára nepřekročitelná:** Stavební čára, kterou nelze překročit pozemní stavbou. Je situována zpravidla 7,0 m od uliční čáry, kromě ulice Příční, kde je situována na severní straně 7,5 m a 5,0 m na jižní straně, dále severní straně ulice Severní, kde je situována 3,0 m od uliční čáry a u pozemku rodinného domu č.2 směrem ke krajské silnici, kde je dána 8,0 m, kvůli útlumu vzdáleností (dle akustické studie, viz kap. 5.4). Není závazná pro terasy s maximální výškou podlahy na úrovni 1. nadzemního podlaží, ani pro případná oplocení, která mohou být rovněž na úseku mezi stavební čarou nepřekročitelnou a uliční čarou. Důvody pro stanovení této stavební čáry jsou stejné jako stavební čáry závazné, s tím že je otočená do bočních (příčných ulic) jejichž profil nevyžaduje jednotný řád a proto je pouze nepřekročitelná. Pozemky při ulici Severní mají menší šířku, proto je tato stavební čára situovaná blíže uliční čáře.
- **Směr hřebene střechy:** Linie určuje směr hřebene, jeho poloha může být souběžně posunuta. Stavby na stavební čáře závazné musí mít sedlovou nebo polovalbovou střechu se sklonem 35° až 45°, který musí být kolmo na zakreslený směr hřebene po obou stranách stejný. Za touto hlavní hmotou střechy směrem do hloubky parcely (od závazné uliční čáry) mohou být křídla a stavby se střechou pultovou, valbovou i s nižším sklonem i s rovnou střechou. Mansardové a stanové střechy v řešeném území jsou nepřipustné. Základní výška zástavby je stanovena již územním plánem a to jako 1 nadzemní podlaží (přízemí) a podkroví, s tím že podzemní podlaží (možnost sklepa) územním plánem regulována není. Tato skutečnost je touto studií respektována, s tím, že max. výška stavby, včetně komínů je 11 m nad zprůměrovanou úrovní rostlého terénu. Směr hřebenu střechy je stanoven v souladu s tradičním obrazem sídla Jihomoravského kraje, tedy souběžně s hlavní komunikací (tzv. „okapová“ orientace). Sklon a tvar střechy rovněž respektuje regionální tradiční architekturu.
- **Směr spádu střechy:** Šipka směřuje od hřebene střechy směrem k okapu staveb. Max. výška uložení pozednice je 150 cm nad úrovní podlahy podkroví. Z hmoty střechy mohou vystupovat vikýře s pultovou, sedlovou nebo polovalbovou střechou s hřebenem kolmým na hlavní krov. Střecha může obsahovat střešní okna.
- **Orientační umístění staveb:** Jedná se o rozmístění jednotlivých, zejména rodinných domů, které má názorně ilustrovat uspořádání území. Jednotlivé rodinné domy budou uspořádány v jedné řadě podél místní komunikace, přičemž zakreslený počet

je možný chápat jako maximálně přípustný. Realizace samostatných rodinných domů v hloubce parcely za zakreslenou řadou není možný. Jednotlivé rodinné domy mohou mít i více než jeden byt (v souladu s obecně závaznými předpisy). Předpokládá se realizace izolovaných rodinných domů, jejichž vzájemné odstupy budou v souladu s obecně závaznými předpisy.

- Soukromé pozemky rodinných domů: Jedná se o pozemky pro umístění rodinných domů, včetně dalších funkcí v souladu s podmínkami využití stanovenými platným zněním územního plánu. Touto studií je stanovena maximální *intenzita využití pozemku*: zastavěnost zastavěného stavebního pozemku pozemními stavbami je max. 29%, dle kap. 11 Územního plánu Doubravník. Celkový podíl zpevněných ploch (včetně pozemních staveb, komunikací apod.) může být max. 50%, tak aby byla dostatečně zajištěna plocha pro vsakování dle vyhlášky s § 21 vyhlášky 501/2006 Sb. *Minimální velikost zastavěného stavebního pozemku*, na kterém je situován jeden rodinný dům, je 700 m².
- Veřejné prostranství – zeleň: Jedná se o plochy veřejných prostranství, s převládajícími, v rámci kterých mohou být pěší komunikace, včetně chodníků, nezbytná parkovací stání přiléhající ke komunikaci, dětská hřiště, popřípadě další urbánní inventář. Jedná se o obecní pozemky. Pod pojmem „urbánní inventář se rozumí „zařizovací předměty“ veřejných prostranství, to znamená veškerá zařízení nestavební povahy, které se na veřejných prostranstvích vyskytují, zejména lavičky, plastiky, osvětlení, odpadkové koše, zařízení pro hru dětí, pítka a podobně. Na této ploše mohou být rekreační plochy (menší hřiště - dětská, víceúčelová), včetně otevřených přístřešků (altánků) a prodejní stánky. Výměra ploch je v souladu s požadavkem, že pro každé 2 ha zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000m² odpovídající charakteru navrhovaného využití území (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace). Součástí těchto ploch mohou být i vhodná opatření pro vsakování dešťových a extravilánových vod.
- Veřejné prostranství – komunikace: Jedná se o pozemky komunikací zpřístupňující (obsluhující) řešené území. Uliční profil má šířku 10 m (kromě nejsevernější části ulice Východní a ulice Severní). Samotné uspořádání plochy (vozovka, zeleň, případné parkování) bude předmětem podrobnější dokumentace. V případě dostatečné šířky silničního pozemku silnice II/387 může být chodník realizován na silničním pozemku, v tom případě a v případě dostatečných rozhledových poměrů zastavěné stavební pozemky mohou dosahovat až k silničnímu pozemku.
- Vjezdy – dopravní napojení nemovitostí: Značí úsek uliční čáry, na kterém mohou být vjezdy do nemovitostí.

Pozemní stavbou je stavba, mající podstatnou část svého objemu nad úrovní přilehlého terénu, která není ani dopravní cestou ani vodohospodářským dílem. Za pozemní stavby se tedy z tohoto hlediska považují budovy. Budovou je nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, nebo střešní konstrukcí bez obvodových stěn. Pozemními stavbami jsou tedy např. rodinné domy, garáže, kůlny, sklady zahradního nářadí a strojů, stavby pro chov zvířat, ale i přístřešky např. pro parkování (odstavování) vozidel nebo pobyt. Pozemními stavbami nejsou zejména oplocení, pozemní komunikace (vjezdy, chodníky), bazény, zpevněná nádvoří, nekryté zpevněné plochy.

Vzhledem k poměrně malé rozloze vymezeného území, není touto studií stanovena etapizace – nejví se jako účelná. Jednotlivé domy mohou být realizovány postupně, v souladu se zájmem stavebníků.

5. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

5.1 Silnice

Řešeného území se dotýká krajská silnice II/387, která prochází po jeho západním obvodu. Na severu silnice vstupuje do zastavěného území obce, tímto směrem se nachází dopravní značka označující začátek obce. V opačném směru silnice pokračuje směrem na Borač a Tišnov. Silnice má tedy v úseku dotýkajícím se řešeného území „extravilánový“ charakter s kategorií S 7,5 a nejvyšší povolenou rychlostí 90 km/h.

Vzhledem k plánované realizaci zástavby v řešeném a jejímu dopravnímu napojení, bude krajská silnice v dotčeném úseku zařazena do průjezdního úseku. Dopravní značka označující začátek obce bude posunuta na (za) okraj řešeného území směrem k Tišnovu a v souvislosti s ní budou realizovány vhodné zpomalující prvky. Tento úsek bude následně zařazen do funkční skupiny B – sběrná komunikace, podél které na straně řešeného území bude realizován chodník, včetně veřejného osvětlení.

Řešené území nebude přímo obslouženo z krajské silnice, ale z místních komunikací napojených na silnici pomocí křižovatek K1 a K2. Uvedené křižovatky jsou od sebe vzdáleny 170 m, což je vzhledem k tomu, že se bude jednat o průjezdní úsek vyhovující. Horizont směrem na Tišnov je od křižovatky K2 vzdálen cca 250 m.

Další zásahy do předmětné krajské silnice se v souvislosti s výstavbou v řešeném území nepředpokládají. Samotná silnice se sice nenachází v území, které řeší tato studie, což není překážkou pro realizaci výše uvedených staveb a opatření, které budou řešeny dle samostatné dokumentace v příslušném řízení.

5.2 Místní komunikace

Území bude dopravně obslouženo soustavou zklidněných obousměrných komunikací (obytná zóna) s max. rychlostí 30 km/h. Základní průjezdní profil má šířku 5,5 m, tento lze místy zúžit na 3,5 m.

Chodník v případě uvedených místních komunikací není vyžadován. Doporučen je v ulici Příční.

Základní uliční profil (veřejné prostranství) má šířku 10 m, pouze v nejsevernější části ulice východní je uliční profil užší (cca 7 m dle stávající parcelace). Samotné uspořádání uličního profilu (vozovka, zeleň, případná parkovací stání) bude předmětem podrobnější dokumentace.

Chodník bude v případě potřeby realizován podél silnice II/387 dle zákresu ve výkresu č. 3, jeho délka v rámci příslušného podrobnějšího řízení může být zkrácena. V případě dostatečné šířky silničního pozemku může být chodník realizován na silničním pozemku, v tom případě a v případě dostatečných rozhledových poměrů zastavěné stavební pozemky mohou dosahovat až k silničnímu pozemku.

Úpravy dopravní sítě musí mimo jiné odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky a jednotek integrovaného záchranného systému, včetně jednotek hasičských záchranných sborů (ČSN 73 0820, ČSN 73 0833, ČSN 73 0840 atd.).

5.3 Statická doprava

Statická doprava bude řešena v souladu s platnou legislativou přednostně na soukromých pozemcích rodinných domů.

Odstavná a parkovací stání pro osobní automobily musí být (ve smyslu § 5, odst. 2 vyhl. č. 268/2009 Sb. a § 20, odst. 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.) řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, nebo na pozemku stavby (v souladu s normovými hodnotami dle ČSN 73 61 10).

Odstavná stání pro obyvatele domu i parkovací stání pro jejich návštěvníky musí být tedy vymezeno přednostně na pozemku příslušné stavby. Mohou být umístěna jak v garážích tak i na venkovních nebo krytých parkovacích stáních (lze považovat i prostor před garáží nebo jiným stáním). Pro jeden rodinný dům jsou předepsána minimálně 2 parkovací stání na ploše příslušného zastavěného stavebního pozemku.

5.4 Problematika hluku

Silnice II/387 je zdrojem hluku, který bezprostředně ohrožuje řešené území (plochu B1). V územním plánu byla tato problematika ošetřena tak, že byla vytyčena izofona 55 dB(A), která zasahovala cca 65 m (více než 1/3) do hloubky plochy a územním plánem Doubravník stanovena následující podmínka: *„Pro část plochy bydlení B1 mezi silnicí II/387 a izofonou 55 dB(A) (viz výkres č. 3) platí podmínka, že v ploše je možná realizace chráněných prostorů až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření. V případě potřeby realizovat protihluková opatření.“* (viz kap 3.1 textové části – závazné ÚP).

Z tohoto důvodu byla v roce 2015 zpracována akustická studie „Rodinné domy Doubravník“ firmou Akusting, spol. s r.o., se sídlem Cejl 76, 602 00 Brno. Výsledkem této studie byly hlukové mapy pro noc a den s limity 50/60 dB(A), které zasahují do území v bezprostřední blízkosti silnice. Zjednodušeně lze říci že chráněné prostory lze umístit min 7,5 m, ideálně 10 m od okraje silnice (e-mailová korespondence se zpracovatelem akustické studie).

Zástavba (chráněné prostory) vymezená touto územní studií je umístěna mimo území zatížené hlukem (cca 25 m od okraje komunikace), čímž lze podmínku vyplývající z územního plánu považovat za splněnou. Výjimkou je pouze rodinný dům č. 2, kde bude pravděpodobně vyžadováno podrobnější hlukové posouzení.

Od vydání územního plánu však došlo k významným legislativním změnám, které změnily přístup orgánu ochrany veřejného zdraví k hlukové problematice: V roce 2015 byl novelou č. 267/2015 Sb., změněn zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Uvedený zákon řeší nutnost eliminace respektive minimalizace potencionálních zdravotních rizik pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek v ustanovení § 2 odst. 2 a 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) a t) v návaznosti na ustanovení § 30 odst. 2 a § 77 odst. 3 a 4 (druhá věta).

Znamená to, že každá stavba, která je předmětem zájmu ochrany veřejného zdraví, bude posuzována individuálně v rámci územního nebo stavebního řízení. Přitom bude řešeno přesné umístění stavby, případně její dispoziční řešení a další technické podrobnosti, které této studii nepřísluší.

Každý RD, včetně všech úprav, tedy musí orgán ochrany veřejného zdraví posuzovat

individuálně v rámci územního řízení. K silnici se doporučuje umisťovat neobytné prostory. V rámci řízení u stavebního úřadu, kde se to nyní sleduje přísně, musí stavebník prokázat nepřekročení hluku v chráněném venkovním prostoru a že hluk neprochází do prostoru vnitřního.

Vzhledem k tomu, že uvedená akustická studie (Akusting) byla zpracována v roce 2015, dle aktuálně platné legislativy (limitů) a dle aktuálních podkladů, prognóz a metodik. V době výstavby jednotlivých staveb, může být situace v terénu zcela jiná a proto nelze vyloučit, že orgán ochrany veřejného zdraví bude požadovat aktuální doložení nepřekročení hlukových limitů. Tato skutečnost potom může ovlivnit umístění, dispoziční a technické řešení stavby.

6. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

6.1 Elektro energetika

Pro obsluhu řešeného území je navržena distribuční trafostanice VN/NN v jižní části území, která bude napojena zemním kabelem. Toto řešení má obec odsouhlasené s distribuční společností E.ON. Tato trafostanice může být umístěna kdekoli blíže nápojnému bodu na přípojce VN s kratší přípojkou, popřípadě řešení navržené touto studií může být nahrazeno vhodnějším způsobem v souladu s podrobnější projektovou dokumentací.

6.2 Zásobení zemním plynem

Lokalita bude zásobena distribučním plynovodem STL napojeným na stávající rozvody v obci. Toto řešení má obec odsouhlasené s distribuční společností v rámci e- mailové korespondence. Vedení sítí v rámci řešeného území bude předmětem podrobnější projektové dokumentace.

6.3 Spoje

Lokalitu lze napojit na stávající datové sítě v obci. Řešení má obec odsouhlasené s telekomunikační společností v rámci e- mailové korespondence. Vedení sítí v rámci řešeného území bude předmětem podrobnější projektové dokumentace.

6.4 Zásobení vodou a odkanalizování

Řešené území bude vyhovujícím způsobem zásobeno vodou a odkanalizováno. Tato problematika byla v předstihu řešena městysem Doubravník a to v projektové dokumentaci „Rekonstrukce a rozšíření jednotné kanalizace a přeložka vodovodu, lokalita Pod Pláňavou, městys Doubravník“ (stupeň: DSP – dokumentace pro stavební povolení stavby), Haška, a.s., Tišnov, 04/2017 (dále projekt vodovodu a kanalizace). Tento projekt vodovodu a kanalizace řeší příslušnou problematiku v ulici stávající zástavby „Pod Pláňavou“, která bezprostředně přiléhá k severozápadnímu cípu řešeného území. Z uvedeného projektu vyplývá, že vodovod i kanalizace jsou kapacitně dimenzovány tak, aby byly schopny vyhovujícím způsobem zásobit a odvodnit i území řešené touto studií.

Řešené území se nachází v odvodněném území, ze kterého vytéká bezejmenný místní vodní tok. Tato problematika bude řešena v rámci podrobnější dokumentace, kterou bude zajištěna funkčnost melioračního zařízení.

Vedení sítí v rámci řešeného území bude předmětem podrobnější projektové dokumentace.

V rámci zabezpečení vody pro hašení požárů (§29 odst. 1) písm. k) zákona č. 133/1985

Sb., o požární ochraně, v platném znění) je nutné zajistit splnění požadavků na hydrantovou síť v souvislosti s případným odběrem požární vody (ČSN 73 0873), včetně dostatečných dimenzí, akumulace, tlakových podmínek, pravidelných revizí atd. a dále pak doplnění a údržbu dalších zdrojů požární vody.

6.5 Likvidace odpadů

Bude v souladu s koncepcí likvidace odpadů v obci.

7. KOMPLEXNÍ ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Základním důvodem pro zpracování této územní studie je podmínka stanovená územním plánem Doubravník, který v řešeném území vymezuje zastavitelnou plochu bydlení B1, pro kterou je pořízení územní studie podmínkou pro rozhodování. Požadavky na řešení byly upřesněny zadáním této studie.

Uspořádání řešeného území vychází z jeho polohy, tvaru a velikosti. Jedná se plochu blížící se svým tvarem obdélníku o rozměrech cca 280 x 180 m, která svou delší stranou přiléhá ke krajské silnici. V severozápadním kvadrantu plochy je enkláva tří rodinných domů napojená krátkou komunikací kolmo na krajskou silnici. Existence enklávy uvnitř plochy, její hloubka a omezení přímé obsluhy nemovitostí bezprostředně z krajské silnice (sběrného charakteru) předurčila základní uliční síť tvořenou dvěma podélnými ulicemi (Východní a Západní), která v podstatě navazuje na prostorové uspořádání přilehlé stávající zástavby. Podélné ulice jsou lemované oboustrannou zástavbou. V ploše jsou tedy směrem od krajské silnice podélně řazeny tři řady rodinných domů, které mají vzhledem k celkové šířce plochy přiměřenou hloubku parcel (cca 30 až 50 m).

Koncepce uspořádání území byla příčně doplněna komunikacemi. Jednak ulicí Příční, která je přibližně ve stopě komunikace zpřístupňující enklávu starších rodinných domů. Dále při jižním obvodu plochy ulicí Jižní, která z části využívá obecního pozemku a umožňuje jednostrannou zástavbu po jižní straně. Směrem k východu ústí do nezastavěného území, z důvodu výhledového rozšiřování zástavby tímto směrem. Na severní straně jsou podélné ulice propojené krátkou ulicí Severní.

Celkově lze koncepci uspořádání území popsat přibližně jako ortogonální uliční síť tvořenou dvěma podélnými a dvěma kolmými ulicemi s jedním oboustranně obestavěným blokem uprostřed a jednostrannou zástavbou po vnějším obvodu.

Funkční využití plochy je předurčeno územním plánem, který řešené území zahrnuje do plochy Br – Bydlení v rodinných domech, která kromě bydlení umožňuje i další funkce. Většinu řešeného území tedy tvoří zastavěné stavební pozemky rodinných domů. Kromě plochy veřejných prostranství s obslužnou dopravní infrastrukturou jsou v řešeném území vymezeny i plochy pro veřejná prostranství se zelení.

Orientační výměra jednotlivých zastavěných stavebních pozemků je uvedena v přehledné tabulce:

Č. domu	Výměra zastavěného stavebního pozemku v m ²
1.	881
2.	1013
3.	1000
4.	1028
5.	1067
6.	1009

7.	919
8.	1379
9.	1219
10.	705
11.	1070
12.	706
13.	701
14.	759
15.	805
16.	789
17.	929
18.	937
19.	1382
20.	1048
21.	1066
22.	1124
23.	1293
24.	849
25.	872
26.	966
27.	1086
28.	1141
29.	1161
30.	898
31.	1604
32.	1479
33.	937
34.	2543
Celkem:	36365

8. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPD

Tato územní studie je v souladu s Územním plánem (ÚP) Doubravník.

Z hlediska podmínek stanovených pro plochy s rozdílným využitím je řešené území zahrnuto do ploch bydlení Br – Bydlení v rodinných domech (viz kap. 6.2 A - Textová část ÚP). Územní studie je v souladu s ÚP, neboť zachovává hlavní využití bydlení v rodinných domech. Další funkce navrhované územní studií – případná sportovní a rekreační zařízení, místní komunikace a zeleň jsou mezi přípustným nebo podmíněně přípustným využitím. Maximální podlažnost – 1 nadzemní podlaží a podkroví je rovněž v souladu s podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro plochu Br.

Pro řešené území byla stanovena podmínka zohledňující ochranu před hlukem z přilehlé krajské silnice (viz bod 9. kap. 3.1 A - Textová část ÚP), což bylo řešeno v kap. 5.4 této studie.

Z hlediska dopravní obsluhy je tato studie v souladu s ÚP, neboť v řešeném území (ploše Br) jsou podmíněně přípustné místní komunikace (i nezakreslené). Dopravní napojení (navržená místní komunikace) je zakreslena v trase ulice Příční.

Zásobení plynem, vodou a odkanalizování jednotnou (splaškovou) kanalizací je v souladu s ÚP (body napojení dle výkresů č. 4 a 5 ÚP). V řešeném území sítě a objekty technické infrastruktury zakresleny nejsou. V ploše Br je však mezi podmíněně přípustným využitím technická infrastruktura - veškerá (i nezakreslená) podzemní zařízení, sítě a objekty všech

složek technické infrastruktury kromě plynovodu VTL a veškeré nadzemní objekty technické infrastruktury, rozvody NN a telekomunikační vedení – i nezakreslené.

Zásobení elektrickou energií řešeného území není v souladu s ÚP - výkresem č. 4 Energetika a spoje, dle kterého se navrhuje pro řešenou plochu trafostanice na západní (opačné) straně silnice II/387 napojená přípojkou na průběžné vedení VN. Dle řešení této studie, které projednala obec s distribuční společností, bude trafostanice VN/NN pro řešené území umístěno na jeho jižním obvodu při ulici Jižní. Tato trafostanice bude napojena na stávající síť VN zemním kabelem. Vzhledem k tomu, že v řešeném území (ploše Br) je podmíněně přípustná technická infrastruktura - veškerá (i nezakreslená) podzemní zařízení, sítě a objekty všech složek technické infrastruktury kromě plynovodu VTL a veškeré nadzemní objekty technické infrastruktury (tedy i trafostanice VN/NN) – i nezakreslené, lze konstatovat, že zásobení elektrickou energií navržené touto studií je v souladu s ÚP.

Z hlediska podmínek stanovených k ploše řešené územní studií (kap. 11 A - Textová část ÚP), lze konstatovat, že tato studie je v souladu s ÚP, neboť stanoví intenzitu zastavění nižší než 30 %. Navrhuje podrobnější uspořádání s prvky regulačního plánu (uliční, stavební čáry, sklony střech apod.).

B. GRAFICKÁ ČÁST

1. Výkres širších vztahů
2. Hlavní výkres – urbanistický návrh
3. Koncepce dopravní infrastruktury
4. Koncepce technické infrastruktury
5. Regulační zásady