

# ÚZEMNÍ STUDIE ROHOZEC, LOKALITA NIVY

---

## **Objednatel:**

Obec Rohozec, Rohozec 45, 679 23 Lomnice u Tišnova  
Statutární zástupce: Luděk Novotný, starosta obce

## **Pořizovatel:**

Městský úřad Tišnov, odbor územního plánování jako úřad územního plánování,  
Ing. Natálie Konečná, nám. Míru 346, 666 01 Tišnov.



## **Zpracovatel:**

Ing. arch. Josef Sátora, CSc., Svahová 32, 623 00 Brno  
kancelář Křídlovická 23, 603 00 Brno  
zpracováno v rámci společnosti Ateliér KO&SA,  
e-mail: [satora@ko-sa.cz](mailto:satora@ko-sa.cz), tel. +420 604 362 547, //www.ko-sa.cz/.

Zpracovatelé dílčích částí urbanismus, územní plánování: Ing. arch. Josef Sátora, CSc.,  
Bc. Jan Blažek, Ing.arch. Sára Bohdalová

## TEXTOVÁ ČÁST - obsah

A. Účel pořízení územní studie	3
B. Základní údaje o území	3
C. Vymezení řešeného území	3
D. Údaje o použitých podkladech	4
E. Projednání územní studie	4
F. Podmínky pro využití návrhových ploch územní studie dle územního plánu	4
G. Zhodnocení stávajícího stavu využívání území – limity, hodnoty, problémy	5
H. Zásady urbanistického řešení, jeho zdůvodnění	6
I. Regulace pro umístění a prostorové uspořádání zástavby, podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	7
J. Návrh dopravního řešení	11
K. Doporučení pro přípravnou projektovou fázi	12

## A. ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení územní studie v ploše Z4 a P1 je uloženo platnou územně plánovací dokumentací – Územním plánem Rohozec (dále jen ÚP), vydaným formou opatření obecné povahy na základě usnesení Zastupitelstva obce Rohozec dne 1. března 2013, usnesením č. 4. Územní plán Rohozec nabyl účinnosti 23. 3. 2013.

Pořizovatelem územní studie je Městský úřad Tišnov, odbor územního plánování, který zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v území podle § 30 stavebního zákona.

Zadání „Územní studie v lokalitě Nivy“ vychází z podnětu obce Rohozec, které požaduje, aby v rámci řešení této územní studie byla řešena podrobnější urbanistická koncepce včetně koncepce dopravní a technické infrastruktury s ohledem na existující limity v území zastavitelné plochy Z4 a plochy přestavby P4.

Územní studie „Územní studie v lokalitě Nivy“ je v souladu se stavebním zákonem, zpracována autorizovaným architektem s autorizací se všeobecnou působností (tzv. velkou autorizací), tj. dle ustanovení § 4 odst. 2 písm. a) a b) nebo odst. 3 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

## B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ

Územní studie má za úkol řešit zastavitelnou plochu Z4 včetně plochy přestavby P1 jako jeden celek vymezené pro bydlení v RD, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie. Součástí řešeného území jsou i navazující plochy veřejných prostranství, které umožňují napojení dopravní a technické infrastruktury ploch Z1 a P1.

Všechny plochy s rozdílným způsobem využitím nacházející se v území řešeném studií jsou uvedeny v následující tabulce:

Označení plochy dle ÚP	Označení plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP	Rozloha [ha]	Podmínka ÚS dle ÚP*
Z4	BR	3,60	ano
P1	BR	0,08	ano
PV	PV	0,16	ano
PV	PV	0,20	ne
Celková rozloha		4,04	

## C VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY

Předmětná lokalita navazuje na severovýchodní okraj zastavěného území obce Rohozec a je pokračováním ukončené výstavby realizovaných domů v období po roce 2003. Tato výstavba se

uskutečnila na podkladě zastavovacího plánu lokality Nivy na pozemcích vykoupných obcí. Území je mírně svažité s orientací svahu na jihovýchod až jih. V současnosti není území zastavěné, je celé zemědělsky obhospodařované. Platný územní plán obce Rohozec zde navrhuje funkční využití – bydlení v rodinných domech s doplňkovými plochami veřejných prostranství. Řešené území vyžaduje komplexní územně technickou přípravu.

#### **D. ÚDAJE O POUŽITÝCH PODKLADECH**

- [1] Zadání územní studie „Územní studie Rohozec, lokalita Nivy“. MěÚ Tišnov. Únor 2017.
- [2] Územně analytické podklady ORP Tišnov, 4. úplná aktualizace. 2016.
- [3] Digitální katastrální mapa ve formátu \*dgn. Únor 2017.
- [4] Ortofotomapa ve formátu \*.tif.
- [5] Mapové listy digitálního modelu reliéfu ČR 5. Generace. Geoportál Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Únor 2017.
- [6] Územní plán Rohozec, schválený Zastupitelstvem obce Rohozec dne 1. března 2013.
- [7] Český úřad zeměměřičský a katastrální. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. Únor 2017. Dostupné z <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>.
- [8] PRINZ, Dieter. Städtebau. Band 1: Städtebauliches Entwerfen. 7. überarb. Aufl. Stuttgart: Kohlhammer, 1999, 224 s. ISBN 31-701-5691-8.
- [9] PRINZ, Dieter. Städtebau. Band 2: Städtebauliches Gestalten. 6. Aufl. Stuttgart: Kohlhammer, 1997, 204 s. ISBN 31-7014470-7.
- [10] Zastavovací plán výstavby rodinných domů v lokalitě Nivy, varianta B. Únor 2003.

#### **E. PROJEDNÁNÍ STUDIE**

Během prací byla koncepce řešení územní studie projednána s objednatelem a pořizovatelem za účasti Ing. Natálie Konečné z odboru územního plánování MÚ v Tišnově a starosty a místostarosty obecního úřadu v Rohozci. Termíny jednání 7. února a 2. března, následně emailová komunikace nad rozpracovanou dokumentací Vzhledem ke krátkému termínu vyhotovení dokumentace bylo řešení inženýrských sítí přesunuto do samostatné pracovní fáze.

#### **F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ NÁVRHOVÝCH PLOCH ÚZEMNÍ STUDIE DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU**

##### **Plochy bydlení v rodinných domech ozn. Br**

##### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy veř. zeleně s odpočinkovými plochami a další sídelní zeleně
- související technická infrastruktura

##### **Přípustné využití:**

činnosti, stavby a zařízení nepřesahující význam a rámeč daného území:

- maloobchod do 100 m<sup>2</sup> prodejní plochy, stravovací a menší ubytovací zařízení
- sociální služby, správní, kulturní a církevní zařízení
- služby
- zdravotnická a školská zařízení
- nezbytná technická vybavenost
- parkoviště pro osobní automobily

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré činnosti, stavby a zařízení, která svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro plochu bydlení
- jakákoliv výstavba nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, kapacitní parkovací a odstavná stání a kapacitní garáže

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Chráněné prostory lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení, prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb. Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem, příp. vibracemi.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- ve stávajících plochách bydlení při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat charakter obytné zástavby v obci a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň okolní zástavby rodinných domů, která nepřesahuje výškovou hladinu 1-2 nadzemních podlaží
- v návrhových plochách držet výškovou hladinu zástavby 1-2 nadzemní podlaží
- zástavbu rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem obytné zeleně
- zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 30%

### **Plochy pro veřejná prostranství - ozn. PV**

#### **Hlavní využití:**

- veřejné prostory přístupné veřejnosti bez omezení – pozemky návsi, ulic
- komunikace, zpevněné plochy
- veřejná zeleň
- uliční mobiliář

#### **Přípustné využití:**

- technická infrastruktury
- parkovací a odstavná stání
- menší dětská hřiště

#### **Nepřípustné využití:**

- jakákoliv jiná zařízení a stavby

## **G. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ – LIMITY, HODNOTY, PROBLÉMY**

Řešené území leží v mělce modelovaném území, v nadmořské výšce 424 m až 447 m nad mořem. S ohledem na zachování tradičního charakteru a panoramatu obce požaduje územní plán volit výšku nové zástavby 1-2 nadzemní podlaží s upřednostněním šikmé střechy. Podstatná část řešeného území je dnes využívána pro rostlinnou výrobu jako orná půda, v severní části řešeného území se nachází ovocné sady. Rovněž v historii byla trať i okolí otevřenou polní krajinou, členěnou pouze polními cestami. Podél těchto komunikací se občas vyskytují fragmenty keřových nebo stromových porostů. Je žádoucí, aby navržená nová výstavba, tvořící pás v severovýchodním

okraji obce, byla kultivovaným přechodem do této rurální krajiny. S ohledem na sídelní a krajinné hodnoty katastru obce předpokládáme nízkou zástavbu o jednom nadzemním podlaží s obytným podkrovím

Částečně omezujícím faktorem pro výstavbu se jeví skutečnost, že řešené území je mírně svažité, vyžadující ochranu proti vodní erozi ze zemědělsky obhospodařované, což potvrzují informace místních obyvatel.

Zásadní pro rozvoj obce je udržitelný rozvoj po stránce kvality životního prostředí, podpora zásad zdravého sídla a vytvoření územně technických podmínek pro kvalitní životní prostředí poskytující pohodu, zejména v plochách bydlení ve fungujícím organismu obce.

V stávajícím území obce jsou respektovány a posilovány kulturní hodnoty v území, zejména respektování charakteru dosavadní zástavby obce dokladující její historický vývoj, a to jak z hlediska architektonických forem venkovské zástavby, tak z hlediska urbanistického uspořádání. Nezbytné je respektovat podmínky využití území.

## **H. ZÁSADY URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ, JEHO ZDŮVODNĚNÍ**

Ve smyslu platného územního plánu studie řeší zastavitelnou plochu Z4 včetně plochy přestavby P1 jako jeden celek vymezený pro bydlení v RD. V této rozvojové stavební ploše studie počítá s výstavbou rodinných domů, dle upřesnění zastupitelstva obce převážně rodné domy volně stojící. Přípustné a nepřipustné funkce v řešeném území definuje platný územní plán, proto je možné dle potřeb obce zde umístit např. zdravotnická a školská zařízení. Z výše uvedeného se dá předpokládat, že do stavebních objektů rodinných domů mohou být integrované přípustné drobné živnosti.

Územní studie navrhuje 31 rodinných domů (31 bytů v RD nad 100 m<sup>2</sup>, 3,5 ob./byt ) s předpokládaným počtem 109 obyvatel. Po dokončení výstavby lze předpokládat nárůst počtu obyvatel cca o třetinu ( v roce 2016 počet obyvatel 232) a současně vyvstane potřeba umístění dětí v dostupných předškolních a školních zařízeních.

Urbanistické řešení bylo v úvodí fázi zpracování zaměřeno na variantní řešení prokazující optimální využití předmětného území. Z projednání konceptu v zastupitelstvu obce vzešel požadavek na dodržení směrné velikosti parcel cca 1000 m<sup>2</sup>, přestože zpracovatel dokumentace preferoval stavební pozemky o menší výměře. Hlavně z důvodu celkové územní ekonomie ovlivněné náklady na výstavbu komunikací a inženýrských sítí.

Veřejná prostranství vymezená územním plánem předurčila komunikační napojení řešeného území. Obytná zástavba je organizovaná převážně do nové ulice, na severozápadě navržena samostatná malá skupina domů, bohužel ovlivněná již zpracovaným projektem domu na pozemku 670, který není Z urbanistického pohledu vhodně umístěn v řešené lokalitě (objekt je velmi rozlehlý se zastavěnou plochou 239 m<sup>2</sup>, neodpovídá měřítku stávajících a ani navržených domů. Je umístěn na vyvýšeném místě, proto bude velmi dominantní).

Koncepčním záměrem bylo vytvoření několika charakteristických skupin zastavění. Na východní straně řešeného území čtyři skupiny domů s garážemi umístěnými mimo hlavní hmotu domu, na západě domy přibližně stejných hmot, k některým je integrován dvorní hospodářský objekt uzavírající prostor zahrady od severu. Na jihozápadě skupina tří řadových domů. U každé z charakteristických skupin domů se požaduje cílené preferování společných urbanisticko architektonických znaků (tzv. znakovost objektů), blíže rozvedených v regulačních zásadách.

Ke každému rodinnému domu náleží hospodářský objekt, typický pro venkovskou stavební strukturu.

## I. REGULACE PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

### Veřejné prostranství -ulice

- veřejné prostranství je vymezeno rozhraním ploch individuálního bydlení v rodinných domech BR a ploch veřejných prostranství VP;
- šířka veřejného prostranství je 9,5 m;
- ve veřejném prostranství jsou umístěny zejména:
  - a) inženýrské sítě
  - b) místní komunikace funkční skupiny D –základní šířka zpevněné plochy činí 5,5 m, může být i proměnná s ohledem na vložené doplňkové prvky do veřejného prostranství
  - c) vegetace,
  - d) pro využití území platí regulativy dle územního plánu (resp. rozšířené územní studii);
- na veřejné uliční prostranství navazují kontinuálně privátní předzahrádky hloubky 5,0m s možností parkování osobních vozidel kolmo k RD s vegetačními úpravami. Soukromé předzahrádky nebudou oploceny; tento princip bude zakotven ve smlouvě o prodeji pozemků.
- nadzemní přípojkové skříně technické infrastruktury (jako např. elektro, plyn) budou zapuštěny do oplocení ve stavební čáře. Stejně tak budou do oplocení rodinných domů zapuštěny boxy na domovní odpad

### Stavební čára

- stavební čára je hranice, na níž je umístěno hlavní (tj. vstupní) průčelí rodinného domu; hlavní hmota domu nesmí před tuto čáru předstupovat, ani nesmí být za ni zasunuta;
- před tuto hranici mohou předstupovat pouze:
  - a) drobné architektonické konstrukce jako např. střešní římsy, markýzy nad vchody a vjezdy a předsunuté schody a zídky vstupního závětrí (max. 2 m před stavební čáru), předsunuté konstrukce nesmí omezit možnost parkování vozidel kolmo k fasádě rodinného domu,
  - b) garáže mohou být umístěny dvěma způsoby
    - jako součást hlavní stavební hmoty objektu, mohou předstupovat max. 2 m před stavební čáru, částečně musí být zapuštěny v hlavní hmotě domu;
    - pokud je garáž umístěna vedle hlavní stavební hmoty (včetně umístění dvou sousedících garáží na vlastnické hranici), může být zasunuta, nebo předsunutá před stavební čáru max 2 m.
  - c) pokud je garáž nahrazena lehkým přístřeškem pro osobní automobil (bez obvodové stěnové konstrukce, lehkým obvodovým pláštěm, nebo stěnami, zásady pro umístění jsou stejné, jako při umístění garáže vedle hlavní stavební hmoty.

### Hranice zastavitelnosti pozemku

- Hranice zastavitelnosti pozemku určuje maximální plochu zastavění stavebním objektem, tato hranice je nepřekročitelná, pouze v případech, uvedených v následujícím textu, je zastavitelnost považována za směrnou. Zastavěná plocha rodinného domu, hospodářského objektu a garáže je půdorysným rozměrem velikostně limitovaná „hranicí zastavitelných pozemků“ (musí se vejít do plochy vymezené);

V této územní studii je zastavitelná plocha členěna do tří skupin:

- Hranice zastavitelnosti pozemku hmotou rodinného domu - před tuto hranici mohou předstupovat pouze drobné architektonické a konstrukční prvky;
- Hranice zastavitelnosti pozemku hospodářským objektem; umístění je pouze směrným doporučením. Hospodářský objekt tvoří doplňkovou funkci k objektu bydlení. Umístění vychází z logického předpokladu členění zahradního prostoru na okrasnou část zahrady (mezi zahradním průčelím RD a hospodářským objektem) a na užitkovou část zahrady, kdy zadní část hospodářského objektu, vymezuje prostor užitkové zahrady (využití pro pěstování ovocných stromů a hospodářských plodin).

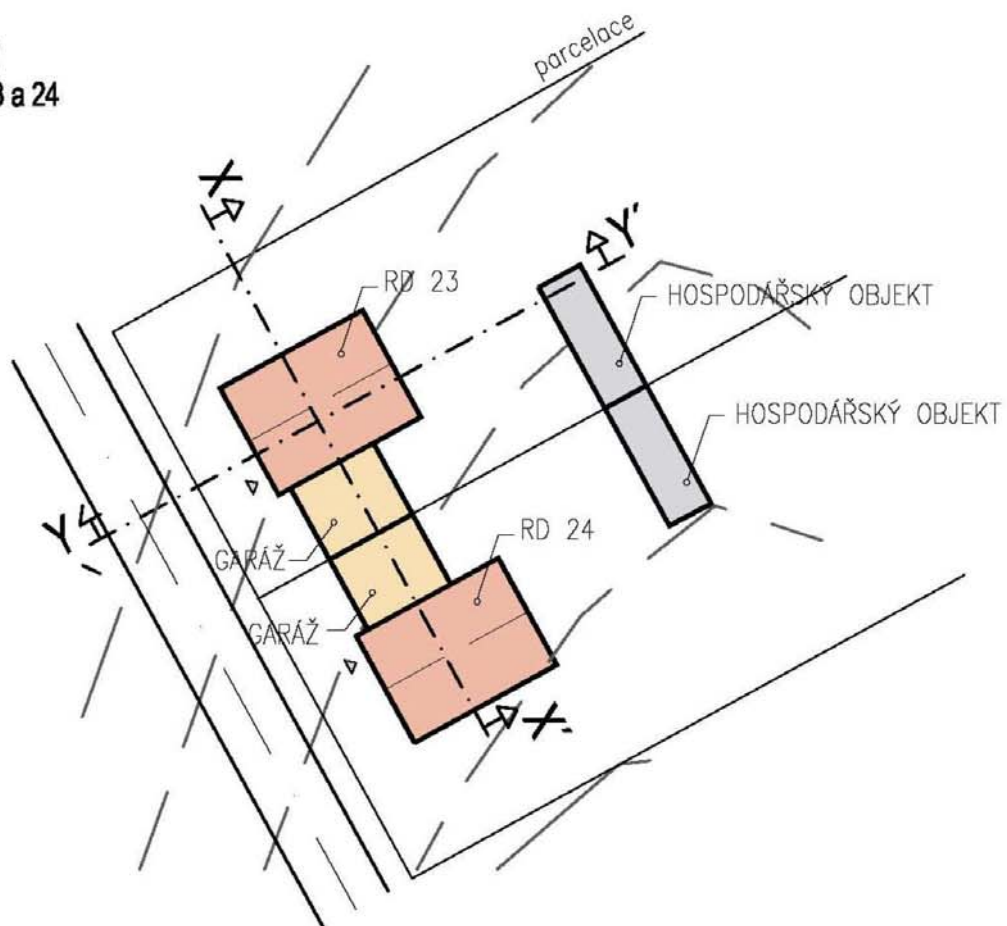
- Hranice zastavitelnosti pozemku samostatnou garáží je definována v případech, kdy garáž není součástí hlavní hmoty RD a garáže sousedních pozemků přiléhají k vlastnické hranici. V případě, že samostatná garáž přiléhá jednostranně k RD volně stojícímu, hranice zastavitelnosti je vázaná na dodržení minimální vzdálenosti od vlastnické hranice – min. 2m dle stavebního zákona.

## Velikost, tvar a orientace domu a střechy

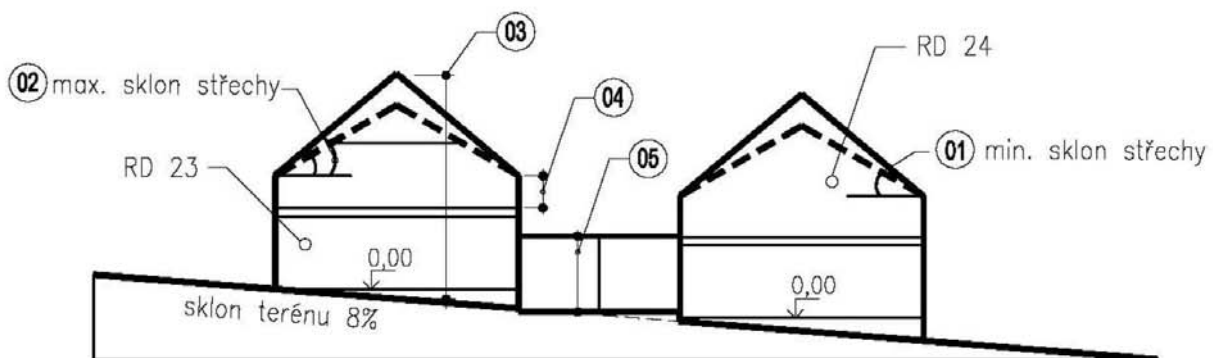
- střecha domu je sedlová (doporučuje se sedlová o stejném sklonu střešních rovin), vyjímečně valbová. Stanová střecha se nedoporučuje. V dílčích segmentech domu je přípustná plochá střecha - např. terasa a garáže vedle hlavní hmoty domu);
- hospodářský objekt je přízemní s pultovou střechou přivrácenou k hlavní hmotě RD, sklon pultové střechy 20°;
- domy budou mít jedno nadzemní podlaží a max. jedno podkrovní podlaží; podlaží se mohou výškově přizpůsobovat navazujícímu terénu (uskakovat);
- výška římsy (průsečík střešní roviny a roviny obvodové stěny domu) je 3,5 až 4 m nad průměrným upraveným navazujícím terénem;
- domy s obytným podkrovím a bez obytného podkroví budou sjednoceny (kromě jiných regulativů) výškou nadezdívky nad stropní konstrukcí 1. NP; výška nadezdívky RD s obytným podkrovím stanovena 1,3 – 1,4 m, bez obytného podkroví 1,0 – 1,1 m;
- orientace hřebene střechy je závazný regulativ. Hmoty domu musí být taková, aby podpořila proporce domu s hřebenem souběžným s komunikací, nebo kolmým k přilehlé komunikaci;
- maximální výška hřebene střechy je 8 m nad průměrným upraveným navazujícím terénem; -sklon střešních rovin je v rozmezí 30° až 40°; -hlavní trakt nadzemní části domu se musí svým objemem (v příčném řezu) vejít do tvaru vymezeného ve schématech;
- nad střešní rovinu mohou předstupovat pouze drobné konstrukce neovlivňující charakter zástavby (jako komíny, střešní komínové lávky, antény), ve střešní rovině domů lze umístit vikýře maximálně v 15% plochy střešní roviny;
- hlavní vstupy a vjezdy do domu jsou vždy orientované do veřejného prostoru (hlavního průčelí); domy orientované štítem do ulice, mohou mít vstup částečně posunutý do boční stěny ve vzdálenosti od uliční čáry max. 3m;



**SITUACE - VÝŘEZ**  
referenční objekt 23 a 24

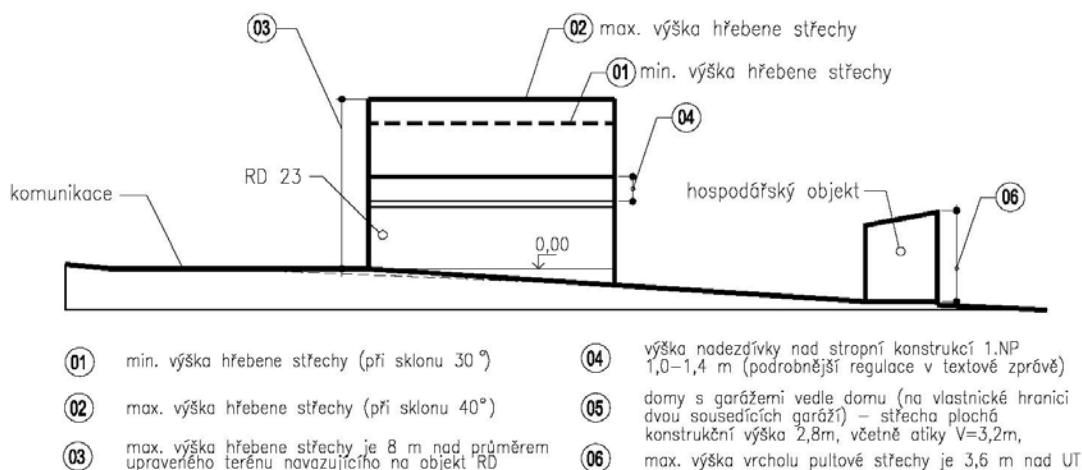


**PŘÍČNÝ ŘEZ X - X'**  
referenční objekt 23 a 24



- |  |   |
|--|---|
| <p>01 min. sklon střešní roviny 30°</p> <p>02 max. sklon střešní roviny 40°</p> <p>03 max. výška hřebene střechy je 8 m nad průměrem upraveného terénu navazujícího na objekt RD</p> | <p>04 výška nadezdívky nad stropní konstrukcí 1.NP 1,0–1,4 m (podrobnější regulace v textové zprávě)</p> <p>05 domy s garážemi vedle domu (na vlastnické hranici dvou sousedících garáží) – střešní plochá konstrukční výška 2,8m, včetně atiky V=3,2m,</p> |
|--|---|

**PODÉLNÝ ŘEZ Y-Y**  
referenční objekt 23



## Materiálové řešení pláště domu

Doporučuje se, aby domy měly charakter tradičního zděného, omítaného domu; Doplnkem fasády může být obklad dřevěný, kamenný či jiný, nenarušující charakter lokality;

- roubené stavby nebo její napodobeniny nejsou přípustné;
- fasády jsou lomených pastelových barev (tj. s příměsí bílé či šedé), případně bílé či šedé, syté základní barvy spektrálního pole nejsou přípustné; barevné syté akcenty na fasádě jsou přípustné jen v architektonicky odůvodněných dílčích fragmentech;
- střešní krytiny jsou keramické, v barevných odstínech červené, až červeno hnědé, tradičního formátu; nepřípustné krytiny jsou z jiných materiálů jako např. asfaltové lepenky, povlakové fólie PVC, hladké plechové krytiny).

## Oplocení

- Regulace se týká oplocení, které navazuje na veřejný prostor ulice a je s ním v kontaktu po obvodu stavebních ploch (týká se i opocení, které navazuje na veřejně přístupné plochy, netýká se plotů mezi jednotlivými privátními stavebními pozemky);
- ploty jsou vedené po hranici stavební čáry; v místech, kde není stavební čára vymezena, je plot vedený po okraji veřejného uličního prostranství (tj. po okraji plochy individuálního bydlení Br);
- plot ve stavební čáře – jednotná výška 1,8 m: zděný v povrchové úpravě navazující stavby nebo laťkový dřevěný, vyjimečně zcela transparentní z drátěného pletiva bez podezdívky; základová konstrukce pod úroveň upraveného terénu;
- plot zahradní (na okraji veřejného prostranství mimo stavební čáru) – jednotná výška 1,2 m zcela transparentní z drátěného pletiva či dřevěných hladkých latí (tenkých) svísele kladených mezi tenké kovové sloupky; zahradní plot je bez podezdívky -základ v zemi je možný, nejsou přípustné jakékoliv zděné konstrukce či výplně;
- živé ploty z keřů odpovídajících místnímu biotopu jsou možné (i tvarované keře), žádoucí je druhově pestrá směs různých keřů (linie tují nejsou přípustné).

## J. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

Řešené území je místními obslužnými komunikacemi nepřímo napojeno na silniční síť - silnici II/377 propojující Tišnov s Černou Horou a poté nadřazený navazující dopravní systém. Další silnice III/37913 Rohozec - Všechnovice - Čebín zajišťuje dopravní spojení směrem na Brno a okolní obce.

Místní komunikace navazující na návrhovou plochu Z4 a přestavbou plochu P1 (řešené území v lokalitě Nivy) jsou funkčního typu a skupiny C MO2 8/6/30, jako obslužná komunikace obousměrná, pro rychlost 30 km/hod.

Komunikace řešeného území jsou navrženy jako obytná zóna. Jsou to zklidněné komunikace se smíšeným provozem a zpevněnými plochami v jedné výškové úrovni. Stavebními úpravami bude zajištěn provoz vozidel omezenou rychlostí max. 20km/hod.

Veřejný prostor má charakter obytné ulice se smíšeným provozem chodců, motorových a nemotorových vozidel, na které jsou stavebně technickými opatřeními plněny požadavky na funkční obytnou zónu. Návrh obytné ulice oproti obslužným komunikacím zmenšuje počet parkovacích stání v uličním prostoru ve prospěch ploch pro zeleň a pobyt. Počet stání v dopravním prostoru navrhujeme omezit tím, že je stanovena podmínka vybudování jednoho parkovacího stání pro návštěvníky na vlastním pozemku, což umožní kvalitnější a prostorově úspornější řešení obytné ulice.

Pro vynucení zpomalení dopravy, a tím zvýšení bezpečnosti, se na navržených komunikacích doporučuje umístit zpomalovací prvky, jako jsou např.: vjezdy přes práh, zúžení vozovky vložením vegetačních prvků apod. V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,5m, základní průjezdný profil je 5,5m. Rozšířený profil veřejného prostranství pro pobytové využití v obytné zóně je navržen v šířce max. 9,5m (2,0m + 5,5m + 2m).

Územní studie tyto podrobné dopravní úpravy neřeší, detailní zpracování obytné ulice doporučujeme řešit v samostatné dokumentaci společně s návrhem technické infrastruktury na podkladě nově uzavřeného smluvního vztahu, což je definováno rovněž v této aktuální smlouvě.

### Statická doprava

Odstavná a parkovací stání pro osobní automobily se ve smyslu vyhl. č. 268/2009 Sb. (odst.2, §5) a vyhl. č. 501/2006 Sb. (odst.5, §20) řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, nebo na pozemku stavby v souladu s normovými hodnotami dle ČSN 73 610. Vypočtenou potřebu stání je investor stavby povinen zajistit mimo prostor místní komunikace (čl. 14.1.4 ČSN 73 610).

### Výpočtová potřeba stání

Výpočet počtu potřebných parkovacích míst vychází z požadavků ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Celkový počet stání pro posuzovanou stavbu se určí podle vzorce:

$$N = O_0 \cdot k_a + P_0 \cdot k_a \cdot k_p$$

$N$  je celkový počet stání pro posuzovanou stavbu

$O_0$  základní počet odstavných stání podle článku 14.1.6 (viz tabulka 34) při stupni automobilizace 400 vozidel/1000 obyvatel (1 : 2,5),

$P_0$  základní počet parkovacích stání podle článku 14.1.6 (viz tabulka 34 předmětné ČSN),

$k_a$  součinitel vlivu stupně automobilizace

stupeň automobilizace	700	600	500	400	333	290	počet vozidel / 1.000 obyvatel
	1: 1,43	1:1,67	1: 2,0	1:2,5	1:3,0	1:3,5	1 vozidlo / počet obyvatel
součinitel	1,75	1,5	1,25	1,0	0,84	0,73	

$k_p$  součinitel redukce počtu stání (viz tabulka 30 předmětné ČSN) určený sloupcem charakteru území A, B, C podle tabulky 31 (vliv polohy posuzované stavby/území v obci) a řádkem stupně úrovně dostupnosti podle tabulky 32.

### **Odstavná stání ( $O_0$ )**

Byt v RD nad 100m<sup>2</sup> celkové plochy 1 byt = 2 stání  
pro 31 rodinných domů (31 bytů v RD nad 100 m<sup>2</sup>, 3,5 ob./byt) 109 obyvatel

Odstavná stání:  $O_0 \times ka = 31 \text{ bytů v RD} \times 2,0 = 62 \text{ stání.}$

### **Parkovací stání ( $P_0$ )**

obytné okrsky 20 obyvatel / 1 stání

Parkovací stání:  $P_0 \times ka \times kp. = 109/20 \times 1,0 \times 1,0 = 5,45 \text{ stání.}$

Celkový počet stání:  $62 + 5,45 = 67,45 \text{ stání.}$

Požadovaný počet stání na jeden průměrný rodinný dům:

$67,45 : 31 = 2,175 \text{ stání.}$

Územní studie vytváří předpoklady k tomu, aby bylo možné umístit 2 stání přímo v garáži rodinného domu a další stání na pozemku rodinného domu. Z tohoto důvodu je navržený odstup RD od vlastnické hranice (směrem k veřejnému prostranství) min. 5 m. Tato dimenze umožňuje umístit alespoň jedno vozidlo na soukromém pozemku kolmo k rodinnému domu.

Územní studie rovněž vytváří prostor pro umístění podélných parkovacích stání. Tento nezastavěný koridor o šířce 9,5m slouží také k vedení inženýrských sítí a oddálení obytných domů od potenciálního zdroje hluku z cílové dopravy vozidel obyvatel řešené lokality (viz výkresy uličních řezů).

### **Cyklistická a pěší doprava**

V řešeném území se z důvodu malého dopravního zatížení nenavrhují samostatné pruhy cyklistické dopravy. Cyklisté budou sdílet prostor s automobily v navrhované obytné zóně.

Pro pohyb pěších je určena pěší zóna se smíšeným provozem chodců, motorových a nemotorových vozidel.

## **K. DOPORUČENÍ PRO PŘÍPRAVNOU PROJEKTOVOU FÁZI, NAVAZUJÍCÍ NA ÚZEMNÍ STUDII**

Územní studie vytváří pouze rámcový předpoklad pro kvalitní urbanistický koncept, ale již méně ovlivňuje kvalitu architektonického díla.

Nicméně další z důležitých fází navazující na územní studii směrem k přípravě stavby je architektonická studie. Formuluje nejen přesné zadání stavebního díla, ověřuje různá variantní řešení a hledá se architektonicky kvalitní finální koncept. Stavebník musí věnovat pozornost zvláště výběru kvalitního projektanta, schopného regulační zásady transformovat do návrhového konceptu stavby. Jediným kritériem pro výběr projektanta nemůže být cena projektové dokumentace, přestože toto kritérium v současné době převládá.

Aby došlo ve fázi navazující na územní studii (to je při zpracování architektonické studie) k průkaznému ověření návrhového řešení, zvláště prostorových kvalit navrhovaného objektu, doporučujeme posoudit hmoty a tvar objektu (včetně fasád a osazení vůči terénu) v 3D modelové grafice. Přikládáme základní rozsah dokumentace, který doporučujeme požadovat po projektantovi pro objektivní posouzení kvality urbanisticko architektonického řešení. Tento průkaz může vyžadovat příslušný orgán územního plánování spolu se stavebním úřadem, pokud není ustanovena funkce architektonického dozoru, nebo hlavního architekta.

Doporučený rozsah architektonické studie:

#### **A. Průvodní zpráva**

základní údaje o stavbě, popis architektonického řešení stavby, náklady na objekt odvozené z kubatury objektu

#### **B. Výkresová část**

situační řešení, všechny půdorysy, pohledy a charakteristický řez v měřítku 1:100  
exteriérová 3D vizualizace z ulice

3D model v programu SketchUp, umožňující klientovi prohlížení ve freewarovém programu SketchUp Viewer (posouzení hmoty a tvaru objektu, osazení vůči terénu, fasád, pozice oken apod.)

## Doplňující informace

- *Námětové referenční kresby uvedené ve výkresech 09a – 09c jsou převzaty z vysokoškolské učebnice urbanismu a nelze je považovat za autorskou součást územní studie:*

*PRINZ, Dieter. Städtebau. Band 1: Städtebauliches Entwerfen. 7. überarb. Aufl. Stuttgart: Kohlhammer, 1999, 224 s. ISBN 31-701-5691-8 a PRINZ, Dieter. Städtebau. Band 2: Städtebauliches Gestalten. 6. Aufl. Stuttgart: Kohlhammer, 1997, 204 s. ISBN 31-701-4470-7.*

- *Výkres etapizace výstavby vychází ze závěrů jednání mezi Obecním úřadem v Rohozci a vlastníky pozemků, konaného v březnu 2017. Protože může dojít k názorovým změnám vlastníků na prodej dotčených pozemků, může se měnit i etapizace výstavby. Z tohoto důvodu je ji nutné považovat za orientační.*

Zpracoval: Ing.arch. Josef Sátora, CSc.

V Brně, březen 2017