

# DOPLNĚNÍ ÚS V LOKALITĚ HONY ZA KUKÝRNOU III

LOKALITA MEZI ULICEMI DLOUHÁ A NA HONECH  
ETAPA II – ČISTOPIS ÚZEMNÍ STUDIE

A/ PRŮVODNÍ ZPRÁVA  
BRNO – KVĚTEN 2018

OBJEDNATEL:

Město Tišnov  
Nám. Míru 111, Tišnov 666 19



Pelčák a partner architekti

## Obsah

1	ÚVODNÍ ÚDAJE .....	3
2	CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ.....	4
3	CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE .....	4
4	URBANISTICKÝ KONCEPT .....	5
5	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	6
5.1	Doprava v klidu .....	7
6	ZÁVĚR .....	7
7	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK .....	8

## 1 ÚVODNÍ ÚDAJE

**Název:** **Doplnění Územní studie v lokalitě Hony za Kukýrnou III – lokalita mezi ulicemi Dlouhá a Na Honech**

Číslo objednávky: OÚP/15898/2018/OBJ

objednatele:

Datum: květen 2018

Řešené území: obec Tišnov – lokalita mezi ulicemi Dlouhá a Na Honech  
katastrální území Tišnov 767379

Objednatel: **Město Tišnov**  
Nám. Míru 111, Tišnov 666 19  
zastoupené Ing. Alenou Doležalovou, vedoucí odboru  
územního plánování

Ve věcech technických oprávněn jednat: Ing. Alena Doležalová, vedoucí odboru územního plánování

Zpracovatel územní studie: **Pelčák a partner architekti, s.r.o.**  
Náměstí 28. října 1104/17, 602 00 Brno  
tel.: +420 545 215 138  
e-mail: info@pelcak.cz

Autorský tým: Prof. Ing. arch. Petr Pelčák  
autorizace - Česká komora architektů č. 172

**Doprava:** **Ateliér DPK, s.r.o.**  
Ing. Petr Soldán  
Šumavská 416/15, 602 00 Brno  
tel.: +420 541 240 616  
e-mail: atelier@atelier-dpk.cz

Ing. arch. Martina Holá

## 2 CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Řešeným územím je pás zemědělsky využívané půdy mezi ulicí Na Honech a ulicí Dlouhou a doplněno bylo i o parcelu č. 2466/609 a její bezprostřední okolí. Dosud nezastavěný pás šířky cca 37 m a přibližné délky 500 m tvoří pomyslnou spojnicí mezi silnicí III/3770 Tišnov – Lomnice a silnicí II/377 Tišnov – Železné. Terén je mírně svažité směrem do svého těžiště. Při severozápadním konci se mírně zvedá směrem k úpatí kopce Květnice a jihovýchodním směrem pak k vrcholu Klucaniny. Tyto vrcholy tvoří výraznou dominantu města a pohledově se silně uplatňují i v rámci řešeného území. Řešený pás zároveň leží na rozhraní dvou odlišných měřítek zástavby, tvořené na severu bytovými domy a na jihu samostatně stojícími rodinnými domy. Nachází se také na pomyslné spojnicí mezi centrem města a rozvojovou oblastí pro bydlení formující se na severovýchod od ulice Dlouhá. D

Území při ulici Dlouhá (parcela č. 2466/609) pak bylo doplněno z důvodu řešení alternativní koncepce dopravy v klidu. Na tomto území má být na základě požadavku Objednatele prověřena možnost umístění stání pro obsluhu MŠ v maximální možné míře z požadované kapacity.

## 3 CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Zadáním „Doplnění územní studie v lokalitě Honey za Kukýrnou III – lokalita mezi ulicemi Dlouhá a Na Honech“ vychází z podnětu města Tišnova, které požaduje, aby v rámci řešení územní studie byla prověřena další varianta řešení dopravy v klidu pro zajištění obsluhy nové mateřské školky. Pořízení „Územní studie v lokalitě Honey za Kukýrnou II – lokalita mezi ulicemi Dlouhá a Na Honech“ bylo uloženo platnou územně plánovací dokumentací a data o této studii byla vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízená ÚS sloužící jako podklad pro rozhodování v území vymezila urbanistickou koncepci území obsahující městský park a plochu pro umístění veřejné občanské vybavenosti – zařízení sloužící pro předškolní vzdělávání. Od doby schválení této územní studie na základě konzultací s veřejností v dané lokalitě o využití území vystala potřeba prověřit další variantu řešení dopravy v klidu pro zajištění obsluhy nové mateřské školky v doplnění územní studie. Objednatel požaduje vytvoření alternativního řešení, které prověří možnosti a podmínky změn pro vyhovění požadavkům vlastníků sousedících pozemků. Dodatečné požadavky k úpravě studie jsou následující:

- **Změna parkovacích stání** – požadavek na zrušení navrhovaného parkoviště a podélných stání podél navrhované obslužné komunikace propojující ul. Na Honech a ul. Dlouhou. Na základě vlastního průzkumu Objednatele na místě bylo zjištěno, že v ulici Dlouhá je dostatečná rezerva parkovacích venkovních stání i pro zajištění potřebné kapacity dopravy v klidu pro navrhované mateřské školy. Přesto pro minimalizaci vlivu návrhu na stávající stav dopravy v klidu se Objednatel rozhodl pro odkup další parcely (p.č.2466/609) za účelem pokrytí maximální možné míry potřeby parkovacích stání generovaných navrhovanou MŠ.
- **Změna vedení chodníků po krajích parku na středové**
- **Nerealizovat navrhované veřejné dětské hřiště**

Územní studie navrhne rozmezí využití pozemků (podíl zastavěných ploch a ploch zeleně), podíl veřejné zeleně, novou parcelaci.

Důležitým aspektem řešení je zachování míry soukromí jak pro vlastníky stávajících rodinných domů, tak pro obyvatele realizovaných bytových domů s cílem vytvořit klidový relaxační prostor pro občany v kvalitním životním prostředí.

#### 4 URBANISTICKÝ KONCEPT

Dle současného ÚP Tišnov je převážná většina řešeného území vyčleněna pro funkci bydlení. Vzhledem k jeho dimenzím, zejména pak k jeho šířce a struktuře okolní zástavby se umístění obytné funkce nejeví jako vhodné řešení. Možnost dopravního napojení území je značně omezena. Nově navrhovaná autobusová zastávka při ulici Černožská znemožňuje dopravní napojení území z jižní strany. Ze severní strany je propojení s místní pozemní komunikací přerušeno pásem parcel ve vlastnictví soukromých subjektů. Obsluhu oblasti lze tedy zajistit pouze z ulice Na Honech či Dlouhé v místě dnešní nezpevněné pěší stezky v prodloužení osy ul. Formánkova. Šířka řešeného pásu však neumožňuje vytvořit uliční síť při zachování dostatečné velikosti parcel pro nové rodinné domy a dodržení min. odstupů od stávající zástavby. I s ohledem na polohu lokality v rámci města se umístění bydlení jeví jako nevyužitý potenciál místa. Zvolený účel by měl zohledňovat základní charakteristiky řešeného území a jeho okolí. Blízkost centra města a zároveň neprostupnost území – stávající pěší propojení mezi ul. Dlouhá a ul. Nerudova se děje v současnosti přes soukromé pozemky. Chybějící sídelní a městská zeleň, absence veřejného parku či jiné veřejné plochy pro pobyt a relaxaci obyvatel. Nedostatečné kapacity zařízení předškolního vzdělávání, zvláště pak s ohledem na novou obytnou čtvrť formující se na severovýchod od ul. Dlouhá.

Navrhovaná koncepce vychází ze snahy zvolit pro dané území takovou formu využití, která by co nejlépe zhodnotila jeho potenciál. Na spojnici mezi ulicemi Nerudova a Formánkova umísťuje dva objekty mateřské školy. Ve stopě stávající pěší stezky je navržena účelová komunikace propojující ul. Dlouhá a Na Honech pro pěší, cykloprovoz a obsluhu MŠ. Zbylou plochu území zaujímá veřejný park, umožňující přístup územím ve směru východ – západ.

Požadovaná kapacita MŠ je stanovena na 4 třídy po 24 dětech s vlastním kuchyňským provozem. Takové zadání generuje potřebu poměrně velkých ploch. Vícepodlažní uspořádání není vhodné z důvodu blízkosti rodinných domů i z hlediska provozu samotné školky – nutnost realizace výtahu (navýšení nákladů na pořízení, provoz a údržbu) a schodiště (velké plošné nároky, pro pohyb dětí nevhodné), první patro bez kontaktu se zahradou. Návrh tedy rozděluje MŠ do dvou samostatných objektů osazených zrcadlově kolem navrhované komunikace. Předstupující rizality obou objektů vytvářejí předprostor školek s charakterem menšího náměstí, určeného pro setkávání nejen rodičů čekajících na své potomky, ale i s ambicí stát se těžištěm veřejného prostoru i pro širší okolí. Objekty jsou navrženy jako přízemní s plochou vegetační střechou. Nenarušují tak soukromí sousedních rodinných domů, ani výhled z bytové zástavby. Zahrady školek jsou situovány v obezděných atriích, která poskytují patřičnou míru soukromí dětem a zároveň minimalizují rušivé vlivy na stávající zástavbu. Ze stejného důvodu jsou i veškeré prosklené plochy orientovány směrem do atrií. V každém objektu se nachází 2 třídy. V západní MŠ je navíc umístěn provoz kuchyně, východní MŠ obsahuje administrativní prostory pro vedení a zaměstnance. Vzhledem k běžné praxi, kdy se připravené pokrmy rozváží do připravených jednotlivých tříd i v případě kuchyně nacházející se ve stejném objektu jako třídy žáků, nezpůsobuje umístění kuchyňského provozu pouze do jedné z MŠ žádné provozní překážky či zvýšené náklady. Zásobování MŠ bude probíhat z navrhované účelové komunikace.

Mateřské školy jsou navrženy jako objekty v parku, který přirozeně rozděluje na dvě části. Park je protnut pěší trasou v podélné ose území lemované po obou stranách nepravidelnými shluky stromů.

V původní podobě územní studie z podzimu 2017 bylo za zahradou v atriu severozápadní MŠ navrženo veřejné dětské hřiště s herními prvky. To bylo na podnět občanů zrušeno a v aktuální podobě ÚS



dále nefiguje, stejně tak jako návrh parkových úprav v severozápadní části území, které bylo od jihovýchodní charakterově odlišeno (v návrhu severozápadní části parku dominovaly vzrostlé kvetoucí listnaté stromy s korunou nasazenou nad podchozí výškou v pravidelném mřížkovém rastru, s podnožím doplněným o veřejný mobiliář). V místě mateřských škol je park redukován na pěší trasy při severovýchodní a jihozápadní fasádě obou objektů MŠ. Zeleň se zde uplatňuje na fasádách a zídkách vymezující atria ve formě popínavých rostlin. Směrem ke stávající zástavbě jsou pěší trasy odděleny pásem stávající zeleně.

Obě pěší trasy lemující boční fasády mateřských škol se směrem do parku semknou v jedinou, vinoucí se středem, která po celé své délce nabízí procházejícím výjimečné výhledy na vrchol Klucaniny na jedné, a na Květnici na straně druhé. V místech protnutí podélné osy parku s podružnými vstupy do řešeného území v kolmém směru (vždy mezi dvěma sousedními bytovými domy) jsou pak umístěny body s vybavením doplňujícím funkci parku, jako jsou grill pointy, vodní prvky apod. Okolní zástavba je po obou stranách odcloněna pásy tvořenými nepravidelnými shluky listnatých stromů. U vyšších bytových domů při ulici Dlouhá jsou to stromy s vysoce nasazenou, zároveň však „řídkou“ korunou, aby nedocházelo k zastínění stávajících objektů (např. jasan úzkolistý). Sokly garáží pak lokálně zakrývají segmenty z kvetoucích keřů (např. muchovník). Úměrně k měřítku rodinných domů jsou voleny dřeviny podél jihozápadního okraje. Zde se uplatňují nižší listnaté a bohatě kvetoucí stromy s korunou nasazenou těsně nad podchodnou výškou, se vzájemně spletenými korunami, které vytváří jakýsi kvetoucí baldachýn (např. sakury), pod nímž najdou své místo prvky městského mobiliáře. Pozadí dotváří linie zeleného plotu tvořená nepravidelně se střídajícími segmenty habrového stříhaného plotu a bílé kvetoucí keře tavolníku. Tato přírodní clona zároveň kopíruje nově navrženou parcelaci. Na jejím základě bude umožněn odprodej nově vzniklých parcel vlastníkům rodinných domů mající společné hranice s řešeným územím. Získají tak možnost zvětšit délku svého pozemku o 4m směrem do řešeného území. Výsadba stříhaných živých plotů je navržena po celé délce společné hranice parku a parcel rodinných domů.

Pěší trasa směřuje na jihovýchodě k plánované autobusové zastávce. Na severozápadu je ukončena na hranici parcel mimo vlastnictví obce. Koncept parku je volen i s ohledem na jeho budoucí možné pokračování až k ulici Lomnická s případným propojením na ul. Na Honech. Vzhledem k soukromému vlastnictví těchto parcel nelze předjímat jejich využití, nicméně koordinace budoucích záměrů na nich se jeví pro ucelenost navrhovaného veřejného parku jako zásadní. Návaznost parku na zástavbu s funkcí veřejné vybavenosti uplatňující se především v parteru (např. kavárenské zařízení, veřejné wc) s možností pěšího propojení s ul. Lomnická ať už formou volného průchodu či pasáže, by zde byla zcela na místě.

## 5 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

V řešeném území je navržena účelová pozemní komunikace napojená sjezdy na ul. Na Honech a Dlouhou. Komunikace je navržena jako jednosměrná, šířky 3,5m, s vjezdem z ulice Dlouhá. Režim komunikace je předpokládán jako omezený a vjezd bude umožněn pouze obsluze MŠ jako je zásobování či IZS. Přednostně bude tedy komunikace využívána jako pěší a v navazujících stupních projektové dokumentace bude s tím v souladu navrženo dopravní značení. Osa navržené komunikace je vedena v prodloužení stávající pěší trasy v ul. Nerudova. Začátek a konec komunikace je opatřen rampami plnícími funkci zpomalovacích prahů. Režim komunikace bude také pohledově odlišen použitým povrchovým materiálem (např. zatravnovací dlažba, kamenná dlažba se zatravněnou spárou apod., viz referenční příklad níže: obr.1 a obr.2).



Obr. 1 referenční příklad povrchové úpravy účelové komunikace



Obr. 2 referenční příklad povrchové úpravy účelové komunikace

### 5.1 Doprava v klidu

Původně navrhovaná parkovací stání v severní a jižní části podél obslužné komunikace byla zrušena dle požadavku občanů. Na základě vlastního průzkumu Objednatele na místě bylo zjištěno, že v ulici Dlouhá je dostatečná rezerva parkovacích stání na terénu i pro zajištění potřebné kapacity dopravy v klidu pro navrhované mateřské školy. (Dle poskytnutých informací Objednatele je výpočtová potřeba stání na terénu pro stávající bytové domy 16 stání. Na místě byl zjištěn reálný počet stání cca 99 stání v uličním profilu, což je značný převis oproti vypočtené potřebě stání pro obsluhu MŠ, která činí 20 stání - výpočet potřebných stání je odvozen z normy ČSN 736110.). Objednatel se rozhodl řešit v maximální možné míře navrhovaná stání na parcele č. 2466/609, kterou pro tento účel plánuje zakoupit. V této ploše je možné umístit celkem 10 z 20 potřebných stání, z toho 2 stání se předpokládají pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Pro pokrytí potřeby stání, která z prostorových důvodů nelze v rámci této parcely umístit, je uvažováno v rámci rezervy stávajících stání v ul. Dlouhá. Stání pro obsluhu MŠ jsou navržena jako vyhrazená.

## 6 ZÁVĚR

Územní studie prověřila možnost alternativního řešení koncepce dopravy v klidu a úprav navržených veřejných prostranství.

Parkovací stání budou řešena pouze v profilu ulice Dlouhá. Nově zde budou doplněna kolmá stání na sousední parcele č.2466/609, kde bude pokryta polovina z potřebné vypočtené kapacity stání pro MŠ. Pro zbylé potřebné kapacity bude uvažováno se stávajícími stánými v ul. Dlouhá, která jsou v současné době pro stávající zástavbu naddimenzovaná.

Dle požadavků obyvatel byl zrušen návrh veřejného dětského hřiště. Pro pokrytí normou stanovených plošných požadavků na venkovní plochy na jednoho žáka MŠ je navržena neveřejná zahrada v rámci atrii obou mateřských škol. Pěší trasy byly upraveny dle principů navržených pro jihovýchodní část parku-přesunuty na jeho podélnou osu.

## 7 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BD	bytový dům
IAD	individuální automobilová doprava
IZS	integrovaný záchranný systém
MŠ	mateřská škola
ÚP Tišnov	Územní plán Tišnov
VN	vysoké napětí
VVN	velmi vysoké napětí
NN	nízké napětí
VO	veřejné osvětlení
PD	projektová dokumentace
TUV	teplá užitková voda
ÚS	Územní studie