

**Územní studie  
Lokalita „Kradlov“ - "E, J3"**

**k. ú. Těšany**

**A. TEXTOVÁ ČÁST**

Ing. arch. Barbora Jenčková  
.monoblok  
Jugoslávská 75a  
613 00 Brno

Září 2021

## **Přehled použitých zkratek**

„ÚS E“	Územní studie - lokalita Kradlov - "E", k. ú. Těšany
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
JmK (JMK)	jihomoravský kraj
KN	katastr nemovitostí
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
k.ú.	katastrální území
MěÚ	Městský úřad
MK	místní komunikace
OP	ochranné pásmo
OP PLZ	ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů
ORP	obec s rozšířenou působností
OÚPSÚ	Odbor územního plánování a stavební úřad
parc.č.	parcela číslo
PHO	pásmo hygienické ochrany
SÚ	stavební úřad
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZÚ	zastavěné území

## **TEXTOVÁ ČÁST**

### **A.0 Identifikační údaje**

Název

zakázky: Územní studie  
Lokalita „Kradlov“ - "E"  
k. ú. Těšany

Objednatel : TERIDAGE s.r.o.  
Příkop 838/6, Zábrdovice  
60404 Brno

Pořizovatel: Obecní úřad Těšany  
Těšany 141  
664 54

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková  
.monoblok  
Jugoslávská 75a  
613 00 Brno

Datum

zpracování: září 2021

## **A.1. Urbanistická část**

### **A.1.1 Hlavní cíle řešení**

- prověření systému zástavby v návaznosti podmínky stanovené územním plánem pro lokalitu E a J3
- odborný podklad pro pořizování změn územně plánovací dokumentace
- územně plánovací podklad pro rozhodování v území
- koordinace veřejných a soukromých zájmů v měřítcích, která územní plán neumožňuje

### **A.1.2. Vymezení řešeného území**

- Rozsah řešeného území je dán rozsahem zastavitelné plochy E a J3 dle ÚP Těšany. Tyto jsou vymezeny jako zastavitelné plochy, plocha E je určena dle ÚP Těšany pro zástavbu bydlení, plocha J3 je plochou pro smíšené obslužné funkce.
- Celková plocha lokality je 1,90 ha - nachází se mimo zastavěné území.

### **A.1.3. Podklady**

- Územně analytické podklady ORP Židlochovice v rozsahu řešeného území a jeho okolí (MěÚ Židlochovice 2020)
- Katastrální mapa (ČÚZK, 2021)
- Fotodokumentace a terénní prohlídky zájmového území
- Územní plán Těšany (úplné znění po změně č.1, 2019)

### **A.1.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán**

- Řešené území je vymezeno územním plánem jako dvě zastavitelné plochy, navazuje bezprostředně na zastavěné území obce.
- Stávající stav:

**Převážně využití jako zahrady a pole (orná půda dle KN), zahrnuje i úsek bezejmenné vodoteče směřující do Moutnického potoka** (a pouze část je vymezena i pozemkově v katastru nemovitostí)

Územím prochází páteří rozvody splaškové kanalizace vedené na ČOV (již mimo řešené území).

- Požadovaný způsob využití zastavitelných ploch v rozsahu řešeného území dle ÚP :

- Regulativ úrovně „A“ – urbanistická koncepce dle ÚP
- Regulativ úrovně „B“ – podrobný funkční regulativ

### **Plochy pro bydlení**

Jsou určeny převážně pro bydlení, jsou tvořeny stávajícími plochami pro bydlení, umístěnými v souladu s koncepcí ÚP Těšany a plochami touto ÚP dokumentací vymezenými.

Tyto plochy ÚP vymezil jako plochu změny v části E Kradlov

### **Plochy pro smíšené obslužné funkce**

Jsou určeny pro objekty a plochy občanské vybavenosti, pro zařízení služeb (výrobních i nevýrobních) s vázaným bydlením a podmíněně (na základě prověření územní studií) pro bydlení, které není ve vymezených lokalitách dominantní. Jsou tvořeny plochami touto dokumentací navrženými (vymezenými).

Tyto plochy ÚP vymezil jako plochu změny v části J3 Kradlov.

### **Územní studie může být podkladem pro změnu územního plánu v ploše J3.**

Tato studie navrhuje využít plochu pro účel bydlení, obdobně jako má být využita plocha E. Obec má dostatečné kapacity občanského vybavení a služeb v centru a to i pro následující období rozvoje. Naopak v okrajové poloze obce, v návaznosti na stávající plochy bydlení, je nyní velmi vhodné rozvíjet bydlení.

Plocha J3 je vymezena v přímé návaznosti na dopravní obsluhu i obsluhu technickou infrastrukturou, může dotvořit kompozici rozvolňující se zástavby západního okraje obce.

### **Pro plochy dále platí dle platného ÚP:**

- Regulativ C – prostorová (objemová) regulace – regulativ úrovně „C“

*Objemové regulativy pro celé katastrální území obce tvoří:*

**a – Zástavbový rytmus a řád sídla** je třeba respektovat, při činnostech, zejména stavební, rozvíjet s cílem zachování přírodních a civilizačních hodnot území.

**b – výšková hladina zástavby** – limitní výška zástavby v plochách (t.j. maximální počet nadzemních podlaží, resp. možnost využití podkroví) je uvedena v regulativech hlavního výkresu ÚP. Je nezbytné respektovat vztah k okolní zástavbě, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné stabilizované sevřené zástavbě.

*Za vstupní podlaží se považuje vstup do objektu z průčelí stavby od obslužné komunikace v ulici.*

**c – charakter zástavby** – u sevřené zástavby je nutné dodržet souvislou sevřenou linii zástavby v plochách podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou linií. U volné zástavby je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě.

*sevřený charakter zástavby (t.j. řadový – plochy s objekty, spojenými v uliční čáře do souvislé fronty) – je nezbytný na plochách v rozsahu, vyznačeném v hlavním výkresu ÚP*

**d – hustota obytné zástavby** – plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je **minimálně 600m<sup>2</sup> na 1 RD**, není-li regulačním plánem nebo územní studií určeno jinak.

**e – intenzita zástavby, zastavitelnost pozemku** – řešení pozemku RD musí zabezpečit min. 50% volné plochy, která umožní funkční zasakování srážkových vod, součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků je navrženo max. 0,4. Vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí.

*Při komplexní rekonstrukci stávající stavby ve stísněných podmínkách se přihlédne k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně.*

- Regulativ D – Specifické regulativy – regulativ úrovně „D“

### **A.1.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území**

Řešené území zahrnuje zejména pozemky polností a vodního toku, navazuje bezprostředně na zastavěné území na západním okraji obce Těšany.

Plocha E tak, jak je vymezena v ÚP Těšany, má svou velikostí dostatečnou kapacitu pro umístění několika pozemků pro bydlení a řešení dopravní obsluhy území. Napojení je možné v několika nápojných bodech – stávajících a navržených. Plocha J3 přiléhá prostoru účelové komunikace, která je zahrnuta do dopravních ploch a může zajišťovat ve formě obslužné komunikace napojení plochy.

Každá z ploch E, J3 byla v ÚP Těšany vymezena samostatně (již z důvodu odlišného funkčního využití), toto dělení „ÚS E“ respektuje také z důvodu předpokládané postupné využitelnosti území, tedy etapizace výstavby.

**Byly pojmenovány problémy v území, na které řešení „ÚS Pod hrázdou“ následně reaguje:**

1 Řadové garáže u vstupu do území od obce

Vytvářejí jednoznačně bariéru mezi stávající zástavbou a rozvojovým územím. Přístup do území přes stávající prostranství mezi garážemi není možný, protože potenciální rozvojové plochy jsou v odlišné poloze a nadto obsluha garáží musí být zajištěna nadále. Je třeba toto území respektovat jako součást stabilizovaného území a počítat s ním při tvorbě nové struktury.

2 Vodoteč v území

Bezejmenný potok protíná řešené území mezi plochou E a J3, protéká směrem severním a směřuje do Moutnického potoka. ÚP navrhuje revitalizaci vodního toku v úseku dotčeném ÚS. Tok je nyní v jižní části území překonáván provizorním pěším mostkem, jeho koryto je přímé, s chudými břehovými porosty. Mohl by se potenciálně stát zajímavým atraktivním prvkem území, přirozeně vymezit nové pozemky, je třeba jej respektovat v návrhu.

3 Trasy hlavních kanalizačních řadů

Jsou územím vedeny v souběhu s vodotečemi bezejmenného potoka a Moutnického potoka. Jedná se o páteřní rozvody, které je třeba návrhem respektovat a návrh uzpůsobit tak, aby zůstaly přístupné nejlépe ze veřejných prostranství.

4 Propojení v jižní části lokality pouze pěší (provizorní)

Komunikační síť je v řešeném území přerušena – chybí propojení komunikace na západním okraji obce (účelová, asfaltovaná) a místní komunikace jihovýchodně od lokality. Existuje pouze pěší stezka územím s provizorním přemostěním toku. Je třeba zajistit adekvátní dostatečně kapacitní napojení lokality na komunikační síť obce.

5 Plánovaný přístup ze severní strany

V souladu s ÚP je navržen v rámci ÚS Pod hrázdou (lokality ozn. v ÚP jako D1 a D2) přístup do lokality E ze severního směru přemostěním Moutnického potoka tak, aby došlo k logickému zokruhování komunikační sítě obce, což umožní prostupnost území a účelnou obsluhu více rozvojových území. Je proto třeba respektovat uvedenou polohu napojení při řešení lokality E.

6 Užívaný přístup ke stávajícím zahradám

Zahrady domů východně od řešeného území jsou dnes přístupné volně přes pozemky plochy E, je třeba se zabývat umožněním přístupu na pozemky zahrad i po reparcelaci a využití pozemků plochy E.

7 Biokoridor podél Moutnického potoka

Je veden po obou březích toku. Do rozvojové plochy E přímo nezasahuje je navržen po její hranici.

## 8. Parcelace plochy E

Plocha E nemá ve stávající podobě parcelaci (systém uspořádání pozemků) využitelnou pro zástavbu rodinnými domy, účelně využívající zastavitelnou plochu. Pozemky v ploše bude nutné přeparcelovat, tedy upravit jejich velikost a tvar tak, aby vytvářely podmínky pro řešení komunikační sítě a pro smysluplnou zástavbu rodinnými domy.

### A.1.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území – podklad pro rozhodování v území

#### A.1.6.1. Návrh urbanistické koncepce zástavby

Řešené území tvoří dvě navazující části tak, jak jsou vymezeny v územním plánu jako plochy E a J3.

Rozdělení logicky navazuje na rozdělení ploch vodotečí,

Východní část řešeného území – E - přiléhá ke stávající zástavbě obce, místní komunikace je v jihovýchodním okraji území. Je navrženo komunikace v rámci lokality napojit na tento nápojný bod a dále vytvořit taková veřejná prostranství v rámci řešeného území, které jej propojí i s dalšími, navrhovanými, nápojnými body - od komunikace na západním okraji území a od lokality Pod hrázdou ze severu.

Západní část řešeného území – J3 - přiléhá ke stávající komunikaci (nyní účelové), která po úpravě umožní přímou dopravní obsluhu.

Propojení – zokruhování území umožní prostupnost území, paralelní možnosti obsluhy. Rozsah rozvojové lokalit není natolik zásadní, aby mohl podstatně zatížit provoz stávající dopravní obslužné sítě.

Lokalita E je navržena pro rozvoj bydlení – obsahuje 13 pozemků pro bydlení v rodinných domech. Forma zástavby zahrnuje samostatně stojící objekty a řadovou zástavbu. Při návrhu způsobu zastavění je sledována návaznost na sousedící stabilizovaná i rozvojová území tak, aby bylo přiměřené urbanismu okolního venkovského prostředí. Je sledováno rozvolnění zástavby vzhledem k navazujícímu krajinnému prostředí.

Návrh v ploše E obsahuje veřejné prostranství pro vybudování přístupové komunikace -veřejné dopravní infrastruktury. Komunikace budou zpřístupňovat plochu E a navazovat na plochu D1 severně a na plochu J3 západně, přes okolní lokality budou následně napojeny do systému dopravní obsluhy obce.

V rámci postupné výstavby plochy E může být v 1. etapě 1 pozemek bydlení dočasně využit pro zokruhování komunikace přes stávající komunikaci ke garážím tak, aby byla zajištěna bezpečná dopravní obsluha území do doby, než bude lokalita E dopravně propojena s lokalitou D1, případně může být využit jako dočasné obratiště. Po zapojení komunikace do dopravního systému lze průjezd zaslepit a pozemek využít pro bydlení.

Zástavba v ploše J3 je koncipována jako rozvolněná zástavba 3 samostatně stojícími objekty smíšeného využití, v rytmickém rozestupu. Plocha J3 má dostatečné širkové parametry pro

zástavbu pouze v části území, severní okra, do kterého také zasahuje PHO od ČOV není využitelný stavebně a je proto navržen pro zeleň.

Je navržena uliční čára tak, aby prostor nově formovaných ulic byl stavebně jednoznačně vymezen obdobně jako v tradiční zástavbě obce. Odstup stavební čáry od veřejných prostranství pro komunikace je volen tak, aby umožnil ponechat část pozemků staveb rodinných domů pro vjezdy, předzahrádky a vytvořil dostatečný odstup od komunikace.

Mimo veřejná prostranství pro obsluhu území jsou v lokalitě E navrženy pozemky veřejných prostranství – zeleně, a to tam, kde není účelné budování dalších obslužných komunikací, ale je třeba umožnit přístup k toku pro jeho údržbu, kde je možné provést revitalizační opatření na toku a kde je především ponechán ve veřejně přístupném prostoru hlavní řad kanalizace. Pozemky staveb respektují ochranné pásmo kanalizace.

#### **A.1.6.2. Zásady regulace území - podmínky využití pozemků**

Území studie navrhuje podrobné podmínky využití pozemků:

##### **Pozemky pro bydlení v územní studii**

Rodinným samostatně stojícím se rozumí v této územní studii:

rodinný dům, který nemá žádnou společnou stěnu se sousedícími stavbami, od ostatních okolních pozemků je umístěn tak, aby dodržel nejméně minimální odstupové vzdálenosti od sousedních pozemků dle požadavků legislativy

Řadovým domem se rozumí v této územní studii:

takový rodinný dům, který má jednu nebo dvě štítové stěny na hranici pozemku tak, že navazuje na stavby v sousedících pozemcích, je v pozemku umístěn vždy tak, aby umožnil výstavbu sousedících rodinných domů

Hospodářským zázemím se rozumí v této územní studii:

skladování zahradního nábytku, náradí a techniky pro účely obhospodařování pozemku, pěstování užitkové a okrasné zeleně, chov drobného domácího zvířectva jako hobby a pro vlastní potřeby obyvatel, domácí dílny pro hobby činnost

Podmínka využití ploch:

Chráněné venkovní prostory a chráněné prostory staveb lze v ploše situovat jen ve vzdálenosti vyhovující parametrům hlukových emisí a vibrací vznikajících silničním provozem, na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího splnění těchto hygienických limitů.

##### **Bydlení v rodinných domech samostatně stojících**

(označení v grafické části BRs)

**Hlavní využití:**

Bydlení v rodinných domech samostatně stojících

**Přípustné jsou:**

- rodinné domy
- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání a garáže rodinných domků,



- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň zahrad a předzahrádek

**Podmínečně přípustné jsou:**

- hospodářské zázemí

podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

- jednotlivá zařízení administrativy

podmínka umístění:

umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, jako doplňková funkce

**Nepřípustné využití:**

- výrobní činnosti, skladování a jakákoli činnost, která není slučitelná s bydlením, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)
- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů

**Bydlení v rodinných domech řadových**

(označení v grafické části BRř)

**Hlavní využití:**

Bydlení v rodinných domech řadových

**Přípustné jsou:**

- rodinné domy
- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání a garáže rodinných domků,
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň zahrad a předzahrádek

**Podmínečně přípustné jsou:**

- hospodářské zázemí

podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

- jednotlivá zařízení administrativy

podmínka umístění:

umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, jako doplňková funkce

**Nepřípustné využití:**

- výrobní činnosti, skladování a jakákoli činnost, která není slučitelná s bydlením, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)
- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů

**Zpevněné povrchy a zeleň v pozemcích bydlení**

(označení v grafické části BRn)

**Hlavní využití:**

Zpevněné plochy a zeleň v pozemcích bydlení

**Přípustné jsou:**

- sjezdy na pozemky, chodníky a zpevněné plochy
- parkování a odstavování osobních vozidel pro uživatele rodinných domů
- související zeleň a zahradní úpravy

**Podmínečně přípustné jsou:**

- Oplocení za podmínky, že:

netransparentní pevná část (podezdívka) bude mít maximální výšku do 0,8m nad přilehlým terénem, transparentní (průhledná či průsvitná) část oplocení bude sahat maximálně do výšky 2,0m nad přilehlým terénem

- objekty příslušející k technickým sítím (např. přípojkové skříně)
- přístřešky pro odpadní nádoby
- zastřešení vstupů navazujících rodinných domů
- veřejná prostranství

*Nepřípustné jsou:*

- jiné nadzemní stavby a objekty včetně garáží a přístřešků parkovacích stání
- nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinku prokázat v rámci územního řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Těšany

### **Soukromá zeleň v pozemcích bydlení**

**(označení v grafické části BZs)**

***Hlavní využití plochy:***

soukromé zahrady pro každodenní relaxaci a odpočinek obyvatel

***Přípustné jsou:***

- zeleň soukromých zahrad - bylinná společenstva, zatravněné plochy, keře, stromy vzrůstem odpovídající velikosti pozemků
- oplocení - netransparentní oplocení pouze do max. vzdálenosti 4m od staveb rodinných domů, v ostatních částech pozemků oplocení transparentní (např. pletivo)
- objekty příslušející k technickým sítím

***Podmínečně přípustné jsou:***

terasy a chodníky

**podmínka umístění:**

- nezhoršující parametry zadržování odtoku srážkových vod na pozemcích (např. s povrchem umožňujícím vsak)

venkovní sezónní rodinné bazény

**podmínka umístění:**

- nezhoršující parametry zadržování odtoku srážkových vod na pozemcích
- nenarušující svým provozem užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

zahradnická a pěstební činnost

**podmínka umístění:**

- v rozsahu obvyklém pro vlastní potřebu obyvatel
- nenarušující svým provozem užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

sklady zahradních potřeb, nábytku, krytá posezení (i přístřešky, pergoly)

**podmínka umístění:**

zastavěná plocha stavby –maximálně 8m<sup>2</sup>

***Nepřípustné jsou:***

- jakékoli jiné nadzemní stavby a objekty
- nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinku prokázat v rámci územního řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Těšany

### **Veřejná prostranství - veřejná zeleň**

(označení v grafické části Uzv)

#### ***Hlavní využití plochy:***

veřejná zeleň a každodenní rekreace

#### ***Přípustné jsou:***

- veřejná prostranství: parky, aleje, veřejná dětská a rekreační hřiště, chodníky a zpevněné plochy (ne však parkoviště), související zeleň a zahradní úpravy
- související dopravní a technická infrastruktura
- objekty drobné architektury budované ve veřejném zájmu (např. zázemí rekreačních zařízení), urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby a přístřešky na ně)

#### ***Podmínečně přípustné jsou:***

- oplocení

#### **podmínka umístění:**

- pouze pro zajištění nutných bezpečnostních a hygienických parametrů příslušných veřejných prostranství

#### ***Nepřípustné jsou:***

- jiné nadzemní stavby a objekty - nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Těšany

#### ***Nepřípustné využití:***

- využití, které se neslučuje s využitím ploch jako veřejných prostranství pro zeleň

### **Veřejná prostranství zajišťující obsluhu území**

(označení v grafické části Uo)

#### ***Hlavní využití plochy:***

- místní komunikace, parkovací stání, chodníky, zeleň v dopravním prostoru, sjezdy k RD

#### ***Přípustné využití:***

- místní komunikace funkční skupiny C, D
- parkovací stání ve veřejném prostoru
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení

#### ***Nepřípustné využití:***

- využití, které se neslučuje s využitím ploch jako veřejných prostranství pro komunikace

### **Pozemky pro smíšené obslužné funkce**

**Smíšené obslužné využití**

(označení v grafické části So)

#### ***Hlavní využití:***

Služby, občanská vybavenost

#### ***Přípustné jsou:***

- stavby pro služby a občanské vybavení
- zpevněné plochy
- parkovací stání a garáže dle kapacity objektů na pozemku
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň

#### ***Podmínečně přípustné jsou:***

- rodinné domy

podmínka: pokud provedení změny územního plánu toto užívání umožní

- hospodářské zázemí

podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

***Nepřípustné využití:***

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyločení negativních účinků prokázat v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)

- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů

**A.1.6.3. Zásady regulace území - etapizace**

Rozdělení území do částí dle ÚP Těšany – E a J3 odpovídá návrhu etap rozvoje území:

**Etapa Ia., etapa I.b – bydlení - plocha E**

- veřejné prostranství

- bydlení

**Etapa II. – smíšené obslužné využití J3**

- veřejné prostranství

- smíšené obslužné využití, podmíněně bydlení

**Návaznost etap**

Etapy tvoří ucelené části výstavby, není určeno pořadí etap. Výstavba v etapě I. může probíhat postupně, pokud budou splněny legislativní požadavky na obsluhu pozemků bydlení (tomu odpovídá rozdělení na etapy I.a, I.b.)

Podmínkou výstavby rodinných domů v etapě I. je vybudování veřejného prostranství s parkovacími stáními a veřejnou technickou infrastrukturou v rámci plochy E a navazujícího napojení do plochy D1.

Podmínka výstavby rodinných domů v etapě II. – pokud provedení změny územního plánu toto užívání umožní

**A.1.6.4. Zásady regulace území - parcelace**

Parcelace území je navržena nově, protože stávající parcelní členění neumožňuje účelné využití území pro stanovený způsob využití.

Je navržena parcelace území:

**Plocha E**

- pozemky rodinných domů – navrženy tak, aby plošné parametry odpovídaly požadavkům ÚP

- pozemky pro veřejná prostranství zajišťující obsluhu území

- pozemek pro veřejné prostranství – veřejná zeleň

### **Plocha J3**

- pozemky staveb smíšeného obslužného využití – navrženy tak, aby plošné parametry odpovídaly požadavkům ÚP
- pozemek pro veřejné prostranství – veřejná zeleň

*Pozemky veřejných prostranství jsou vymezeny invariantně (nelze měnit polohu jejich hranic) a to tak, aby odpovídaly požadavkům na vymezení veřejných prostranství zpřístupňujících pozemky bydlení a odpovídaly možnostem území (napojení na dopravní infrastrukturu obce, podmínky územního plánu)*

*Ostatní pozemky ploch E a J3 lze **polohově upravit**, (lze měnit polohu jejich hranic vzájemně), sloučit je nebo rozdělit, to vše za podmínek, že změna nevyvolá změnu charakteru zástavby (ulice tvořená rodinnými domy takových prostorových parametrů, které budou vytvářet harmonický celek se zástavbou obce jako celku) a pozemky staveb nebudou plošně menší než 600 m<sup>2</sup>.*

Na jednom pozemku navrženém touto územní studií, určeném pro bydlení, bude stát maximálně jeden rodinný dům s parametry uvedenými v kap. A.1.6.5.

#### **A.1.6.5. Zásady regulace území – prostorová regulace, intenzita využití území**

##### **Upřesnění pojmů v této územní studii:**

Rodinný dům – tedy stavba pro bydlení podle §2 písm. a) odst. 2. vyhl.č. 501/2006 Sb., bude v souladu s požadavky platného ÚP a současně nebude vícebytovým rodinným domem (2 až 3 byty), který:

- nemá jednotlivé byty obsluhované ze společných prostorů se společným hlavním vchodem, nebo
- má pro každý byt samostatný přístup od obslužné komunikace (ulice) a lze jej svislými konstrukcemi majetkově rozdělit.

Podkroví představuje přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu tradičních typů - zpravidla souměrného zastřešení, typem konstrukcí odrážejícími tradiční hodnoty zástavby, umožňujícím funkční využití tohoto prostoru a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití; nevytváří svým charakterem (např. účelovým zvýšením nadezdívek nad obvodovým zdívkem, vysokými pultovými vikýři v šířce blízké šíři fasády – nad cca 50%, nebo ji výrazně kopírující, navyšující apod.) další vystupující podlaží (nebo jeho část) nad posledním plným nadzemním podlažím. Podkrovím není využívaný prostor pod pultovou nebo plochou střechou nad posledním podlažím.

Podkrovím není ustupující podlaží; není jím prostor pod střechou s nadezdívkami vyššími než 90 cm; není jím prostor pod střechou, kde jsou v nadezdívkách obvodových stěn stavby mimo štítu osazeny prosvětlovací otvory není jím plné podlaží pod mansardovou střechou.

##### **Polohové umístění staveb:**

- **stavební čára** - je poloha objektů vzhledem k prostoru ulice (vymezení polohy uliční fasády stavby)

- **stavební hranice** - určuje maximální rozsah pozemku určeného pro stavbu v rámci vymezeného pozemku - je hranicí mezi částí pozemku pro stavbu bydlení nebo stavbu smíšeného obslužného využití a částí pozemku, které tvoří předprostor nebo zázemí této stavby

#### **Výška zástavby, způsob zastřešení:**

- Rodinné domy nebo objekty se smíšeným obslužným využitím mohou mít maximálně:  
1 plné nadzemní podlaží  
1 obytné podkroví nebo půdní prostor bez obytného využití

- Stavby rodinných domů budou zastřešeny sedlovou střechou s převládajícím směrem hřebene zastřešení **rovnoběžným** se směrem přilehlé ulice.

- Úroveň římsy zastřešení vzhledem k ulici bude **2,7m až 3,5m** nad úrovní vstupu.

- Stavby v řadové zástavbě mají navrženo zastřešení ve shodném sklonu pro vzájemně navazující stavby

- Stavby bydlení nebo smíšeného obytného využití mají navržen sklon převládajícího zastřešení v rozmezí **35 až 45** stupňů

Obecně platí pro výstavbu, že **začlenění objektů, jejich hmotová struktura a celkový výraz musí respektovat okolní charakter zástavby nebo jej harmonicky doplňovat.**

Případná výstavba vyšších nadzemních staveb technického charakteru (zejména komínů, stožárů elektrického vedení o napětí 22 a více kV, stanic mobilních operátorů) nesmí vytvářet nevhodné výškové dominanty narušující krajinu.

V řešeném území lze umisťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu

#### **Intenzita využití území**

Maximální zastavitelnost pozemků bydlení a smíšeného obslužného využití je 50% , což znamená, že jeden pozemek pro bydlení, navržený touto územní studií, může být zastavěn stavbami a zpevněnými plochami umístěvanými v rámci podmínek stanovených v odstavci A.1.6.2. maximálně do výše 50% své výměry.

#### **A.1.6.6. Dopravní řešení**

Dopravní obsluha veřejnou dopravní infrastrukturou bude zajištěna prostřednictvím veřejných prostranství zajišťujících obsluhu území, kde budou umístěny : komunikace , parkovací stání, zeleň v dopravním prostoru, případně samostatné chodníky. Koordinace postupu výstavby staveb dopravní infrastruktury umožní umístění veřejné technické infrastruktury a přípojek staveb.

### Napojení na komunikační systém

Jsou navrženy pozemky veřejných prostranství zajišťujících obsluhu území v ploše E i J3 tak, aby vytvořily propojený systém s komunikační sítí obce.

Nápojné bod na stávající dopravní infrastrukturu je napojení na místní obslužnou komunikaci v jihovýchodním okraji území, kde je navrženo prodloužení místní obslužné komunikace směrem západním, s přemostěním vodního toku a napojením stykovou křižovatkou na komunikaci na západním okraji území. Zde je v současné době komunikace účelová, zpevněná s živičným povrchem. Je předpokládána úprava úseku této komunikace (od napojení na II/380 podél západního okraje lokality J3) tak, že bude také obslužnou komunikací (již v souvislosti s rozvojem v ploše J1). Tím by byl zokruhován systém místních komunikací v jižní části lokality. Navržená místní obslužná komunikace je obousměrná, mezi obrubami v přímém úseku min. 5,5 m, s jednostranným chodníkem.

Obsluhu podstatné části lokality E zajistí komunikační propojení severní směrem, do navrženého propojení do lokality D1 s přemostěním Moutnického potoka. Trasa komunikace je vedena tak, aby zajistila obsluhu navržených pozemků, respektovala polohu nápojného bodu přes Moutnický potok dle ÚP Měnin. Zvolený systém dopravní obsluhy byl navržen zejména z důvodu optimální obsluhy řešeného území a optimální možnosti rozvržení pozemků v něm.

Veřejné prostranství pro obsluhu pozemků v lokalitě E splňuje parametry dle vyhl. 501/2006Sb., umožní zajištění dopravní obsluhy:

- Místní komunikace budou navrženy ve funkční skupině D, případně C
- Komunikace pro obousměrný provoz v lokalitě je navržena v min. šířce 5,5m mezi obrubníky (ve veřejném prostranství o min. šíři 8m). Tuto šířku lze v dalších návrzích zpřesnit a případně upravit na minimální šířku průjezdního prostoru š.=3,5 m, k vyhýbaní vozidel by docházelo na vymezených místech tzv. výhybnách.
- Poloměry oblouků v křižovatkách jsou navrženy pro skupinu vozidel 2, tedy pro vozidlo pro odvoz odpadu
- v ploše jsou parkovací stání ve veřejném prostoru navržena podél komunikací; dále je navrženo parkování na vlastních pozemcích jednotlivých RD, a to vždy podle velikosti objektu
- etapa Ia. je navržena tak, že délka obslužné komunikace je do 50m (bez nutnosti budovat obratiště), etapa Ib. zahrnuje již celé komunikační propojení území
- dle postupu výstavby lze případně komunikaci v ploše řešit jako dočasně slepou komunikaci zakončenou obratištěm, (dimenzováno pro otočení vozidla hasičského záchranného sboru) nebo s provizorním napojením na stávající komunikaci obsluhující garáže (zokruhování části komunikace v lokalitě E s touto komunikací
- propojení komunikace přes vodoteč Moutnického potoka a dořešení její návaznosti v rozvojové ploše D1 (dle ÚP Těšany) na další komunikační systém obce, je třeba koordinovat s postupem rozvoje lokality D1a D2
- Výškové řešení  
Vedení nivelet je bude v dalším stupni dokumentace uzpůsobeno konfigurací stávajícího terénu a s ohledem na budoucí osazení jednotlivých RD, niveletu komunikačního systému je třeba přizpůsobit výškovému osazení přemostění bezejmenného potoka a Moutnického potoka (parametrům maximálních průtoků)

### Rozhledové poměry

- Zajištění rozhledů respektive případné kácení a úprava zeleně bude předmětem dalších projektových stupňů.
- Úprava dopravního značení v křižovatce bude předmětem dalšího projektu komunikace.

### Doprava v klidu

#### Výpočet potřeby parkovacích stání - celkově

Výpočet dle platné ČSN 73 6110 akt. ČSN 73 6110/Z1 (únor 2010)  
Předmětnými ukazateli pro výpočet parkování jsou:

- a)  $O_0$  základní počet odstavných stání

#### **RD a smíšené obslužné využití**

16 RD nad 100 m<sup>2</sup>

Počet celkem / počet účelových jednotek = 16 / 0,5

$$O_{01} = 32$$

- b)  $P_0$  základní počet parkovacích stání

#### **Obytný okrsek**

Pro výpočet parkovacích stání v obytném okrsku je účelovou jednotkou obyvatel a jedno stání je určeno pro 20 obyvatel. Předpokládáme, že průměrný počet obyvatel je:

$$16 \text{ RD} \times 3,6 \text{ obyvatel} = 57,6$$

$$P_0 : 16 \times 3,6 = 57,6 \text{ obyvatel}$$

$$P_0 : 57,6 / 20 = 2,88$$

N celkový počet stání

$O_0$  základní počet odstavných stání

$P_0$  základní počet parkovacích stání

$k_a$  součinitel vlivu stupně automobilizace 1,0 (při stupni 1 :2,5)

$k_p$  součinitel redukce počtu stání 1,0

$$\text{Celkový počet stání } N = O_0 \cdot k_a + P_0 \cdot k_a \cdot k_p = 32 \cdot 1 + 2,88 \cdot 1 \cdot 1 = 35$$

$$N = 35$$

Vyhl. 398/2009 §4, čl.2 uvádí, že je třeba vyhradit stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené při počtu stání 35 min 1 vyhrazené stání.

#### Závěr:

Celkem je obytný okrsek dle výpočtu potřeba 35 parkovacích míst, z toho 1 pro imobilní.

### Podmínky pro umístování dopravní infrastruktury

- silniční doprava v lokalitě bude realizována v místních komunikacích
- místní komunikace lokality budou napojeny na komunikační systém obce ve vymezených nápojných bodech.



- v řešeném území budou vytvořena odstavná parkovací místa dle kapacity objektů na vlastních pozemcích staveb rodinných domů (1-2 stání dle vel. RD), ve veřejném prostoru je třeba pro obytný okrsek (zástavba v D2 a D1) vytvořit parkovací stání v počtu min. 3 stání, z toho 1 pro imobilní - podle výpočtu dle ČSN 73 6110 (je navrženo více)
- garáže a parkoviště aut budou v plochách umístěny v parametrech ČSN 736056
- při návrhu křižovatek a napojení lokality budou minimalizovány negativní vlivy na stávající zástavbu
- podmínkou pro umístění komunikací v území je umístění a křížení místních komunikací a jejich napojení na silnici III. třídy v parametrech ČSN 73 6101, ČSN 736102 a ČSN 736110.

#### **A.1.6.7. Technická infrastruktura**

##### Odkanalizování území a odvodnění

Lokalita bude odkanalizována oddílnou kanalizací.

Splašková kanalizace bude vedena ve veřejném dopravním koridoru. Odkanalizování splaškových vod je navrženo na ČOV prostřednictvím veřejných kanalizačních řadů ve veřejných prostranstvích navržených ulic.

V ploše E budou nové řady splaškové kanalizace umístěny v ploše veřejného prostranství a napojeny do stokové sítě v řešeném území. Plocha J3 bude napojena do kanalizačního řadu, který je třeba vybudovat v rámci přilehlého veřejného prostranství.

Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích.

##### Zásobení vodou

Lokalita bude napojena na vodovodní řad obce. Do nové lokality bude prodloužen veřejný vodovod především z jižní části od stávající zástavby.

Vodovod v ploše bude umístěn ve veřejné komunikaci v souběhu se splaškovou kanalizací.

Nové vodovodní řady budou realizovány rozebíratelným povrchem.

V souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 23/2008 Sb.“), musí být vnější zdroje požární vody (nový vodovod) navrženy dle čl. 5 ČSN 73 0873, požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou, tj. pro rodinné domy nad 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy musí být nejmenší dimenze potrubí DN 100 s odběrem 6l/s při tlaku min. 0,2 MPa. Dále je doporučeno, aby v souladu s ustanovením § 12 písm. c) vyhlášky č. 23/2008 Sb., byl na vodovodním řadu osazen nadzemní požární hydrant dle čl. 5.3 ČSN 730873.

##### Zásobování plynem

Lokalita bude plynofikována STL plynovodem vedeným ve veřejném prostranství zajišťujícím obsluhu území. Do lokality E bude prodloužen veřejný plynovod zejména z jižní části od stávající zástavby a ze severní části od lokality J1 (VPS č. 26 dle ÚP Těšany), do lokality J3 bude realizován plynovod napojený z STL rozvodu od regulační stanice (vedený podél J1, J2, VPS č. 23 dle ÚP Těšany)

##### Zásobování elektřinou - síť VN, síť NN

Lokalita bude napojena na rozvodnou energetickou síť. Dle možnosti rozvodné soustavy bude využito napojení na NN rozvody podél stávající zástavby z jihu. Celková kapacita rozvoje

území zahrnuje 16 rodinných domů – 13 v etapě I. a 3 v etapě II. Alternativou v případě nedostatečné kapacity je provedení nových NN kabelových rozvodů již od stávající trafostanice VN – trafostanice se nachází severovýchodně od řešeného území nebo realizace nové TS v souladu s koncepcí ÚP a rozvody NN od tohoto bodu.

Rozvodné kabely budou uloženy ve veřejných prostranstvích zejména v pásích zeleně.

**Podmínky pro umístění technické infrastruktury**

- trasy technické infrastruktury budou umístěny zejména na přístupných neoplocených pozemcích či podél komunikací
- likvidace dešťových vod bude řešena přednostně vsakem na vlastním pozemku, eventuálně regulovaným odtokem do jednotné kanalizace (dle hydrogeologických podmínek, které je třeba prověřit v následném stupni PD)
- vodovodní řady budou uloženy pod rozebíratelným povrchem

## **A.1.7. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území** **– podklad pro úpravy ÚPD**

### **A.1.7.1. Návrh urbanistické koncepce zástavby**

V rámci lokality E je respektována koncepce i podmínky ÚP Těšany.

Tato územní studie je podkladem pro provedení změny v ÚP Těšany v lokalitě J3. Je navrženo v souvislosti s návrhem zástavby sousedící lokality E umožnit i zde v plošně omezeném území výstavbu maximálně 3 objektů rodinných domů - umožnit tedy bydlení v rodinných domech v lokalitě J3 úpravou podmínek ÚP Těšany. Pokud nebude provedena tato změna ÚP Těšany, lokalitu pro bydlení nelze využít, protože by to bylo v rozporu s podmínkami využití dle ÚP. (Lokalitu bez změny ÚP lze využít pouze pro smíšené obslužné funkce.)

Úprava podmínek (viz A.1.6.2.) v lokalitě J3 (umožnění bydlení) je navržena, protože obec má k dispozici dostatečné plochy občanského vybavení zejména v centrální části, má i dostatečné rezervy pro jeho rozvoj, není poptávka po konkrétním občanském vybavení ani službách v této lokalitě. Ani z hlediska dlouhodobé koncepce se nepředpokládá deficit občanského vybavení v této poloze v obci.

Plochy bydlení jsou v rámci ÚP navrženy ve více rozvojových lokalitách, jejich aktuální dostupnost je často problematická. Řešené území v ploše J3 zahrnuje pozemky, které lze komunikačně obsloužit a mohly by být dostupné pro bydlení.

Také z důvodu návrhu změny ÚP v lokalitě J3 je navržena etapizace:

Etapa I. – bydlení - plocha E

Etapa II. – smíšené obslužné využití a po změně ÚP také bydlení - plocha J3

V rámci ÚP Těšany může být návaznost etapy I. doplněna o dořešení vazby komunikace v ploše E do navazující plochy D1 a provázanost komunikačního systému obce včetně budování komunikace, která je nutnou podmínkou staveb bydlení v ploše E tak, aby nebylo třeba řešit rozdělení etapy I. dále na dílčí podetapy, řešení provizorního ukončení komunikace obratištěm nebo jiným provizorním řešením.

Parcelace území (A.1.6.4) se do ÚP Těšany promítne pouze v upřesněném vymezení polohy veřejných prostranství. Parcelace respektuje požadavek na minimální výměry pozemků bydlení, stanovené ÚP Těšany.

Prostorová regulace, intenzita využití území v řešeném území (viz A.1.6.5.) respektují podmínky územního plánu a upřesňují je s ohledem na podrobnost dokumentace.

Dopravní řešení (viz A.1.6.6.) respektuje nápojně body na místní komunikace, respektuje další napojení komunikace do ploch severně od řešeného území – plocha D1 a navazující.

Technická infrastruktura (viz A.1.6.7.) respektuje koncepční podmínky územního plánu.

### **A.1.8. Podmiňující faktory rozvoje území**

#### **A.1.8.1. Veřejně prospěšné stavby**

v řešeném území jsou dle platného ÚP vymezeny veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Na tyto plochy se vztahuje i předkupní právo ve prospěch obce Těšany, a sice:

D – plochy (koridory) pro dopravní infrastrukturu a dopravní plochy s příslušenstvím včetně ploch, nezbytných pro zajištění výstavby a řádného využívání pro stanovený účel - ozn. dle ÚP :

#### **č.7 komunikace u lok. E, J3 k J1**

Návrh územní studie upřesňuje tuto veřejně prospěšnou stavbu lokalizací veřejného prostranství zajišťujícího obsluhu území na jižním okraji plochy E a J3.

T – koridory a plochy pro technickou infrastrukturu s příslušenstvím včetně ploch, nezbytných pro zajištění výstavby a řádného využívání pro stanovený účel  
ozn. dle ÚP :

#### **č.26 plynovod od lok. J1 k lok. E**

Návrh územní studie upřesňuje tuto veřejně prospěšnou stavbu lokalizací veřejného koridoru TI pro plynovod.

#### **A.1.8.2. Vlastnické vztahy**

V řešeném území vlastnická struktura zahrnuje větší množství vlastnických subjektů - zpravidla soukromých vlastníků. Objednatel je vlastníkem pozemků v jižní části lokalit E a J3.

Územní studie nerozkrývá vlastnickou strukturu území, stávající parcelaci nelze dodržet (vzhledem k odlišné orientaci parcelního členění od koncepce území).

Veřejná prostranství pro umístění veřejné infrastruktury jsou navrženy tak, aby respektovaly jednak koridor pro dopravní infrastrukturu vymezený jako VPS č.7 dle ÚP Těšany, jednak je-li to možné, rozhraní vlastnických vztahů

#### **A.1.8.3. Podmiňující investice**

Podmínkou zástavby pro bydlení je vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury v rozsahu řešeného území, realizace napojení přes lokalitu D1 (dle ÚP Těšany), podmínkou zástavby smíšené obslužné v J3 je vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury v přilehlém veřejném prostranství.

#### **A.1.8.4 Přírodní podmínky**

Důležitým podmiňujícím faktorem využití ploch je vodní tok bezejmenného potoka, který je třeba při budování veřejné dopravní a technické infrastruktury přemostit (případně částečně zatrubnit) tak, aby obsluha lokality E byla funkční. Napojení ze severní strany si vyžádá i přemostění Moutnického potoka (již mimo řešenou lokalitu).

Hydrogeologické podmínky lokality nebyly zjišťovány a je třeba ověřit v rámci přípravy staveb.

### **A.1.9. Limity využití území**

#### **Využití řešeného území je limitováno:**

- celé území se nachází v ochranném pásmu II. stupně přírodního zdroje léčivých vod Šaratice
- na všech pozemcích lze umístit jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu, protože se celé řešené území nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, je tudíž zájmovým územím armády České republiky dle § 175 stavebního zákona č.183/2006 Sb., současně se celé území se nachází v koridoru radioreléových spojů a vojenských zařízení.
- nad územím prochází trasa RR spoje.
- územím prochází hlavní řady kanalizace
- k jižnímu okraji území zasahují sítě veřejné technické infrastruktury (STL plynovod, vodovod NN rozvody elektro)

Podmínky ochrany hodnot území se vztahují i na všechny následné stupně PD.

#### V bezprostředním sousedství řešeného území se nacházejí tyto limity:

- podél jižního okraje území na nábřeží Moutnického potoka probíhá lokální biokoridor
- Návrh respektuje limity a ochranné režimy v území.  
Trasy a ochranná pásma sítí budou respektována v souladu s platnou legislativou.

Seznam dokumentace:

**A. TEXTOVÁ ČÁST**

**A.0. Identifikační údaje**

**A.1. Urbanistická část**

A.1.1 Hlavní cíle řešení

A.1.2 Vymezení řešeného území

A.1.3 Podklady

A.1.4 Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán

A.1.5 Charakteristika a problémová analýza řešeného území

A.1.6 Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území  
– podklad pro rozhodování v území

A.1.7 Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území – podklad pro úpravy ÚPD

A.1.8 Podmiňující faktory rozvoje území

A.1.9 Limity využití území

**B. VÝKRESY**

B.1 Širší vztahy

1:5000

B.2 Problémový výkres

1:2000

B.3 Návrh urbanistické koncepce a prostor.uspořádání

1:1000

B.4 Dopravní řešení

1:1000

B.5 Technická infrastruktura

1:1000