

# **ÚZEMNÍ STUDIE**

# **OMICE**

## **POD PŘÍČNÍMI I A II**



## **TEXTOVÁ ČÁST**

Pořizovatel: Obecní úřad Omice, Tetčická 51, 664 41 Troubsko

Objednatel: Obec Omice, Tetčická 51, 664 41 Troubsko

Projektant: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 29, 627 00 Brno  
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004  
E-mail: mail@arprojekt.cz  
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík (autorizace č. 02 483)  
Číslo zakázky: 859  
Datum zpracování: 07/2021  
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík  
Ing. Zita Strejčková

# OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

1	VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY, PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚP	3
2	URBANISTICKÁ KONCEPCE	6
3	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	7
4	KAPACITA VÝSTAVBY	8
5	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	9
5.1	Veřejná prostranství	9
5.2	Doprava	9
5.2.1	Místní komunikace	9
5.2.2	Doprava v klidu (odstavná a parkovací stání)	10
5.2.3	Komunikace pro pěší	11
5.3	Technická infrastruktura	12
5.3.1	Zásobování vodou, zásobování požární vodou	12
5.3.2	Odkanalizování a čištění odpadních vod	13
5.3.3	Dešťové vody	14
5.3.4	Zásobování elektrickou energií	15
5.3.5	Zásobování plynem	15
5.3.6	Veřejné osvětlení	15
5.3.7	Prostorová poloha sítí veřejné infrastruktury	16
5.3.8	Nakládání s odpady	16
6	PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	17
7	PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	18
8	PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU	19
9	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	20
10	PŘEDKUPNÍ PRÁVO	20
11	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	21
11.1	Společné (jednotné) podmínky využití stavebních pozemků, platné v celém území	21
11.2	Specifické regulativy, platné v jednotlivých stavebních pozemcích	25
12	PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	29
13	DOPORUČENÉ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ - ETAPIZACE VÝSTAVBY	30
14	PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA	31
15	DŮSLEDKY NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	31
16	DŮSLEDKY NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	32
17	ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE	32
18	ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	33
18.1	Hlavní cíle řešení, důvody pro pořízení územní studie	33
18.2	Seznam použitých podkladů	33
18.3	Vlastnické vztahy v území	34
18.4	Analýza místa, prostorové podmínky	35
18.5	Analýza dopravy a veřejných prostranství	38
18.6	Informace o zpracování konceptu územní studie	39
18.7	Další požadavky vzešlé z projednání konceptu	41
18.8	Výsledky projednání územní studie	42
18.9	Seznam výkresů	44

# 1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY, PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚP

Řešené území se nachází v k.ú. Omice při jižním okraji zastavěného území. Jedná se o rozlehlé zahrady navazující na zastavěné území. Rozloha plochy podle hranice řešeného území je 4,363 ha, přičemž plocha Pod Příčními I má rozlohu 1,67 ha a Pod Příčními II má 2,635 ha (včetně ploch silnice).

Plochy jsou v novém územním plánu Omice označeny Z12 a Z13 (SO – plochy smíšené obytné). Do řešeného území byla zahrnuta také přilehlá plocha silnice III/3946. Za jižní hranici řešené plochy vede nadregionální biokoridor K139MH-NRBK05.



Územní studie je vypracována nad digitální katastrální mapou (DKM) a vytištěna v měřítku 1:1000.

Územní plán stanovuje pro plochy smíšené obytné následující podmínky využití:

SO	plochy smíšené obytné	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru,</p>
----	-----------------------	--

		chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
--	--	--

Pro plochy Z12 a Z13 vymezuje územní plán tyto specifické koncepční podmínky:

<b>Z12</b>	<b>SO Plochy obytné</b>	<b>smíšené</b>	<p>Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Pořadí změn využití území: komunikace v ploše Z12 a veřejná technická infrastruktura budou realizovány v předstihu před zahájením výstavby v ploše. Prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná, přípustná je i kompaktní struktura zástavby. Územní studie zohlední:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</li> <li>• situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice III. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</li> <li>• V případě požadavku na výstavbu v blízkosti silnice je nutný souhlas dotčeného orgánu s umístěním stavby v silničním ochranném pásmu.</li> <li>• Územní studie zohlední polohu plochy veřejného prostranství Z30, vymezeného na základě požadavků obecně závazných právních předpisů</li> <li>• pásmo užívání pozemků podél vodního toku, o šířce 6 m od břehové hrany</li> </ul>
<b>Z13</b>	<b>SO Plochy obytné</b>	<b>smíšené</b>	<p>Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií a uzavření dohody o parcelaci (druhá podmínka se nevztahuje na pozemky p.č. 800/1, 801, 800/2 a 768/1 v k.ú. Omice). Pořadí změn využití území: komunikace v ploše Z12 a veřejná technická infrastruktura budou realizovány v předstihu před zahájením výstavby v ploše Z13. Prostorová struktura zástavby: uspořádaná a částečně uspořádaná struktura zástavby. Územní studie zohlední:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem</li> <li>• situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice III. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro</li> </ul>

		<p>chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• V případě požadavku na výstavbu v blízkosti silnice je nutný souhlas dotčeného orgánu s umístěním stavby v silničním ochranném pásmu.</li> <li>• Ochranné pásmo produktovodu.</li> <li>• Bude respektován koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění prvků ÚSES (nadregionální biokoridor územního systému ekologické stability) vedený po jižní hranici plochy.</li> <li>• Územní studie zohlední polohu plochy veřejného prostranství Z30, vymezeného na základě požadavků obecně závazných právních předpisů</li> <li>• Při realizaci budoucí výstavby bude zachováno maximální množství stromové a keřové vegetace.</li> </ul>
--	--	--

Další podmínky vyplývající z územního plánu:

- Dopravní obsluha v plochách Z12 a Z13 bude upřesněna územní studií.
- V plochách Z12 a Z13 polohu kanalizace upřesní územní studie.
- **V ploše Z13 je podmínkou rozhodování v ploše uzavření dohody o parcelaci.**

V ÚP Omice jsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

### **Z12, Z13**

- Zastavitelné plochy **SO - plochy smíšené obytné**

- Podmínky pro pořízení - řešeno bude zejména:

- dořešení prostorové struktury a urbanistické koncepce zástavby ploch s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- upřesnění dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách,
- koordinaci polohy veřejné technické infrastruktury, řešení nakládání s dešťovými vodami,
- vodovodní řady je nutno situovat do veřejně přístupných ploch (např. do chodníků, zelených pásů podél komunikací) a hledat možnosti jejich zaokrouhování.
- stanovení regulačních stavebních čar v rozvojové ploše tak, aby nezastavěné části stavebních pozemků směřovaly od obce do volné krajiny,
- upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení.

Lhůta pro pořízení územních studií, včetně jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od data nabytí účinnosti územního plánu.

---

## 2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

---

Koncepce urbanistického návrhu spočívá v založení kvalitní dopravní obsluhy lokality, vytvoření příznivých podmínek pro sociální kontakty obyvatel a jejich estetické vnímání daného území. Cílem je rovněž zajištění podmínek pro umístění energeticky úsporných rodinných domů. Dále je kladen důraz na přeparcelování pozemků, na zamezení znevýhodnění některých vlastníků pozemků. Koncepce dopomůže k zajištění trvale udržitelného rozvoje této části obce.

Urbanistická koncepce je rozdělena na 2 části.

V severní části (Pod Příčními I) je založena na umístění obytné zóny, tj. dopravně zklidněné dvoupruhové obslužné komunikace vedené ve směru západ - východ, připojené na místní stávající komunikaci na ulici Borky a z ní na silnici III/3946.

Podél této komunikace je navržena oboustranná zástavba rodinnými domy. Na ni navazuje komunikace orientovaná severojižně, s možností propojení na stávající komunikaci za domy okolo hřiště. Podél této komunikace je uvažována jednostranná zástavba. V lokalitě Pod Příčními I nejsou vymezeny plochy veřejných prostranství pro zeleň a dětské hřiště, protože součástí plochy je stávající zeleň na p.č 810/1 (les) ve vlastnictví obce a plocha těsně navazuje na sportovní areál (fotbalové hřiště). Navíc pro tyto účely vymezuje územní plán plochu Z30 (UP – plocha veřejných prostranství).

V jižní části (Pod Příčními II) je urbanistická koncepce založena na umístění obytné zóny, tj. dopravně zklidněné dvoupruhové obslužné komunikace ukončené obratištěm. Nová komunikace je připojena na silnici III/3946 v ulici Tetčická v přehledné zatáčce. Zástavba podél komunikace se předpokládá oboustranná.

V severní části plochy Pod Příčními II je pak navrženo 7 rodinných domů obslužených přímo silnicí III/3946.

V lokalitě pod Příčními II nejsou vymezeny plochy veřejných prostranství pro zeleň a dětské hřiště (dle § 7 vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění). Plochu veřejných prostranství vymezuje ÚP Omice za silnicí, severně od plochy Pod Příčními II. Plocha veřejného prostranství je v územním plánu označena Z30 (UP).

---

### 3 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

---

Plochy veřejných prostranství: viz kapitoly 5.1 a 19.5.

Vymezené šířky veřejných prostranství s komunikacemi jsou závazné, neměly by se snižovat. Naopak bude vhodné před rozparcelováním a prodejem jednotlivých stavebních pozemků zajistit geodetické polohopisné a výškopisné zaměření obou ploch (Pod Příčnicí I a II), pořídit projekt staveb veřejné infrastruktury a ověřit tak, že jsou navržené šířky veřejných prostranství postačující pro umístění komunikací a technické infrastruktury – vzhledem k terénní konfiguraci mohou být problémy s šířkou zářezů a násypů podél komunikací.

Stavební pozemky pro rodinné domy jsou vymezeny tak, aby umožnily optimální podmínky pro umístění volně stojících rodinných domů, a to z hlediska vzájemných odstupů staveb a jejich dokonalého oslunění (i v souvislosti s pasivními solárními zisky u energeticky úsporných domů).

Hranice mezi jednotlivými domy a velikosti pozemků domů jsou směrné, lze je upravit beze změny územní studie (nezmění se urbanistická koncepce zástavby), vždy je ale třeba posoudit dopady na strukturu zástavby, rytmus zástavby ulice a zejména na možnosti stavebního využití navazujících pozemků (tj. aby se úpravou hranic navržených stavebních pozemků neznevýhodnili majitelé sousedních pozemků).

Na pozemcích označených 5, 6 a 7 se připouští jejich přeparcelování a umístění pouze 2 rodinných domů.

---

## 4 KAPACITA VÝSTAVBY

---

Územní studie umísťuje v řešeném území celkem 40 stavebních pozemků pro rodinné domy, z toho:

- 20 stavebních pozemků v lokalitě Pod Příčnicí I
- 20 stavebních pozemků v lokalitě Pod Příčnicí II.

Výstavba bude řešena formou samostatně stojících rodinných domů, popřípadě dvojdomů. Bude se jednat o jednopodlažní a dvoupodlažní domy, podle regulativů obsažených v kapitole č. 11 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby)



---

## 5 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

---

Sítě veřejné technické infrastruktury budou umístěny ve veřejných prostranstvích.

### 5.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Navržené pozemky veřejných prostranství obsahující komunikace mají různou šířku (10- 15 m), podle konfigurace terénu, k umožnění terénních modelací. Podél komunikací jsou navrženy ozeleněné pruhy, které budou sloužit na jedné straně komunikace k položení veřejné technické infrastruktury a na druhé straně komunikace k položení dalších sítí technické infrastruktury a k umístění záchytných příkopů pro vsakování dešťové vody a veřejné zeleně.

### 5.2 DOPRAVA

#### 5.2.1 Místní komunikace

V řešených plochách jsou vymezeny **obytné zóny**. Rodinné domy budou tedy dopravně obslouženy dopravně zklidněnými komunikacemi funkční skupiny D1, které budou sloužit smíšenému provozu motorových vozidel, cyklistů i pěších.

Obytné zóny v obou plochách (pod Příčnicí I i II) budou na začátku označeny dopravní značkou č. IP 26a „Obytná zóna“ a na konci dopravní značkou č. 26b „Konec obytné zóny“. Vedle toho bude stavebně upraven vjezd do zón, aby se jednoznačně upozornilo na odlišnost dopravního režimu v obytné zóně.

Šířka dopravního prostoru v místech zúžení komunikací nesmí klesnout pod 3,5 m.

Snížení rychlosti vozidel na 30 km/hod bude u obytných ulic dosahováno nejen dopravní značkou, křižovatkami, ale i řešením dopravy v klidu (parkovacími stáními), směrovým vedením komunikací a místním zúžením komunikací.

Podélný sklon navržených komunikací bude kopírovat co nejvíce terén (min. podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%, maximální sklon nesmí překročit 15%). Podélný sklon komunikací bude upřesněn v navazujícím řízení.

#### Severní část - Pod Příčnicí I:

V severní části je založena na umístění dvoupruhové obslužné komunikace západ - východ, připojené na místní stávající komunikaci v ulici Borky a jejím prostřednictvím na silnici III/3946. Doporučuje se řešit vjezd přes snížený průběžný obrubník s výškovým rozdílem od úrovně hlavního dopravního prostoru 0,02 m.

Na tuto komunikaci navazuje komunikace orientovaná severojižně, s možností propojení na stávající komunikaci vedoucí kolem hřiště (tato komunikace je následně vyústěna rovněž na silnici III/3946).

Obě komunikace jsou dvoupruhové obousměrné, v šířce 5,5m, místně zúžené na 3,5 m o podélná parkovací stání.

#### Jižní část - Pod Příčnicí II:

Navrhuje se komunikace napojená na silnici III/3946 v přehledné zatáčce v ulici Tetčická, dvoupruhová obousměrná, v šířce 5.5m, se zúžením v místě parkovacích stání na 3,5 m. Ve východní části bude doplněna obratištěm tvaru „T“, umožňujícím otáčení i nákladních vozidel.

Bude se jednat o komunikaci se smíšeným provozem funkční skupiny D1, obytná ulice s přístupem vozidel dopravní obsluhy. Na vjezdu do obytné ulice, ve vzdálenosti cca 10m za hranicí křižovatky,

bude doprava zklidněna pomocí dlouhého zpomalovacího prahu (nikoliv krátkého montovaného).

Délky a plochy místních komunikací:

Umístění komunikace	druh komunikace	šířka (m)	plocha (m <sup>2</sup> )
Pod Příčními I: Pátevní komunikace směr východ - západ	D1 obytná ulice (komunikace se smíšeným provozem)	5,5	508
Pod Příčními I: Pátevní komunikace směr sever - jih s propojením okolo hřiště	D1 obytná ulice (komunikace se smíšeným provozem)	5,5 (3,5)	865
Pod Příčními I: Úsek od připojení na silnici III.třídy po odbočku do nové obytné ulice	C obslužná komunikace (stavební úprava – rozšíření – stávající komunikace)	5,5	296
Pod Příčními II komunikace s obratištěm	D1 obytná ulice (komunikace se smíšeným provozem)	5,5 3,5	920
CELKEM			2589

### 5.2.2 Doprava v klidu (odstavná a parkovací stání)

Doprava v klidu je řešena dle ČSN 73 6110 "Projektování místních komunikací" (2006 + změna Z1). Uvedená norma stanovuje potřebný počet odstavných a parkovacích stání.

Dle výše uvedené ČSN připadají na 1 byt o velikosti nad 100 m<sup>2</sup> 2 odstavná stání. Na každém stavebním pozemku pro RD by proto mělo být pamatováno na 2 odstavná stání. K odstavování vozidel obyvatel slouží garáže, dvougaráže a parkovací přístřešky předsazené, vedle domu, nebo volně stojící. Dále se předpokládá odstavování vozidel na vlastním (neveřejném) pozemku před garáží, vedle garáže nebo jinde u domu. **Upozorňujeme na povinnost vlastníků staveb parkovat a odstavovat vozidla výhradně na vlastním pozemku.**

U parkovacích stání odpovídá dle ČSN 1 stání 20 obyvatelům. Je proto potřebné při předpokládané obloženosti bytů 3ob./byt řešit v tomto území s rodinnými domy:

Pod Příčními I:

RD s 20 byty, uvažovány byty nad 100 m<sup>2</sup>, počet obyvatel 20\*3=60, potřebný počet parkovacích stání 60/20 =3. Tato parkovací místa budou sloužit pro návštěvy a motoristy nebydlící v řešeném území. Navržená parkovací místa jsou rozmístěna rovnoměrně po celé lokalitě, jejich počet mírně převyšuje potřebu domů na ulici. Jsou navržena parkovací stání podélná. Navržená podélná parkovací stání jsou uvažována s povrchem barevně odlišné dlažby.

Pod Příčními II:

RD s 20 byty, uvažovány byty nad 100 m<sup>2</sup>, počet obyvatel 20\*3=60, potřebný počet parkovacích stání 60/20 =3. Tato parkovací místa budou sloužit pro návštěvy a motoristy nebydlící v řešeném území. Navržená parkovací místa jsou rozmístěna rovnoměrně po celé lokalitě, jejich počet mírně

převyšuje potřebu domů na ulici. Jsou navržena parkovací stání podélná. Navržená podélná parkovací stání jsou uvažována s povrchem barevně odlišné dlažby. Parkování nákladních automobilů a jiné techniky není v řešeném území uvažováno.

### 5.2.3 Komunikace pro pěší

Samostatné komunikace pro pěší kategorie D2 - komunikace nepřístupné provozu silničních motorových vozidel jsou navrženy o šířce 1,5 m. Vymezeny jsou pouze podél silnice III. třídy, podél komunikace zpřístupňující plochu lokalitu Pod Příčními I z centra obce a dále v lokalitě Pod Příčními II v místě původní účelové komunikace vedoucí ze silnice III. třídy jižním směrem. V obytných zónách nejsou komunikace pro pěší uvažovány.

Délky a plochy pruhů pro pěší:

Umístění	Délka (m)	Šířka (m)	plocha (m <sup>2</sup> )
Pod Příčními I: Chodník podél komunikace z ulice Tetčická k hřišti a do lokality Pod Příčními I (v řešeném území není celý)	70,0	1,5	105,0
Pod Příčními II: Chodník podél silnice v ulici Tetčická	203,0	1,5	304,5
Pod Příčními II Chodník v místě původní účelové komunikace vedoucí ze silnice III. třídy jižním směrem	68,5	1,5	102,75
CELKEM			512,25

## 5.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### 5.3.1 Zásobování vodou, zásobování požární vodou

Výpočet potřeby pitné vody:

$$40 \text{ RD} \times 3,0 \text{ ob./RD} = 120 \text{ obyvatel}$$

Potřeba vody je stanovena s přihlédnutím k předpokládanému počtu obyvatel. Podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., v platném znění, činí směrná roční potřeba vody na 1 obyvatele bytu:

- Na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (na kohoutku) **35 m3/rok**, tj. 96 l/os/den

	Účelových jednotek	Roční potřeba vody dle přílohy č. 12 Vyhl. 428/2001 Sb.		
Počet obyvatel (návrh):	<b>120</b>	<b>35</b>	(m3/os./rok)	
Paušální podíl na vybavenost a výrobu (%)	<b>0</b>	<b>0</b>	(m3/os./rok)	
Rekreační ubytování (lůžka)	<b>0</b>	<b>60</b>	(m3/os./rok)	
<b>Potřeba vody</b>		<b>l/os/den</b>	<b>m3/den</b>	<b>l/s</b>
Specifická potřeba vody Qd	- obyvatelstvo	95,89	11,507	0,133
	- vybavenost, výroba	0,00	0,000	0,000
	- ubytování	164,38	0,000	0,000
	CELKEM		11,507	0,133
Nerovnoměrnost potřeby:	- max.denní potřeba Qm=Qd*1,5		17,260	0,200
	- hodinové maximum Qh=Qm*1,8			0,360

Vodovodní řad	označení	Dimenze	délka (m)	Etapa, poznámka
Pod Příčními I: Napojení z ulice Borky	V1	80	109	1
Pod Příčními I: podél komunikace směr východ – západ, severní větev	V2	80	111	1
Pod Příčními I: podél komunikace směr východ – západ, jižní větev	V3	80	112	1
Pod Příčními I: Podél komunikace směr sever - jih s propojením okolo hřiště	V4	80	161	2 Včetně délky mimo řešené území
Pod Příčními I: Krátká slepá větev	V5	80	15	2
Pod Příčními II Podél silnice	V6	80	287	1

Pod Příčními II Severně od komunikace	V7	80	170	1, 2
Pod Příčními II jižně od komunikace	V8	80	182	1, 2
Celkem vodovod			1147	

Požární voda:

Navržený vodovodní systém musí vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“. Uvedená norma udává m.j. nejmenší dimenze potrubí, vzdálenosti hydrantů a stanovuje hodnoty odběru vody. V řešeném území navrhujeme dimenzi vodovodního potrubí DN 80.

Zásady pro rozmísťování hydrantů stanoví ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“, pro rodinný dům se zastavěnou plochou požárního úseku do 200m<sup>2</sup> včetně a nevýrobní objekty kromě skladů s plochou do 120 m<sup>2</sup> včetně musí být hydranty umístěny max. 200m od objektu a max. 400m mezi sebou.

Umístění požárních hydrantů bude upřesněno v navazujícím řízení.

### 5.3.2 Odkanalizování a čištění odpadních vod

Splaškové odpadní vody

V obci je vybudována jednotná kanalizační síť odvedená ČOV umístěnou západně od Omic. V celé obci je řešena gravitačně do nejnižšího místa.

Severní část - Pod Příčními I:

Navržená gravitační oddílná splašková kanalizace umístěná v komunikaci (stoka K1) je napojena na stávající síť v ulici Tetčická. Horní (východní) část plochy odkanalizovávají stoky K2 a K3, které jsou zaústěny do K1.

Jižní část - Pod Příčními II:

Hlavní páteřní stokou v lokalitě Pod Příčními II je stoka gravitační splaškové kanalizace, označená K8. Tato kanalizace odvádí veškeré splaškové vody z nové obytné ulice na čerpací stanici splaškové kanalizace, umístěnou při západní hranici řešeného území. Z ní jsou splašky čerpány tlakovou kanalizací do hlavního sběrače za silnicí.

Domy umístěné na jižní straně ulice (označené 11-13, 18-21) ale budou muset odpadní vody do kanalizace přečerpávat, s použitím malých domovních čerpacích stanic.

Domy navržené při silnici na ulici Tetčická (označené 1-4) budou odkanalizovány gravitační kanalizací umístěnou při jižní hranici nově vymezených parcel (stoky K4, K5, budou umístěny v pozemcích veřejných prostranství, nebo pozemcích užívaných společně více majiteli, v podílovém spoluvlastnictví). Tyto stoky budou následně zaústěny do dalších větví splaškové kanalizace (K6, K7).

Domy na pozemcích č. 5,6,7 budou muset odpadní vody přečerpávat do stávající kanalizace umístěné za silnicí, s použitím malých domovních čerpacích stanic.

Domy na pozemcích č. 23 a 24 budou odkanalizovány do stoky K8 delší (nejlépe společnou) přípojkou.

Kanalizace je navrhována jako splašková gravitační, z plastových potrubí (PVC, PE, PP) dimenze DN bude upřesněna v navazujícím řízení.

Nepřipouští se jiný způsob nakládání se splaškovými vodami.

Orientační posouzení množství splaškových vod:

Položka		l/s
Qd	Průměrné denní množství - dle výpočtu potřeby pitné vody	0,133
Qms	Maximální množství splaškových vod $Q_{ms}=Q_d \times K_h = Q_d \times 5.9$	0,785
Qdim	Dimenzování množství odpadních vod dle ČSN 75 6101 $Q_{dim} = 2 \times Q_{ms}$	1,5694

Roční množství odpadních vod (hodnoty shodné s potřebou pitné vody)

jeden RD                       $Q_{roč} = 3 \text{ os} \times 35 \text{ m}^3/\text{os}/\text{rok} = 105 \text{ m}^3/\text{rok}$   
celkem RD                     $Q_{roč} = 40 \text{ RD} \times 3 \times 35 = 4200 \text{ m}^3/\text{rok}$

Délka navržených řadů splaškové kanalizace:

Kanalizační řad – umístění	označení	Druh kanalizace	etapa	délka (m)
Pod Příčními I	K1	gravitační	1	137
Pod Příčními I	K2	Gravitační	2	75
Pod Příčními I	K3	Gravitační	2	61
Pod Příčními II	K4	Gravitační	1	26
Pod Příčními II	K5	gravitační	1	16
Pod Příčními II	K6	gravitační	1	34
Pod Příčními II	K7	gravitační	1	38
Pod Příčními II	K8	gravitační	1,2	181
Pod Příčními II	K9	tlaková	1	81
Čerpací stanice			1	-
Celkem gravitační				568
Celkem tlaková				81

### 5.3.3 Dešťové vody

V řešené lokalitě určené pro rodinné domy bude nakládání s dešťovými vodami z veřejných prostranství řešeno zasakováním v mělkých záchytných příkopech umístěných podél komunikací. Problémem ale bude svažité terén. Pro případ, že geologické, terénní nebo jiné podmínky neumožní využít uvedený systém vsakování, je v územní studii k odvedení dešťových vod z veřejných prostranství navržena možnost umístění dešťové kanalizace, která bude vodu odvádět do centrálních vsakovacích objektů.

Velikost a typ vsakovacích objektů bude nutno ověřit výpočtem. U vsakovacího objektu v lokalitě Pod Příčními II hrozí riziko, že nebude velikostně postačovat. V takovém případě jej bude nutno rozšířit buď na pozemek p.č. 840, nebo na úkor stavebního pozemku č.11 (při zúžení pozemků č. 12 a 13).

Dešťové vody na pozemcích vlastníků (ze střech domů a zpevněných ploch) budou akumulovány a zasakovány na pozemcích vlastníků nemovitostí, popřípadě využity jako zdroj užitkového vodovodu – splachování WC apod. Důvodem je snaha o zadržení vody v krajině a předcházení povodním.

V navazujícím řízení bude třeba posoudit vlastnosti půdních vrstev a stav podloží (druh a vsakovací schopnosti půdy) a rizika možných dopadů zaměřená na posouzení kvantity vod, odtokových poměrů, stability svahů a budov. V případě potřeby pak provést vsakovací testy v kopaných sondách.

Do odvodňovacích retenčních příkopů bude voda z vozovek přiváděna přes mezery mezi obrubníky. V místě vjezdů na stavební pozemky budou záchytné příkopy pro dešťovou vodu přerušeny a navzájem propojeny kanalizačními propustky, s odvedením nevsáknuté vody na centrální vsakovací objekty.

### 5.3.4 Zásobování elektrickou energií

Podmínkou pro výstavbu RD v jižní části - Pod Příčnými II je kabelizace vedení VN, doporučeno je i přeložení trafostanice blíže k silnici.

V navržené lokalitě se nová rozvodná energetická vedení NN navrhují v kabelovém zemním provedení, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

NN rozvody elektrické energie jsou uvažovány oboustranně. Jsou situovány v souběhu s komunikacemi, v zelených pásích.

Délky navržených elektrických zemních kabelů:

Označení	Druh vedení	etapa	délka (m)	Poznámka
E1	VN	1	140	Uvedená délka zahrnuje VN ležící i mimo řešené území.
E2	NN	1	133	
E3	NN	1	105	
E4	NN	2	103	
E5	NN	2	98	
E6	NN	1	99	
E7	NN	1	153	
E8	NN	2	187	
Celkem			878	

### 5.3.5 Zásobování plynem

Lokalita umožňuje výstavbu pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energie. Z tohoto důvodu se nepředpokládá, že bude nutné plochu plynofikovat.

### 5.3.6 Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvody v obci. V prostoru lokality řešené územní studií budou osazena svítidla s vysokotlakými sodíkovými výbojkovými svítidly, popřípadě svítícími LED diodami. Jejich druh, počet a umístění bude upřesněn v navazujícím řízení.

Délky navržených kabelů veřejného osvětlení - předpokládá se přibližně stejná jako u rozvodů NN, kabely VO proto nejsou zakresleny ve výkrese.

### 5.3.7 Prostorová poloha sítí veřejné infrastruktury

Prostorová poloha těchto inženýrských sítí musí odpovídat ČSN 73 6005, tj. vodorovné vzdálenosti sítí při souběhu nesmí být menší než:

- sdělovací kabel x kabel NN 0,30 m
- Kabel NN x kabel NN 0,15 m
- kabel NN x plynovod NTL 0,40 m
- plynovod NTL x vodovod 0,50 m
- vodovod x kanalizace 0,60 m

Vzdálenost osy el.vedení NN od hranice veřejného a soukromého pozemku nesmí být menší než 0,3 m u kabelů NN, 1,30 m u vodovodů a 1,85 m u kanalizací.

### 5.3.8 Nakládání s odpady

Svoz komunálního odpadu bude řešen v rámci odpadového hospodářství obce. Každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu.



---

## 6 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

---

Z hlediska vodního režimu je území zařazeno mezi zranitelné oblasti.

Katastrální území Omice lze klasifikovat jako území s archeologickými nálezy. Při zásazích do terénu na takovém území dochází s velkou pravděpodobností k narušení archeologických objektů nebo situací a je tedy nezbytné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů). V území je před zahájením jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu stavebník povinen tuto činnost v časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a musí umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Navržené řešení respektuje kulturní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje obce:

- lokalita je situována jižně od obce a v prostorovém utváření obce bude pohledově exponovaná především při pohledech ze silnice III/3945 Tetčice-Střelice,
- navržená výšková hladina zástavby a orientace hřebenu střech zohledňuje tvarování terénu a navržené řešení tak respektuje svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy zásady ochrany krajinného rázu,
- pro ochranu krajinného rázu jsou dále vymezeny podmínky v kapitole č. 11 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například regulační stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby)

---

## 7 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

---

V lokalitě nebyl zpracován radonový průzkum, problematika ochrany staveb před radonem bude řešena v navazujícím řízení.

Navrhované řešení rozvojového území pro obytnou zástavbu nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí.

- pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality kanalizací s napojením na čistírnu odpadních vod,
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody – elektřinou, solárními systémy. Urbanistická koncepce zástavby umožňuje využít stavební pozemky pro výstavbu energeticky úsporných (pasivních) rodinných domů, což přispěje ke snížení exhalací,
- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celé obci, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu a sběru a likvidace nebezpečného odpadu,
- chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb, charakterizované dle platných právních předpisů, nejsou navrženy v území s hlukovou zátěží,
- z hlediska klimatických podmínek je řešené území vhodné pro funkci bydlení i pro odpočinek a rekreaci obyvatel,
- příznivé obytné prostředí uvnitř řešené lokality zajistí stanovené podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stanovení odstupů mezi objekty, apod.)
- předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je podpořen vymezením dostatečně kapacitních veřejných prostranství pro komunikace.

---

## 8 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

---

V řešeném území není uvažováno umístění žádných záměrů na umístění zdrojů hluku příp. vibrací, ani záměrů, které mohou významně ovlivnit čistotu ovzduší.

S ohledem na navržené využití území a s ohledem na intenzitu dopravy lze předpokládat, že zatížení hlukem z místních komunikací bude minimální. Rovněž dopravní zatížení stávající silnice III/3946 Tetčice-Omice-Troubsko je nízké a není zdrojem významnější hlukové zátěže.

Rodinné domy na stavebních pozemcích označených 11,12,13,18,19,20,21,22 budou zatíženy hlukem z železnice. V navazujícím řízení bude třeba posoudit velikost hlukové zátěže a v případě nadlimitních výsledků řešit protihlukovou ochranu na těchto pozemcích.

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Šířky komunikací navržené územní studií jsou v souladu s požadavky požární ochrany. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Navržený vodovodní systém bude sloužit rovněž pro požární účely a musí proto vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“ – viz též kap.5. Umístění požárních hydrantů bude upřesněno v navazujícím řízení.

---

## **9 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

---

Studie neřeší vymezení veřejně prospěšných staveb.

Územní studie vymezuje polohu veřejné dopravní a technické infrastruktury, nezařazuje je ale do veřejně prospěšných staveb.

---

## **10 PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

---

Územní studie vymezuje polohu a šířku veřejných prostranství. Neuplatňuje u nich ale předkupní právo.

---

# 11 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

---

včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)

V řešeném území se stanovují tyto požadavky, které rozhodující měrou ovlivňují architektonický výraz jednotlivých staveb, urbanistických prostorů (ulic, návsí) i celého sídla:

## 11.1 SPOLEČNÉ (JEDNOTNÉ) PODMÍNKY VYUŽITÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ, PLATNÉ V CELÉM ÚZEMÍ

- **Druh objektů:** je stanoven v jednotlivých typech stavebních pozemků odlišně. Viz kapitola 11.2.
- **Velikost zastavěné plochy objektů:** nestanovuje se.
- **Intenzita zástavby stavebních pozemků pro rodinné domy:** se stanovuje ve všech pozemcích pro rodinné domy na nejvýše 60%. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy stavebního pozemku. Do ploch zastavěných se přitom počítají i zpevněné plochy. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění, zajištění dostatečných volných ploch kolem staveb a zamezení vodní erozi (vytvoření podmínek pro zasakování dešťových vod).
- **Regulační stavební čára pro rodinné domy** určuje vzdálenost rodinných domů (uliční fasády, jejího převažujícího objemu) od hranice veřejného pozemku, pokud není v kapitole 11.2. uvedeno pro konkrétní stavební pozemek jinak. Od vymezených stavebních čar se lze hlavním objemem stavby odchýlit max. o 1,0 m, a to výhradně ve směru od komunikace. Regulační čáry jsou zakresleny v hlavním výkrese.
- **Regulační stavební čára pro garáže** určuje minimální vzdálenost garáží od hranice veřejného pozemku. Od vymezených regulačních stavebních čar garáží se lze odchýlit, avšak výhradně ve směru od komunikace. Tato regulace platí i pro parkovací přístřešky. V některých stavebních pozemcích je regulační čára pro garáže ztotožněna s hranicí veřejného prostranství. Viz kapitola 11.2.
- **Maximální výška rodinných domů** je stanovena jako výška římsy domu na uliční straně. Pro jednotlivé stavební pozemky je stanovena odlišně, v závislosti na jejich podmínkách. Viz kapitola 11.2. Výška rodinných domů je uvedena v metrech a jedná se o rozdíl výšky římsy střechy na uliční straně domu oproti výšce obrubníku komunikace přiléhající k domu, měřeno v ose rodinného domu. Současně platí podmínka, že nadmořská výška římsy na protější (dvorní) straně domu nesmí být vyšší než na straně uliční.
- **Odstavování vozidel** musí být řešeno na pozemku vlastníka. Stanovuje se podmínka řešit v projektu domu odstavná stání na parcele stavebníka nejméně pro 2 automobily, z toho nejméně 1 stání v garáži nebo pod parkovacím přístřeškem. Minimální počet odstavných stání na pozemku RD přitom musí odpovídat velikosti domu a motorizaci stanovené územním plánem (1:2,5). Garáž nemusí být realizována současně s domem, projekt stavby ale musí prokázat možnost jejího budoucího umístění.
- **Úprava vnějších povrchů** (fasád) rodinného domu a garáže musí být obdobná, tj. musí být ve vzájemném souladu (materiály, barevnost).
- **Fasády**
  - Barevnost fasád objektů je přípustná libovolná, kromě barev černých, fialových a ostrých žlutozelených

- Nepřípustná je nadměrná zdobnost, balustrády a historizující prvky
- **Tvar střech rodinných domů** – přípustné jsou sklonité (šikmé) střechy, s výjimkou střech stanových, polovalbových a střech, které se tvarem stanovým střechám blíží (s hřebenem střechy na průčelí objektu kratším než 5 m). Optimální jsou střechy sedlové. Ploché střechy jsou přípustné jen na garážích a na doplňkových stavbách tvořících příslušenství rodinných domů.
- **Orientaci hřebene střechy** se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k ulici. Podmínka je obsažena ve specifických regulativech jednotlivých stavebních pozemků. Nevylučuje se jiná orientace hřebene střechy menšího objemu stavby (bočního křídla budovy, garáže, apod.).
- **Sklon střešních rovin** u rodinných domů se stanovuje na 20-30°.
- **Střešní krytina** – přípustné jsou skládané krytiny keramické, betonové a imitující klasickou keramickou střešní krytinu, u zelených (vegetačních) střech samozřejmě i vegetační pokryv. Barevnost krytiny nejlépe cihlově červená až tmavočervená a hnědá nebo zelená. Vyloučeny jsou barvy bílé, fialové, modré, nevhodná je barva černá. Černá barva je přípustná pouze u fotovoltaických panelů umístěných na střechách objektů. Materiál střešní krytiny použitý na rodinném domě a na garáži by optimálně měl být stejný, kromě případů, kdy bude mít garáž plochou střechu, nebo střechu o výrazně odlišném sklonu.
- **Přesah střešních rovin** před líc fasády rodinného domu při sklonu střešní roviny do ulice musí činit na uliční straně alespoň 0,5 m.
- **Oplocení**

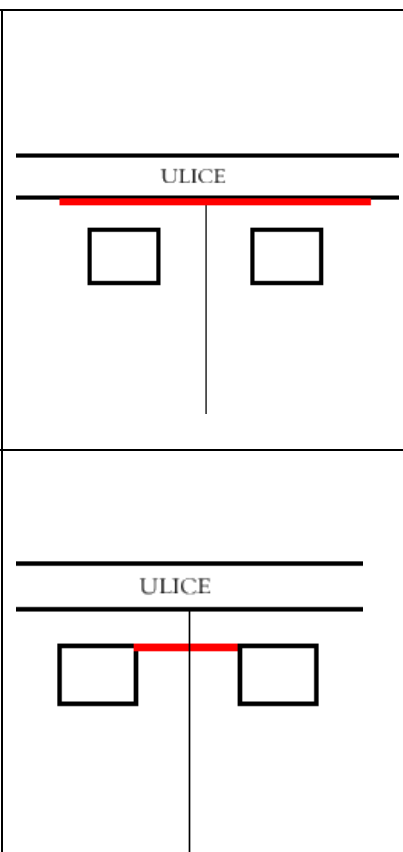
**Oplocení předzahrádek v hranici pozemku:** předzahrádka není nutno oplocovat. V případě požadavku na jejich oplocení jsou přípustné ploty o výšce do 160 cm. Plot by měl být materiálově i barevně sjednocen se stavbou. Optimální jsou ploty tvořené kamennou nebo betonovou podezdívkou a vlastním plotem průhledným dřevěným nebo kovovým. Doporučeny jsou ploty zelené (vegetační).

Na uliční straně není přípustné oplocení předzahrádek ploty z drátěného pletiva, ploty z betonových prefabrikovaných plotových desek, ploty plechovými (přípustné jsou ale podezdívky z betonových prefabrikátů).

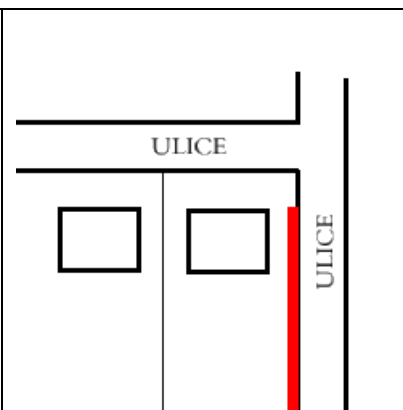
Odlišně jsou v kapitole 11.2 stanoveny podmínky pro pozemky č. 29-40.

**Oplocení na uliční straně mezi domy:** jsou přípustné ploty o výšce do 200 cm. Plot by měl být materiálově i barevně sjednocen se stavbou i s ploty v sousedství. Na uliční straně není přípustné oplocení ploty z drátěného pletiva, ploty z betonových prefabrikovaných desek, ploty plechovými (přípustné jsou ale podezdívky z betonových prefabrikátů menšího formátu).

Plot může být umístěn ve stavební čáře domů, nebo lépe odsunut dále od ulice.

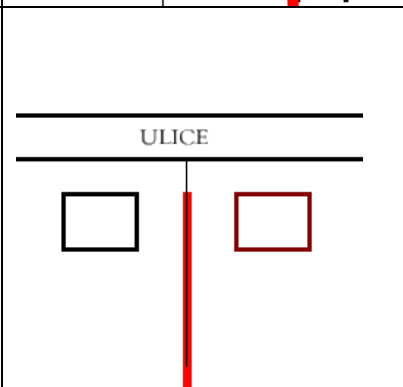


**Ploty po bočních stranách pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím,** mohou být vysoké až 200 cm. Materiál a barevnost budou v ideálním případě sjednoceny s oplocením od uliční strany. Vyloučeny jsou ploty plechové a ploty z prefabrikovaných betonových plotových desek.



**Oplocení po bočních stranách pozemků** (mezi sousedy) je přípustné do výšky 200 cm. Materiál a barevnost se nestanovuje. Nutno brát ohled na využití sousedního pozemku (vyvarovat se plotů nadměrně stínících sousední pozemek, apod.), při současném respektování požadavků na omezení optického obtěžování, tj. zajištění potřebné intimity.

Tyto ploty nesmí přesahovat přes regulační stavební čáry určující polohy rodinných domů, resp. přes uliční fasády rodinných domů.



Příklady vhodných typů oplocení předzahrádek a plotů podél veřejných prostranství::












## 11.2 SPECIFICKÉ REGULATIVY, PLATNÉ V JEDNOTLIVÝCH STAVEBNÍCH POZEMCÍCH

Číslo stav. pozemku	Přípustný typ rodinného domu	Specifické podmínky
1, 2, 3, 4	Volně stojící RD, dvojdomy	Regulační čára pro rodinné domy: 5 m Regulační čára pro garáže: 3 m Výška římsy na uliční straně: do 4,0 m Orientace hlavního hřebene rodinného domu: rovnoběžná s komunikací
5, 6, 7	Volně stojící RD	Regulační čára pro rodinné domy: 5 m Regulační čára pro garáže: 3 m Výška římsy na uliční straně: do 4,0 m Orientace hlavního hřebene rodinného domu: přibližně rovnoběžná s komunikací
8, 9, 10	Volně stojící RD	Regulační čára pro rodinné domy: 3 m Regulační čára pro garáže: 1 m Výška římsy na uliční straně: do 9,0 m Orientace hlavního hřebene rodinného domu: rovnoběžná s komunikací Vhodné objemové řešení: 
11, 12, 13	Volně stojící RD	Regulační čára pro rodinné domy: 3 m Regulační čára pro garáže: 0 m Výška římsy na uliční straně: do 3,5 m Orientace hlavního hřebene rodinného domu: rovnoběžná s komunikací
14, 15, 16, 17	Volně stojící RD, dvojdomy	Regulační čára pro rodinné domy: 6 m Regulační čára pro garáže: 1 m Výška římsy na uliční straně: do 9,0 m Orientace hlavního hřebene rodinného domu: rovnoběžná s komunikací Vhodné objemové řešení:

		
18, 19, 20	Volně stojící RD	Regulační čára pro rodinné domy: 3 m Regulační čára pro garáže: 0 m Výška římsy na uliční straně: do 3,5 m Orientace hlavního hřebene rodinného domu: rovnoběžná s komunikací
21, 22	Volně stojící RD, dvojdomy	Regulační čára pro rodinné domy: nestanovuje se Regulační čára pro garáže: nestanovuje se Výška římsy na uliční straně: do 4,0 m Orientace hlavního hřebene rodinného domu: kolmá ke komunikaci
25, 26, 27, 28	Volně stojící RD, dvojdomy	Regulační čára pro rodinné domy: 3 m, reg.čára určuje polohu rohu RD, domy budou vůči komunikaci natočeny, a to: <ul style="list-style-type: none"> <li>- RD 25, 26 o 20-25°</li> <li>- RD 27, 28 o 30-35°</li> </ul> Regulační čára pro garáže: nestanovuje se, garáže mohou být umístěny až na hranici pozemku veřejného prostranství Výška římsy na uliční straně domu: do 4,0 m Orientace hlavního hřebene rodinného domu: šikmá ke komunikaci (20-25 ° resp. 30-35° stupňů, podle natočení domu). Vhodné objemové řešení: 
29	Volně stojící RD	Regulační čára pro rodinné domy: 6 m, reg.čára určuje polohu rohu RD, dům může být vůči komunikaci mírně natočen Regulační čára pro garáže: nestanovuje se, garáž může být umístěna i na hranici pozemku veřejného prostranství, doporučuje se umístění garáže v dohodě se sousedem na

		<p>společné hranici pozemků (viz koordinační výkres)</p> <p>Výška římsy na jižní straně domu: do 6,0 m</p> <p>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: přibližně rovnoběžná s komunikací</p> <p>Oplocení předzahrádky a podél boční hranice veřejného prostranství: připouští se oplocení v hranici pozemku i posunuté do hloubi pozemku. Ploty mohou být neprůhledné, vysoké až 200 cm. Optimální jsou ploty dřevěné a kovové, zneprůhledněné vegetací. Vyloučeny jsou ploty plechové a ploty z prefabrikovaných betonových plotových desek.</p>
30, 31, 32	Volně stojící RD	<p>Regulační čára pro rodinné domy: 6 m, reg.čára určuje polohu rohu RD, domy budou vůči komunikaci mírně natočeny</p> <p>Regulační čára pro garáže: 0 m, garáže mohou být umístěny až na hranici pozemku veřejného prostranství, doporučuje se umístění garáží v dohodě se sousedem na společné hranici pozemků (viz koordinační výkres)</p> <p>Výška římsy na jižní straně domu: do 6,0 m</p> <p>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: přibližně rovnoběžná s komunikací</p> <p>Oplocení předzahrádek: připouští se oplocení v hranici pozemku i posunuté do hloubi pozemku. Ploty mohou být neprůhledné, vysoké až 200 cm. Optimální jsou ploty dřevěné a kovové, zneprůhledněné vegetací. Vyloučeny jsou ploty plechové a ploty z prefabrikovaných betonových plotových desek.</p>
33	Volně stojící RD	<p>Regulační čára pro rodinné domy: 6 m, reg.čára určuje polohu rohu RD, dům bude vůči komunikaci mírně natočen.</p> <p>Regulační čára pro garáže: nestanovuje se, doporučeno je umístění při severní straně domu</p> <p>Výška římsy na jižní straně domu: do 6,0 m</p> <p>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: přibližně rovnoběžná s komunikací</p> <p>Oplocení předzahrádky a podél boční hranice veřejného prostranství: připouští se oplocení v hranici pozemku i posunuté do hloubi pozemku. Ploty mohou být neprůhledné, vysoké až 200 cm. Optimální jsou ploty dřevěné a kovové, zneprůhledněné vegetací. Vyloučeny jsou ploty plechové a ploty z prefabrikovaných betonových plotových desek.</p>
34	Volně stojící RD	<p>Regulační čára pro rodinné domy: nestanovuje se</p> <p>Regulační čára pro garáže: nestanovuje se</p> <p>Výška římsy na jihozápadní straně domu: do 5,0 m</p> <p>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: nestanovuje se</p>
35, 36, 37, 38	Volně stojící RD	<p>Regulační čára pro rodinné domy: 6 m, reg.čára určuje polohu rohu RD, domy budou vůči komunikaci natočeny pod úhlem cca 25°</p> <p>Regulační čára pro garáže: 0 m, garáže mohou být umístěny až na hranici pozemku veřejného prostranství</p> <p>Výška římsy na jihozápadní straně domu: do 6,5 m, u rod.domu č. 38 do 6,0 m</p> <p>Orientace hlavního hřebene rodinného domu: šikmá ke komunikaci pod úhlem cca 25°</p> <p>Oplocení předzahrádek: připouští se oplocení v hranici pozemku i posunuté do hloubi pozemku. Ploty mohou být</p>

		neprůhledné, vysoké až 200 cm. Optimální jsou ploty dřevěné a kovové, zneprůhledněné vegetací. Vyloučeny jsou ploty plechové a ploty z prefabrikovaných betonových plotových desek.
39	Volně stojící RD	Regulační čára pro rodinné domy: nestanovuje se Regulační čára pro garáže: 0 m, garáže mohou být umístěny až na hranici pozemku veřejného prostranství. Doporučuje se umístění garáže severně od domu, Výška římsy na jihozápadní straně domu: do 5,5 m Orientace hlavního hřebene rodinného domu: přibližně kolmá ke komunikaci Oplocení předzahrádek: připouští se oplocení v hranici pozemku i posunuté do hloubi pozemku. Ploty mohou být neprůhledné, vysoké až 200 cm. Optimální jsou ploty dřevěné a kovové, zneprůhledněné vegetací. Vyloučeny jsou ploty plechové a ploty z prefabrikovaných betonových plotových desek.
40	Volně stojící RD	Regulační čára pro rodinné domy: 4 m, Regulační čára pro garáže: nestanovuje se Výška římsy na severní straně domu: do 4,5 m Orientace hlavního hřebene rodinného domu: přibližně kolmá ke komunikaci Oplocení předzahrádky a podél boční hranice veřejného prostranství: připouští se oplocení v hranici pozemku i posunuté do hloubi pozemku. Ploty mohou být neprůhledné, vysoké až 200 cm. Optimální jsou ploty dřevěné a kovové, zneprůhledněné vegetací. Vyloučeny jsou ploty plechové a ploty z prefabrikovaných betonových plotových desek.

---

## **12 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

---

Stavby budou napojeny na stávající a navrhované veřejně přístupné místní komunikace, obsažené ve studii.

Stavby budou napojeny na vodovod pro veřejnou potřebu. Umístění vodovodních přípojek, jejich napojení na vodovod pro veřejnou potřebu a umístění vodoměrných šachet bude upřesněno v navazujícím řízení.

Stavby budou odkanalizovány kanalizací – výstavba jímek na vyvážení, se nepřipouští.

Nakládání s dešťovými vodami ze střech rodinných domů, garáží a dalších staveb a zpevněných ploch (nádvoří) bude řešeno akumulací a vsakováním přímo na pozemcích rodinných domů.

Stavby budou připojeny na elektrický zemní kabel NN. Na hranicích jednotlivých pozemků budou osazeny domovní pojistkové skříně současně se skříněmi elektroměrnými, avšak pouze v případě, že budou realizovány ploty, jinak budou osazeny na fasádách garáží nebo rodinných domů.

## 13 DOPORUČENÉ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ - ETAPIZACE VÝSTAVBY

Pořadí změn využití území je rozděleno do 2 etap.

- 1. etapa: zahrnuje pozemky 1-13, 25-27, 29-32. V první etapě bude před zahájením výstavby rodinných domů bude realizována veškerá veřejná dopravní a technická infrastruktura umístěná v ploše 1. etapy - obslužné komunikace ležící v 1. etapě, vodovod, splašková kanalizace, záchytné zasakovací příkopy na dešťovou vodu, v případě potřeby vsakovací objekty na dešťovou vodu, kabelizace nebo přeložka vedení VN, trafostanice, elektrická vedení NN, vedení veřejného osvětlení. Komunikace pro pěší podél silnice bude dobudována až po dokončení převážné části domů první etapy.

Předpokládaný počet RD postavených v 1. etapě je 20.

- 2. Etapa: zahrnuje pozemky 14-24, 28, 33-40. V první fázi bude před zahájením výstavby rodinných domů bude realizována veškerá veřejná dopravní a technická infrastruktura umístěná v ploše 2. etapy (přípojka VN, trafostanice, rozvody NN, vodovody, kanalizace splašková, záchytné zasakovací příkopy na dešťovou vodu.

Předpokládaný počet RD postavených ve 2 etapě je 20.

Schema etapizace:

- 1. etapa – tmavá barva
- 2. etapa – světlá barva



Uvedená etapizace není závazná, v odůvodněných případech lze postup výstavby změnit, nebo etapy sloučit do jedné.

---

## 14 PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMATA

---

Územní studie nevymezuje žádná nová ochranná pásma, vyjma ochranných pásem navržených sítí veřejné technické infrastruktury, které vyplývají z obecně závazných právních předpisů:

- ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu,
- OP sloupové trafostanice ..... 7m
- OP venkovního vedení VN ..... 7m
- ochranná pásma vodovodů jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
- ochranná pásma kanalizace jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
- bezpečnostní pásmo dálkovodu hořlavých kapalin do vzdálenosti 100m - zákaz souvislého zastavění vesnic
- výstavba do vzdálenosti 50m od okraje lesa podléhá souhlasu majitele a dotčeného orgánu. Jedná se o ostrovní pozemek, který není jako les využíván, je na něm pouze několik vzrostlých stromů, které zůstanou zachovány. Pozemek bude využíván jako veřejné prostranství s přírodními prvky.

---

## 15 DŮSLEDKY NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

---

Vyhodnocení a odůvodnění záborů ZP je obsaženo v platném ÚP Omice.

---

## 16 DŮSLEDKY NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

---

Návrh řešené lokality nevyvolává nároky na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

---

## 17 ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE

---

Podle § 25 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, patří územní studie mezi územně plánovací podklady.

### § 25

„Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a **územní studie**, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.“

I když územní studie, na rozdíl od územního plánu nebo regulačního plánu, není závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pakliže je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že našel z hlediska veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.



---

## 18 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

---

### 18.1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ, DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie byla zpracována na základě objednávky obce Omice. Zpracováním byla pověřena společnost AR projekt, s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno.

Pořizovatelem územní studie je Obecní úřad Omice.

Důvody pro pořízení studie:

Důvodem pro pořízení územní studie je požadavek obsažený v platném ÚP Omice, na základě kterého je rozhodování ve vymezených zastavitelných plochách Z12 a Z13 podmíněno pořízením územní studie. Studie řeší i související plochy veřejných prostranství.

Hlavní cíle řešení:

- dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (struktura zástavby, parcelace, výšková regulace) s přihlédnutím k existujícím limitům využití území a vlivu na krajinný ráz
- upřesnění intenzity zástavby – velikosti a počtu stavebních pozemků
- vymezení polohy veřejné dopravní infrastruktury, ověření dopravní obsluhy, včetně příjezdních komunikací a ploch pro dopravu v klidu
- vymezení polohy veřejné technické infrastruktury, koordinace polohy inženýrských sítí, dořešení zásobování požární vodou
- ekonomické zhodnocení, vymezení podílu jednotlivých vlastníků na veřejných prostranstvích, dopravní a technické infrastruktury
- je kladen důraz na zamezení znevýhodnění některých vlastníků pozemků

### 18.2 SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

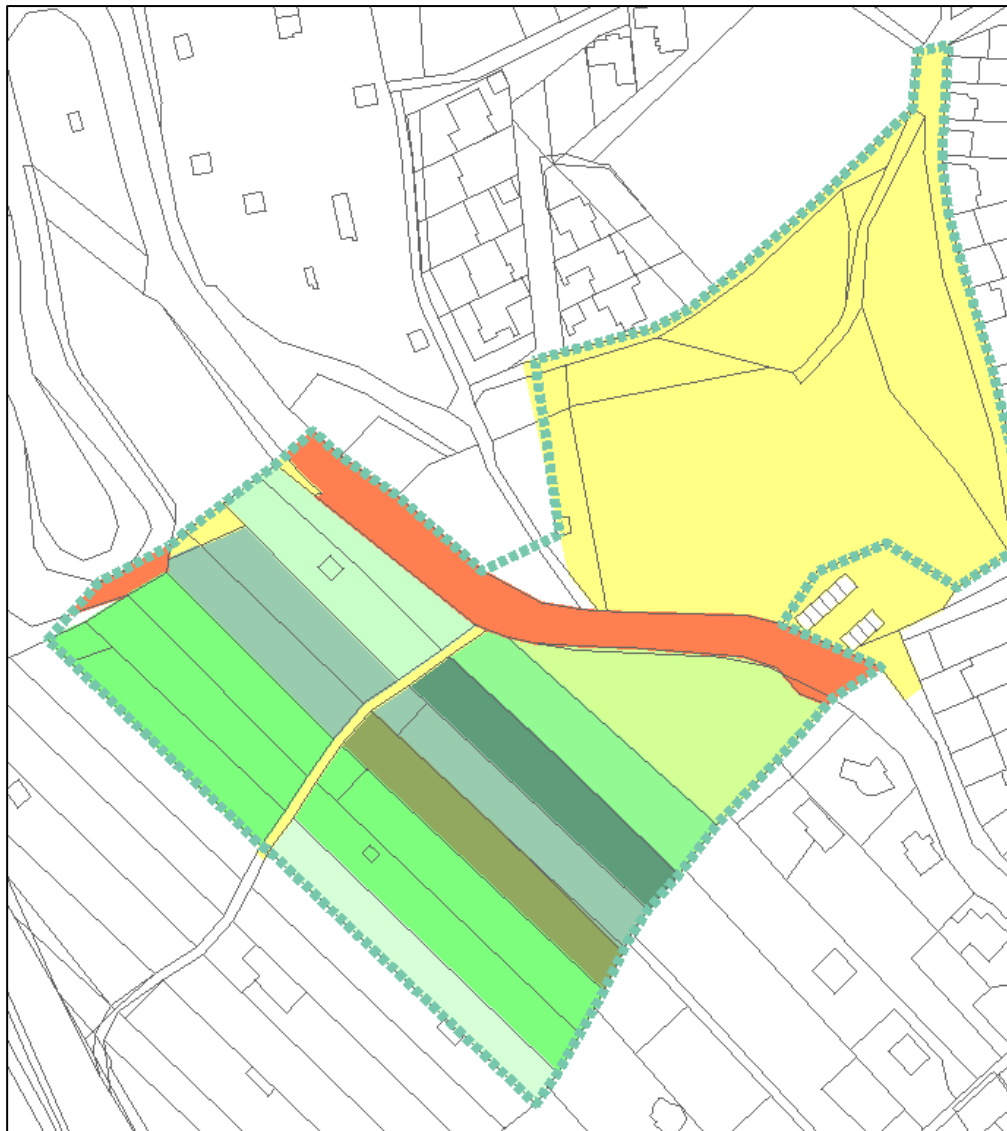
Při zpracování byly využity tyto materiály:

- zadání územní studie Omice - Pod Příčními I, II duben 2015
- Územní plán obce Omice, který nabyl účinnosti dne 3.10.2018
- hydrotechnická situace stoky B stavby Kanalizace Omice (VUT FAST 1985)
- projekt Intenzifikace ČOV Omice (PASS 2013)
- záznam z výrobního výboru ze dne 26.6.2015
- výsledky prezentace konceptu ÚS veřejnosti a vlastníkům pozemků, v roce 2015
- alternativní řešení plochy Pod Příčními II (2020, objednatel Ing.arch. Kobza)

### 18.3 VLASTNICKÉ VZTAHY V ÚZEMÍ

Viz zakres v obrázku:

- Žlutě – pozemky ve vlastnictví Obce Omice,
- odstíny zelené – pozemky soukromé,
- červeně – pozemky krajské (JmK)



## 18.4 ANALÝZA MÍSTA, PROSTOROVÉ PODMÍNKY



Řešené území je pohledově exponované ze silnice III/3945 Tetčice-Střelice a z železniční trati.

## Pod Příčnými II





## Pod Příčními I



## Současná zástavba v okolí



## 18.5 ANALÝZA DOPRAVY A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní dopravní osou řešeného území je silnice III/3946 Tetčice - Omice - Troubsko.

Silnice je veřejně přístupná pozemní komunikace určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci. Silnice se podle svého určení a dopravního významu rozděluje do těchto tříd:

- a) silnice I. třídy, která je určena zejména pro dálkovou a mezistátní dopravu,
- b) silnice II. třídy, která je určena pro dopravu mezi okresy,
- c) silnice III. třídy, která je určena k vzájemnému spojení obcí nebo jejich napojení na ostatní pozemní komunikace (§ 5/1 a 2 zákona o pozemních komunikacích).

Dle § 25/7 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území musí být vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace. Jedná se prakticky o jediné ustanovení, které výslovně upravuje vzdálenost budov od silnic či místních komunikací. Rovněž z tohoto požadavku však může být udělena výjimka, tzn. že vzdálenost průčelí budovy od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace může být menší (§ 26 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území).

Silnice III/3946 je krajská silnice III. třídy v Jihomoravském kraji. Silnice uvnitř obce zabezpečuje přímou obsluhu přilehlých objektů. Dle Generelu krajských silnic je silnice III/3946 vedena jako tah lokálního významu.

Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví:

### § 22 Pozemky veřejných prostranství

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Protože budou navržené obslužné komunikace umístěny ve svažitém terénu, což si vyžádá vedení komunikací částečně v zářezech a násypech, byly šířky veřejných prostranství s komunikacemi navrženy v šířkách 12-15 m, výjimečně 10 m. Větší šířka veřejných prostranství by navíc mohla vytvořit vhodné prostorové podmínky pro vsakování dešťových vod.

### § 7 Plochy veřejných prostranství



(1) Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství<sup>1)</sup> a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.


(2) Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Pro zastavitelné plochy Z12 a Z13, vymezuje ÚP Omice plochu veřejného prostranství Z30. Tím jsou podmínky §7 splněny.


## 18.6 INFORMACE O ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU ÚZEMNÍ STUDIE

Koncept územní studie řešil způsob zástavby a vedení komunikací v několika variantách projednaných na výrobním výboru za přítomnosti zastupitele obce, projektanta, a pořizovatele a o tomto jednání byl pořízen zápis.

Varianta 1	Varianta 2
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ samostatně stojící domy</li> <li>▪ šířka stavebních parcel je cca 20m, orientační výměra pozemků je uvedena v obrázku</li> <li>▪ domy orientované ze svahu budou ve směru do ulice jednopodlažní, domy orientované do svahu budou ve směru do ulice dvoupodlažní</li> </ul> <p>počet domů:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pod Příčními I 15RD</li> <li>▪ Pod Příčními II 23RD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ řetězové domy a dvojdomy s předsazenou nebo ustoupenou garáží:</li> <li>▪ šířka parcel cca 15, 16 a 18m , orientační výměra pozemků je uvedena v obrázku</li> <li>▪ domy orientované ze svahu budou jednopodlažní</li> <li>▪ domy orientované do svahu budou dvoupodlažní</li> </ul> <p>počet domů:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pod Příčními I 18RD</li> <li>▪ Pod Příčními II 26RD</li> </ul>

<p>Varianta 3</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ V lokalitě Pod Příčními I navrženy rod.domy samostatně stojící, orientované na jihozápad a RD řetězové, orientované vstupním průčelím na jih a sever</li> <li>▪ V lokalitě Pod Příčními I, v její východní části, navrženy samostatně stojící RD umístěné podél dvou regulačních navzájem posunutých čar, s cílem dosáhnout maximálního proslunění staveb</li> <li>▪ V lokalitě Pod Příčními II více domů: dvojdomy s předsazenou (nebo ustoupenou) jednogaráží a druhým parkovacím stáním před domem.</li> <li>▪ šířka parcel <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pod Příčními I cca 16-20m</li> <li>- Pod Příčními II cca 15 a 16 m</li> </ul> </li> <li>▪ orientační výměra pozemků je uvedena v obrázku</li> </ul> <p>počet domů:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pod Příčními I 17 RD</li> <li>▪ Pod Příčními II o 2 domy více: max. 28RD</li> </ul>
---	--

Po projednání zpracovatel doplnil další variantu označenou 4:

<p>Varianta 4</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ V lokalitě Pod Příčními II je na rozdíl od předchozích variant uvažována slepá komunikace, zakončená obratištěm. Výrazná úspora stavebních nákladů, byť za cenu trochu méně komfortní dopravní obsluhy lokality.</li> <li>▪ Velikost stavebních pozemků se zdá ideální – převažují pozemky 600-800m<sup>2</sup>, což asi bude nejžádanější velikost, ale najde se i pár pozemků kolem 500m<sup>2</sup> a 3 pozemky nad 1000m<sup>2</sup></li> <li>▪ Parking je řešen místním zúžením průjezdných profilů komunikace na 1 jízdní pruh a vložení podélných parkovacích míst. Tím se současně dosáhne i žádoucího zklidnění dopravní obsluhy.</li> <li>▪ Podél všech komunikací jsou navrženy chodníky pro pěší, což se mně osobně zdá až nadbytečné a neekonomické. Vcelku by asi stačil chodník v parku a podél stávající silnice a všechny nové komunikace řešit jako komunikace se smíšeným provozem (motorové i pěší dopravy, tzv. obytné ulice)</li> </ul>
--	--



- V lokalitě Pod Příčními I, v západní části, jsou navrženy rod.domy samostatně stojící orientované vstupem na sever a RD řetězové (spojené garážemi), orientované vstupním průčelím na jih
- V lokalitě Pod Příčními I, v její východní části, navrženy samostatně stojící RD umístěné podél dvou regulačních navzájem posunutých čar, s cílem dosáhnout maximálního proslunění staveb
- V lokalitě Pod Příčními II: samostatně stojící rodinné domy s předsezanou garáží.
- šířka parcel
  - Pod Příčními I cca 18m a 22m
  - Pod Příčními II cca 20-22 m
- orientační výměra pozemků je uvedena v obrázku

počet domů:

- Pod Příčními I 16 RD
- Pod Příčními II 26RD

## 18.7 DALŠÍ POŽADAVKY VZEŠLÉ Z PROJEDNÁNÍ KONCEPTU

V zadání územní studie byly uplatněny požadavky, které byly akceptovány, případně rozšířeny. V průběhu zpracování konceptu se zúčastnění dohodli na těchto dalších požadavcích:

- obecní pozemky směnit a použít výhradně jako veřejná prostranství,
- vjezd do území z ulice Mlýnská bude po pozemcích ve vlastnictví obce,
- etapizace výstavby, rozdělení do 2-3 etap,
- šířka veřejných prostranství pro komunikaci a sítě technické infrastruktury bude min. 10 m, šířka dvoupruhové komunikace min. 5,5 m, s možností místního zúžení,
- podél silnice bude jednostranně umístěn chodník,
- studie bude řešit nakládání s dešťovými vodami z komunikací,
- obec podmiňuje výstavbu v řešeném území napojením rodinných domů na kanalizaci, po vybudování ČOV nesouhlasí s individuálním nakládáním s odpadními vodami.

## 18.8 VÝSLEDKY PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie byla projednána s veřejností ve dnech 31.5.-22.6.2021.

Ke studii byly uplatněny následující připomínky:

1)

Nesouhlasím s navrženým přeparcelováním mého pozemku parcelní číslo 769 v katastrálním území Omice dle aktuální územní studie, která mi byla dána na vědomí oznámením resp. vystavením k veřejnému nahlédnutí pod č.j. OUOM/31/5/2021 Ka - OZNÁMENÍ o zpracování územní studie „omice pod příčnicemi I a II“ ze dne 28.5.2021. Umístění stavby na své parcele p.č. 769 a připojení na inženýrské sítě budu řešit individuálně s ohledem na místní podmínky.

Řešení připomínek:

- Rozsah území řešeného územní studií je dán platným územním plánem. Řešené území nelze zmenšit či z něj vyčlenit některé pozemky jen proto, že si to majitel přeje.
- Majitelka neuvádí konkrétní připomínky ke studii, tj. konkrétní požadavky na úpravu studie, na které by bylo možné reagovat případnou úpravou studie.
- Individuální řešení zástavby na jejích pozemcích studie zcela nevylučuje – viz kapitola 17 „Závaznost územní studie“. Pokud bude jí navržené řešení lepší než řešení obsažené ve studii, nic nebude bránit tomu, aby stavební úřad rozhodl i v rozporu se studií.

2)

žádáme obec Omice o změnu v územní studii řešící mj. lokalitu Pod Příčnicemi II. Jedná se o parcely 768/1 a 1601/21. Nechali jsme pro tyto parcely vypracovat nový geometrický plán (bude brzy zanesen do KN, grafika v příloze), protože zde uvažujeme pouze 2 RD. V územní studii jsou však zaneseny 3 RD. Dle vyjádření starosty by se změna mohla týkat jen textové části.

Dále nesouhlasíme s podmínkou: čekat na zasilování celé lokality. Pro účely stavby na uvedených parcelách si připojení k sítím zbudujeme vlastními náklady.

Řešení připomínky:

- umístění pouze 2 RD na pozemku p.č. 768/1 by bylo neekonomické a do jisté míry by narušilo navrhovanou strukturu zástavby, spočívající v návrhu souvislé uliční fronty. Nejedná se ale o zásadní problém, proto byla provedena úprava textové části studie v kapitole č. 3 ve smyslu doplnění poznámky: „Na pozemcích označených 5, 6 a 7 se připouští jejich přeparcelování a umístění pouze 2 rodinných domů“, pokud si to obec bude přát. Připomínce bylo vyhověno.

3)

Z architektonického hlediska požadujeme pro plochu označenou „Z13“ zachování možnosti různých typů střech. Především z důvodu dosažení větší rozmanitosti hmotového pojetí zástavby v území a také jako reakci na stávající zástavbu v okolí, která je z hlediska tvarů a typů střech různorodá. Striktním určením a regulováním tvaru střechy dojde k monotónnosti kompozičního řešení celého území.

V případě nesouladu s různorodostí požadujeme typ střech - ploché.

#### Řešení připomínky:

Regulace podmínek zastřešení, včetně případného umožnění plochých střech bylo velmi zvažováno, ale ukázalo se, že by to bylo nevhodné. Řešené území je značně pohledově exponované ze silnice III/3945 Tetčice-Střelice a z železniční trati.



V nedávné době byl na hranici řešeného území realizován 1 RD s plochou střechou, viz obr. nahoře. Tento dům značně narušuje obraz obce, která si dodnes uchovala venkovský charakter. Masivnější výstavba domů s plochými střechami by charakter obce narušila nenávratně a nebylo by vhodné, aby se Omice tvářily jako předměstí Brna.

4)

Doporučuji předložit komunikaci ul. Bořek  
a síť 6m až po napojení 2 průhled  
komunikace východ-západ skupiny RD 25-33.  
Dělat se ztřešením oblohu při napojení ul. Bořek  
na komunikaci III. tř. (v srovnání) tak jak je  
kavkazské ve studii. (oproti nevhodnému  
slav. slavu).

Řešení připomínky: připomínka byla akceptována. Studie byla upravena.

## 18.9 SEZNAM VÝKRESŮ

Grafická část obsahuje tyto výkresy:

1. Hlavní výkres	m 1:1 000
2. Výkres dělení pozemků	m 1:1 000
3. Výkres technické infrastruktury	m 1:1 000
4. Koordinační výkres	m 1:1 000
5. Vzorový příčný řez	m 1 : 500