

# ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY ZA HUSOVOU ČTVRTÍ (US-5)

## PRŮVODNÍ ZPRÁVA

---

ZPRACOVATEL: ATELIER A.VE. M. MAJEROVÉ 3, 638 00 BRNO  
TEL.: 604 215 144, E-MAIL: [a.ve.studio@volny.cz](mailto:a.ve.studio@volny.cz)  
ING. ARCH. ŠTĚPÁN KOČIŠ  
ING. ARCH. HELENA KOČIŠOVÁ, AUTOR. ARCH.  
OBJEDNATEL: CHYBIK+KRISTOF ASSOCIATED ARCHITECTS s.r.o.  
POŘIZOVATEL: MěÚ ROSICE, ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD  
DATUM: PROSINEC 2022



atelier a.ve

**OBSAH PRŮVODNÍ ZPRÁVY**

1. Vymezení řešeného území, popis současného stavu .....	3
1.1 Vymezení řešeného území .....	3
1.2 Širší vztahy .....	3
1.3 Stávající využití území .....	4
1.4 Platný územní plán .....	4
2. Koncepce řešení.....	6
2.1 Urbanistická a architektonická koncepce.....	6
2.1.1 Bydlení .....	8
2.1.2 Veřejná prostranství .....	8
2.2 Koncepce veřejné infrastruktury .....	8
2.2.1 Doprava.....	8
2.2.2 Inženýrské sítě .....	10
2.2.2.1 Zásobování vodou .....	11
2.2.2.2 Odkanalizování .....	12
2.2.2.3 Zásobování el. energií .....	17
2.2.2.4 Zásobování zemním plynem .....	20
2.2.2.5 Nakládání s odpady .....	21
3. Podmínky využití území.....	21
3.1 Podmínky pro využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	22
3.1.1 Pozemky bydlení v bytových domech BB .....	22
3.1.2 Pozemky bydlení v rodinných domech BR .....	22
3.1.3 Pozemky veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch VP .....	23
3.1.4 Pozemky veřejných prostranství s převahou veřejné zeleně s rekreační funkcí VZ .....	23
3.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území .....	23
3.2.1 Stavby na pozemcích bydlení v bytových domech BB .....	23
3.2.2 Stavby na pozemcích bydlení v rodinných domech BR.....	24
3.2.3 Stavby na pozemcích veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch VP a s převahou veřejné zeleně s rekreační funkcí VZ.....	25
3.2.4 Stavby veřejné infrastruktury.....	25
3.2.4.1 Stavby pro dopravní infrastrukturu .....	25
3.2.4.2 Stavby pro technickou infrastrukturu .....	25
3.2.4.3 Nakládání s odpady .....	25
3.2.5 Veřejná zeleň .....	25
3.2.6 Ochrana hodnot v území.....	26
4. Etapizace .....	26
5. Podněty na změnu územního plánu .....	26
6. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie .....	26

## **1. Vymezení řešeného území, popis současného stavu**

### **1.1 Vymezení řešeného území**

Lokalita řešená územní studií se nachází na jihovýchodním okraji města Rosice, severně od ulice Tetčická. Jedná se o zastavitelné plochy pro plochy bydlení hromadného BH-Z2 a BH-Z3 Z-II.

Celková rozloha řešeného území je 3,818 ha. Celé řešené území je v grafické části dokumentováno v měř. 1:1000 a 1:5000.

### **1.2 Širší vztahy**

#### **Návaznost na okolní strukturu a dopravní napojení lokality**

Z hlediska širších vazeb jde o území bezprostředně navazující na sídliště Husova čtvrť, nacházející se na východním okraji města Rosice. V této lokalitě se nacházejí především třípodlažní bytové domy (na ulici Husova čtvrť), částečně však i čtyřpodlažní (v ulici Karla IV a Husova). Většina těchto objektů má sedlovou střechu s nevyužitým podkrovním prostorem. V jižní části sídliště, v ulici Petra Hechta se nacházejí dvoupodlažní řadové rodinné domy s plochou střechou. Zmíněné sídliště ohraničuje plochu řešené lokality se západní strany. Potenciální dopravní propojení lokality se sídlištěm je možné ulicí Karla IV.

Severně od řešeného území se nacházejí tři ulice s nízkopodlažní zástavbou v podobě samostatně stojících rodinných domů. Jedná se o jednopodlažní objekty se sedlovými střechami s využitým podkrovním prostorem. Tímto směrem není dopravní napojení lokality zajištěno, je však vhodné koncepcí řešení územní studie umožnit případné budoucí napojení na ulici U Boží muky.

Plocha východně od řešeného území je stejně jako řešené území využita jako jediný blok orné půdy pro zemědělskou rostlinnou výrobu. Hranice řešeného území je zde tvořena hranicí katastrálního území Rosice u Brna.

Jižně od řešeného území se nachází ulice Tetčická. Zde je vedena silnice III/3941 spojující Rosice s Tetčicemi. Lokalita je od této ulice oddělena územím, které je územním plánem ponecháno ve stávajícím využití jako orná půda vzhledem k tomu, že je dotčeno koridorem KD-R1. Jedná pro přeložku silnice I/23 v souladu se ZUR JMK. Po zpřesnění vedení přeložky silnice I/23 a vyřešení dopravní situace v místě kontaktu se silnicí III/3941 může být lokalita napojena na ulici Tetčickou (silnici III/3941).

Ve výkresu širších vztahů je dále zakreslen koridor TEE28 pro zdvojení vedení 400 kV. Tento požadavek vyplývá ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, v platném znění. Jeho vymezení - zpřesnění je převzato z projednávané změny č. 1 ÚP Rosice.

#### **Ochrana hodnot**

Řešené území nenavazuje na historickou urbanistickou strukturu, ani se nenachází v blízkosti památkově chráněného území či objektů památkové ochrany.

#### **Limity v území**

Řešené území je dotčeno venkovním vedením VVN 110 kV (na východním okraji území) a venkovním vedením VN 22 kV (vede napříč řešeným územím k transformační stanici na sídlišti Husova), včetně jejich ochranných pásem.

### 1.3 Stávající využití území

Celé řešené území je v současnosti využito jako orná půda. Jedná se o pozemky náležící k zemědělskému půdnímu fondu.

### 1.4 Platný územní plán

Platný územní plán řadí toto území do jediné **plochy s rozdílným způsobem využití – plochy bydlení hromadného (BH)**. Řešené území obsahuje dvě zastavitelné plochy BH-Z2 a BH-Z3. Uvedené zastavitelné plochy jsou zařazeny do plochy US – 5, plochy k prověření územní studií.

**Pro tyto plochy z ÚP vyplývají následující podmínky:**

#### **PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉHO (BH)**

##### **VYUŽITÍ HLAVNÍ:**

- *bydlení v bytových domech*

##### **VYUŽITÍ PŘÍPUSTNÉ:**

- *bytové domy polyfunkční s občanským vybavením v parteru;*
- *stavby veřejné vybavenosti lokálního významu (stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva);*
- *stavby a zařízení lokálního významu pro obchod, stravování, ubytování;*
- *stavby a zařízení lokálního významu pro sport, odpočinek, volnočasové aktivity;*
- *veřejná prostranství vč. ploch pro odpočinek obyvatel, pohyb pěších, zeleně a mobiliáře, dětských hřišť;*
- *související nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura;*
- *stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity lokálního významu, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných platných předpisech nad přípustnou míru v případě, že s ohledem na strukturu a charakter zástavby v dané lokalitě lze jejich realizaci připustit;*
- *garáže vestavěné do bytových domů pokud s ohledem na architektonické řešení, způsob zástavby a uspořádání veřejných prostranství, při zachování pohody bydlení, lze jejich realizaci připustit;*
- *řadové garáže a nezbytné manipulační plochy;*
- *stavby a zařízení související s využitím hlavním;*
- *zdroje vody nezbytné k zajištění požární vody pro vymezené zastavitelné plochy v souladu s ČSN 73 0873;*

v plochách stabilizovaných i zastavitelných nutno akceptovat průchod stávající dopravní a technické infrastruktury a návrh koridorů KD-O., KT-O. v rozsahu dle výkresu č. I./B.2., č. I./B.3.1. – I./B.3.3.;

#### VYUŽITÍ NEPŘÍPUSTNÉ:

stavby v plochách koridorů KD-O., KT-O., do doby vybudování stavby, pro kterou je koridor vymezen;

- stavby a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných platných předpisech nad přípustnou míru (snížení kvality prostředí a pohody pobytu zejména z hlediska hlukových poměrů, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů);
- stavby a zařízení neslučitelné s využitím hlavním a přípustným;
- stavby pro výrobu a skladování (zemědělství, průmysl, výrobní služby);
- stavby pro chovatelství;
- stavby komerční vybavenosti velkoplošné;
- autobazary, čerpací stanice pohonných hmot, plochy pro odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- zahrádkové osady a zahrádkářské chaty;
- stavby pro rodinnou rekreaci;
- mobilní stavby;
- oplocování pozemků vyjma dětských hřišť, mateřských škol, ploch s kontejnery pro třídění odpadů;
- stavby a úpravy staveb narušující krajinný ráz;

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU:

výšková regulace zástavby vyjma plochu BH-Z3: max. 4 NP s ohledem na okolní zástavbu, reliéf terénu a uchování panoramatu města;

- výšková regulace zástavby v ploše BH-Z3: max. 2 NP a podkroví, resp. 2NP a ustupující podlaží;
- koeficient míry využití pozemků 0,5

#### Dále jsou stanoveny obecné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití takto:

29. V plochách urbanizovaných, tj. zastavěných, zastavitelných, plochách přestavby a nezastavěných v zastavěném území budou respektovány podmínky ploch s rozdílným způsobem využití stanovené pro jednotlivé plochy v tabulkové části této kapitoly a obecně stanovené následující zásady:

29.1. Navrženému využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití musí odpovídat skutečný způsob jejich využívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a zařízení, které svým využitím neodpovídají využití vymezených ploch, nelze v daných plochách umístit. Stanovení

*přípustnosti umístování staveb, zařízení a činností v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využívání je obsahem podrobných podmínek kapitoly I./A.6 této textové části návrhu územního plánu.*

*29.5. Nebude povolováno umístování dominantních staveb, výškových dominant, a staveb dominantních měřítkem, pokud by jejich realizací došlo k narušení charakteru a struktury zástavby, narušení krajinného rázu, narušení panoramatu.*

*29.6. Nová zástavba a úpravy stávajících staveb budou respektovat charakteristický vzhled a strukturu stávající okolní zástavby. Územní plán navrhuje výhradně zástavbu, která odpovídá výškovou hladinou okolní, stávající.*

*29.7. Zastavitelnost ploch vymezených pro bydlení je podmíněna zkapacitněním ČOV Tetčice, podmíněně přípustné je povolení pro jednotlivé rodinné domy (především v prolukách) dle momentálního vyhodnocení kapacity ČOV správcem kanalizace;*

*29.8. Minimální rozloha parcel pro jednotlivé typy, struktury zástavby ve vymezených zastavitelných plochách se stanovuje takto:*

- struktura zástavby – řadové domy - min. rozloha pozemku od 400 m<sup>2</sup>;*
- struktura zástavby – individuální rodinné domy - min. rozloha pozemku od 700 m<sup>2</sup>;*
- struktura zástavby – dvojdomy - min. rozloha pozemku na každý z nich od 500 m<sup>2</sup>, tj. celkem od 1000 m<sup>2</sup> na dvojdům.*

*29.9. Při zástavbě plochy BH-Z2 a BH-Z3 bude respektována struktura zástavby stejná jako u navazující plochy – sídliště Husova z 50. let 20. století, srovnatelná z hlediska hustoty obyvatel na hektar - 190 obyvatel/ha při obloženosti 2,5 obyv./byt.*

*29.12. Do ploch zeleně nejsou započítávány plochy zeleně na střeších nadzemních staveb, ani plochy parkovišť s vodopropustnou dlažbou, resp. vodopropustnou povrchovou úpravou.*

*29.13. Koeficient míry využití – zastavění – pozemků (KZP), určuje intenzitu využití pozemku. Stanovuje se poměr plochy pozemku zastavěného budovami a zpevněných vůči stavební parcele pro 1 rodinný dům. Nejedná se o plochu zastavěnou – dle katastrálního zákona, ale o průmět půdorysné plochy nadzemních podlaží všech budov na daném pozemku do terénu a průmět ploch zpevněných (chodníky, příjezdy do garáží, terasy apod. Zjednodušeně lze tuto plochu zjistit odměřením z katastrální mapy (1 : 1000, 1 : 2000). Pro výpočet koeficientu zastavění pozemku platí  $KZP = \frac{\text{plocha zastavěná budovami včetně plochy nádvoří, chodníků}}{\text{plocha pozemku}}$ , např. koeficient zastavění 0,4 umožňuje 40 procent rozlohy pozemku zastavět, resp. zpevnit (např. 400 m<sup>2</sup> zast. plochy : 1000 m<sup>2</sup> plochy stavebního pozemku = koeficient 0,4).*

## **2. Koncepte řešení**

### **2.1 Urbanistická a architektonická koncepce**

Hlavní myšlenkou urbanistické a architektonické koncepce je vytvořit novou životaschopnou část města s nabídkou kvalitního moderního bydlení s dostatkem zeleně zajišťující každodenní relaxaci obyvatel.

Návrh řešení respektuje požadavky územního plánu. Je navržen systém ulic a veřejných prostranství, který se svým měřítkem vhodně zapojuje do urbanistické struktury města. Je předpoklad, že vznikne atraktivní lokalita pro realizaci obytných objektů s dostatkem veřejných ploch pro oddech. Nastavená prostorová regulace staveb má za cíl zajistit soulad s architektonickým kontextem navazujícího území a zejména s krajinným rázem širšího okolí lokality.

V řešeném území jsou v souladu s územním plánem a platnou legislativou navrženy:

- **pozemky pro bydlení v bytových domech BB**
- **pozemky bydlení v rodinných domech BR**
- **pozemky veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch VP**
- **pozemky veřejných prostranství s převahou veřejné zeleně s rekreační funkcí VZ**

Pozemky pro bydlení v rodinných domech jsou situovány v severní části řešeného území, v návaznosti na nízkopodlažní zástavbu rodinných domů na ulicích Zhořova a Kolkova. Zde jsou navrženy čtyři pozemky pro rodinné domy. V této lokalitě není návrh studie v souladu s územním plánem. Toto dotčené území je graficky vyznačeno a je uvedena podmínka, že zde nebude územní studie do doby případné změny ÚP sloužit pro rozhodování v území. Větší část řešeného území je pak určena pro výstavbu bytových domů, což odpovídá hlavnímu využití uvedenému pro tuto plochu v ÚP Rosice. Veřejná prostranství s komunikací obsluhující toto území se nacházejí převážně na severním a západním okraji území, v návaznosti na stávající zastavěné území města. Naopak veřejná prostranství sloužící rekreaci jsou situována směrem do volné krajiny, tedy východně od nově navržené zástavby. Toto řešení mimo jiné umožňuje vytvoření „zeleného“ okraje nové zástavby, což přispěje ke zlepšení krajinného rázu v této lokalitě a zároveň odstínění koridoru pro jižní obchvat – přeložku silnice I/23.

Celková plocha řešeného území je **3,818 ha**.

Celková plocha pro bydlení v bytových domech **1,503 ha**

Celková plocha pro bydlení v rodinných domech **0,342 ha**

Celková plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch – **1,172 ha**

Celková plocha veřejných prostranství s převahou veř. zeleně s rekreační funkcí – **0,801 ha**

#### **Hustota obyvatel:**

Celkový předpokládaný počet bytů v BD: 265

Celkový předpokládaný počet bytů v RD: 4

Předpokládaný počet obyvatel: 663 (při obložnosti 2,5 obyv./byt)

Hustota obyvatel v řešené lokalitě: 174 obyv./ha

Z výše uvedeného vyplývá, že návrhem je respektována struktura zástavby sídliště Husova z hlediska hustoty obyvatel na hektar a není překročen zadáním stanovený limit - 190 obyvatel/ha při obložnosti 2,5 obyv./byt.

#### **Návrh parcelace:**

Návrh parcelace vychází z koncepce bydlení v lokalitě. Jedenáct navržených bytových domů je rozděleno do skupin po 4, resp. 3 BD, kdy každá skupina bude tvořit samostatné SVJ na vlastním pozemku. Severní části lokality jsou navrženy 4 samostatné pozemky pro jednotlivé RD. Pozemky, na nichž jsou umístěna veřejná prostranství (s výjimkou parkovacích míst), budou po realizaci převedeny na město Rosice. Toto řešení zaručuje požadovanou průchodnost územím.

Návrh parcelace je patrný z grafické části, viz výkres Vlastnické vztahy.

### **2.1.1 Bydlení**

Základní členění území spočívá v oddělení severní části území pro umístění čtyř rodinných domů, které se zapojí do přílehlající nízkopodlažní zástavby.

Větší část území je určena pro výstavbu bytových domů. Zde je navrženo 11 bytových domů tvořících tři společenství:

**Sever** - objekty A, B, C, D

**Střed** - objekty E, F, G, H

**Jih** - objekty I, J, K

Společenství umístěná na severu a ve středu území mají po 4 objektech, jižní obsahuje objekty 3. Bytové domy mezi sebou vytváří polosoukromý vnitroblok s množstvím zeleně doplněný o dětské herní prvky nebo místo pro sousedská setkávání. Kolem domů jsou umístěné soukromé předzahrádky. Domy jsou vždy po dvou umístěny na vrstevnici a umožňují tak propojení podzemním patrem, kde jsou umístěna parkovací stání. Na jižní straně, kde podzemní patro vybíhá na terén jsou umístěny byty. V jižním společenství jsou všechny tři domy propojeny společným podzemním patrem. Vjezd do podzemních garáží je z obytné ulice vždy na severní straně bytového domu.

V bytových domech, které jsou u vjezdu do území z ulice Karla IV. je parter doplněn o drobnou komerci.

### **2.1.2 Veřejná prostranství**

Veřejná prostranství tvoří veřejný prostor sloužící k dopravě, umístění inženýrských sítí, výsadbě veřejné a ochranné zeleně a k relaxaci obyvatel.

Hlavním veřejným prostranstvím jsou uliční prostory označené VP, které mají smíšenou funkci – zde se nacházejí komunikace, inženýrské sítě, veřejná zeleň převážně formou alejí a parkovací stání. V menší ploše se zde nachází rovněž území s rekreační funkcí, které je možné využít k umístění klidových i rekreačních aktivit pro děti i dospělé. Zdvojená alej v prostoru parkoviště na severozápadním okraji lokality bude (spolu s keřovým patrem) tvořit pohledovou a hlukovou bariéru směrem k zahradám rodinných domů.

Dalším typem pozemků veřejných prostranství jsou plochy označené VZ. Jedná se o plochy určené k relaxaci, oddechu a setkávání budoucích obyvatel. Tato prostranství se nacházejí zejména mezi funkčními bloky určenými k výstavbě bytových domů a také východně od této budoucí zástavby směrem k okraji řešeného území. Zde se předpokládá parková úprava s možností umístění prvků drobné architektury. Tyto pozemky budou sloužit širší veřejnosti a zajišťovat potřebnou prostupnost územím.

## **2.2 Koncepce veřejné infrastruktury**

### **2.2.1 Doprava**

#### **Dopravní řešení**

Předmětné území se nachází ve východní části Rosic (cca 15 km západně od Brna), kde navazuje na stávající zástavbu bytových domů na západě a rodinných domů na severu a doplňuje ji. Řešeným územím bude procházet komunikace ve směru jih – sever a dále bude pokračovat podél její severní hranice. Z hlediska zařazení do komunikační sítě v současné době prochází Rosicemi silnice I. třídy č. 23. Vzhledem k nevhodnému trasování této silnice je navržen obchvat několika obcí Rosice – Zakřany, který se z jihu předmětného území.



Východně od Rosic je trasována silnice II/394 (I/23 – Tetčice – Ivančice). Silnice I/23 je v km 182 napojena na dálnici D1 a zde je také ukončena.

Řešené území bude napojeno na stávající komunikace ve 2 bodech, a to směrem na západ na ulici Karla IV., která se nachází mezi stávajícími bytovými domy a novou komunikací směrem na jih bude napojeno na ulici Tetčická. Tato nová komunikace se nachází v prostoru pro plánovaný obchvat Rosice – Zakřany V současné době probíhají jednání s ŘSD o posunu obchvatu jižním směrem tak, aby uvedené jižní napojení mohlo být povoleno jako trvalé. V případě neúspěchu těchto jednání bude jižní napojení vedeno jako dočasná komunikace s nutnou obnovou povolení po 3 letech. V severní části je komunikace zaslepena a ukončena obratištěm. V případě rozvoje směrem na sever je možno tuto komunikaci prodloužit a zprůjezdnit dále. V území vznikne nová okružní křižovatka s ulicí Karla IV., kde bude nutné detailněji prověřit napojení stávajících odstavných ploch.

VĚTEV 1 je vedena severním směrem od výše zmíněné stykové křižovatky, kde se stáčí podél severní hrany řešeného území. Jsou zde navrženy 4 sjezdy do podzemních garáží, které jsou vždy společné pro 2-3 objekty a jsou napojeny kolmo na obslužnou komunikaci. Tato větev obsluhuje severní a střední etapu.

VĚTEV 2 vede jižním směrem od stykové křižovatky a je napojena na ulici Tetčická. Na této větvi jsou rovněž navržena kolmá parkovací stání, v jižní části podél obou stran komunikace. Větev slouží pro obsluhu jižní etapy a zejména pro napojení na nadřazenou komunikační síť.

## **Komunikace**

Komunikace v obou větvích je navržena jako obousměrná v šířce 5,5 metrů. Je doplněná kolmými parkovacími stáními umístěnými po levé straně a v severní a jižní části lokality po obou stranách komunikace. U napojení na ulici Tetčickou (silnici III/3941) bude šířka komunikace 6 m. U napojení na ulici Karla IV. bude komunikace upravena do režimu obytné zóny vyvýšeným profilem. Obytná zóna 20 km/h je navržena po celé délce VĚTVE 1 a VĚTVE 2 - tomuto jsou přizpůsobeny i směrové oblouky. Komunikace v části obytné zóny bude provedena z dlažebních kostek

## **Parkování**

Výpočet potřebných parkovacích a odstavných stání je doložen v níže uvedené tabulce. Z celkového počtu 375 stání bude 196 parkovacích míst umístěno v suterénech pod objekty. Zbytek parkovacích míst (179) bude rozmístěn podél komunikace v kolmých stáních. V rámci venkovních ploch je 7 stání navrženo pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené. Rozměry kolmých stání 2,5 x 5 m, stání pro invalidy má šířku min. 3,5 m. Parkování na terénu bude provedeno z distanční dlažby. Veřejná parkovací stání budou rozmístěna v návaznosti na funkční uspořádání lokality.

## Výpočet minimálního počtu parkovacích stání dle ČSN 73 6110

Rosice

obytný dům - činžovní / obytný dům - rodinný

účelová jednotka	osob/byt	počet bytů	počet osob	počet plošných metrů	počet účelových jednotek na 1 odstavné stání	základní počet odstavných stání $O_0$	počet účelových jednotek na 1 parkovací stání	základní počet parkovacích stání $P_0$
byt o 1 obytné místnosti	2.5	110	275		2	55	20	13.8
byt do 100 m <sup>2</sup> celkové plochy	2.5	155	387.5		1	155	20	19.4
byt nad 100 m <sup>2</sup> celkové plochy	2.5		0		0.5	0	20	0.0
jednotlivá prodejna (komerce)				256			50	5.1
hostinec (kavárna)				32			15	2.1
<b>celkem</b>		<b>265</b>	<b>663</b>			<b>210</b>		<b>40</b>

 $O_0$  = základní počet odstavných stání podle článku 14.1.6 (viz tabulka 34) $O_0 = 210$  $k_a$  = součinitel stupně automobilizace $k_a = 1.5$ 

1.5 pro Rosice v nových plochách

 $P_0$  = základní počet parkovacích stání podle článku 14.1.6 (viz tabulka 34) $P_0 = 40$  $k_p$  = součinitel redukce počtu stání $k_p = 1$ 

Skupina A, stupeň dostupnosti 2, obce do 50 000 obyvatel

 $N = O_0 * k_a + P_0 * k_a * k_p$  $N$  = celkový počet parkovacích a odstavných stání pro posuzovanou stavbu

$N_0 =$	315.0	ks	
$N_p =$	60.0	ks	
$N =$	375.0	ks	=> <b>375 ks</b>

Počet navržených venkovních běžných stání =	179	ks	
Počet navržených venkovních stání pro invalidy =	7	ks	
Počet navržených vnitřních běžných stání =	196	ks	
Počet navržených vnitřních stání pro invalidy =	9	ks	
<b>Celkový navržený počet parkovacích a odstavných stání =</b>	<b>375</b>	<b>ks</b>	<b>&gt; 375 ks</b>

vyhovuje (+0 míst)

Parkoviště pro danou oblast splňuje požadavek dle ČSN 73 6110 na minimální počet parkovacích a odstavných stání.

## Požadavky na stavby pozemních komunikací a veřejného prostranství

## § 4

(1) Chodníky, nástupiště veřejné dopravy, úrovně i mimoúrovňové přechody, chodníky v sadech i parcích a ostatní pochůzí plochy musí umožňovat samostatný, bezpečný, snadný a plynulý pohyb osobám s omezenou schopností pohybu nebo orientace a jejich míjení s ostatními chodci. Požadavky na technické řešení jsou uvedeny v přílohách č. 1 a 2 k této vyhlášce.

(2) Na všech vyznačených vnějších i vnitřních odstavných a parkovacích plochách a v hromadných garážích pro osobní motorová vozidla musí být vyhrazena stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené<sup>6)</sup> nejméně v následujícím počtu vycházejícím z celkového počtu stání každé dílčí parkovací plochy:

2 až 20 stání	1 vyhrazené stání
21 až 40 stání	2 vyhrazená stání
41 až 60 stání	3 vyhrazená stání
61 až 80 stání	4 vyhrazená stání
81 až 100 stání	5 vyhrazených stání
101 až 150 stání	6 vyhrazených stání
151 až 200 stání	7 vyhrazených stání
201 až 300 stání	8 vyhrazených stání
301 až 400 stání	9 vyhrazených stání
401 až 500 stání	10 vyhrazených stání
501 a více stání	2 % vyhrazených stání.

Podle vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb je možné vyčlenit 5 vyhrazených stání pro osoby těžce pohybově postižené.

V rámci veřejné zeleně jsou mezi funkčními bloky navrženy rozšířené pojízdné chodníky pro zásah vozidel IZS. Dále jsou zde navrženy také nezpevněné chodníky jako součást parkových úprav. Jako nezpevněné jsou navrženy také chodníky uvnitř vnitrobloků.

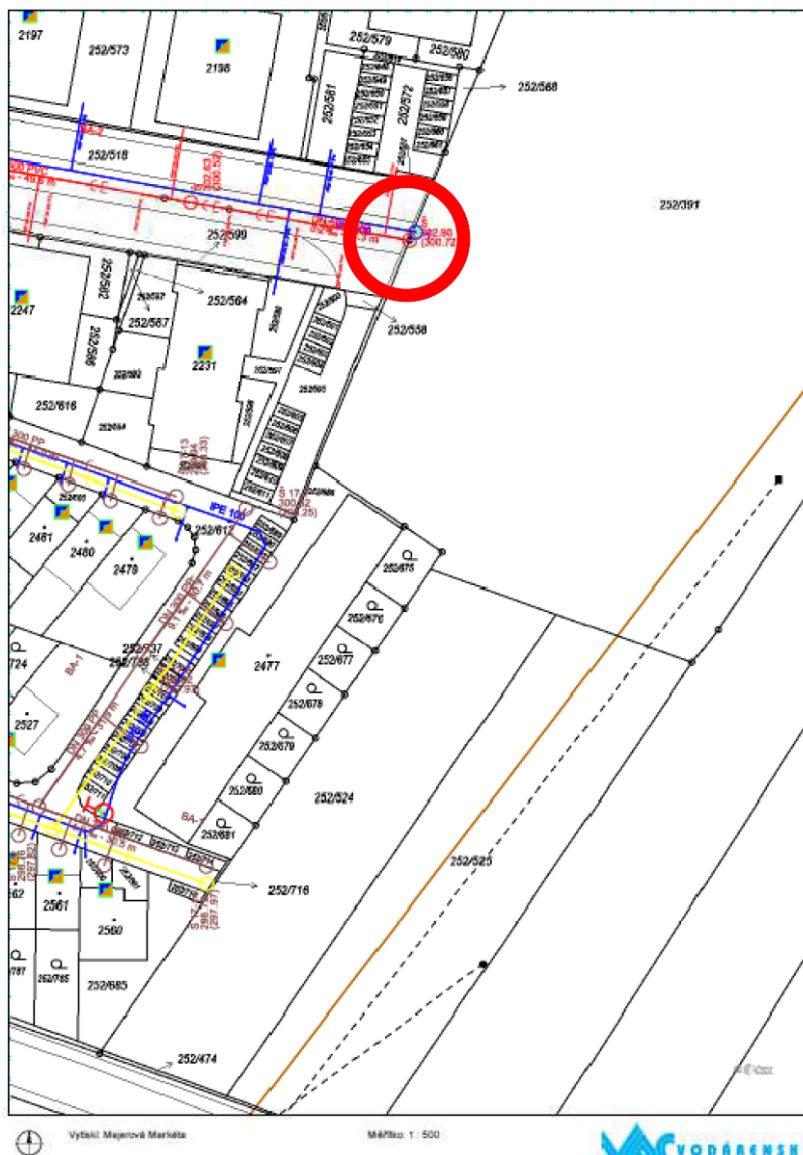
## 2.2.2 Inženýrské sítě

Veškeré inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, zemní rozvod NN, plynovod, telekomunikační vedení a další) budou realizovány v rámci ploch veřejných prostranství. V grafické části studie je naznačeno schéma zasíťování lokality s napojením na stávající technickou

infrastrukturu města. Vlastní technické řešení bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace. Územní studie zajišťuje dostatečné prostorové podmínky pro jejich umístění.

### 2.2.2.1 Zásobování vodou

Zásobování vodou bude provedeno ze stávajícího vodovodního řadu, který je ukončen v ulici Karla IV. Stávající vodovodní řad je proveden v IPE 110, tlakové poměry na požárním hydrantu v ulici Karla IV. před pozemkem parc. číslo 252/888 jsou HST 0,55 MPa, HDT 0,45 MPa. Nápojné místo bylo zvoleno po konzultaci s provozovatelem vodovodu VAS, a.s., divize Brno – venkov.



### Výpočet potřeby vody:

-potřeba vody dle vyhlášky č.120/2011Sb

Počet obyvatel	660 osob	96 l/os	63 648 l/den
Průměrná denní potřeba vody			63 648 l/den
Maximální denní potřeba vody	koef. d = 1,5		95 472 l/den = 1,1l/s
Maximální hodinová potřeba vody			1,99 l/s
Celková roční potřeba vody			23 126 m <sup>3</sup> /rok

**Výpočtový průtok (dle ČSN 75 5455)**

	jmen.výtok	počet
záchodová mísa	0,1	359
umyvadlo	0,1	540
pračka	0,2	265
kuch.dřez	0,2	265
výlevka	0,2	11
myčka	0,1	265
sprcha	0,2	265
vana	0,3	94

$$Q_v = 4,83 \text{ l/s}$$

Odhad velikosti přípojky jednotlivého domu: DN 40

Odhad velikosti hlavního vodovodního řadu: DN 75

**2.2.2.2 Odkanalizování****Splašková kanalizace**

Odvod splaškových vod bude řešen napojením na stávající splaškovou kanalizaci. Napojení bude realizováno až po plánovaném provedení intenzifikace obecní ČOV.

**Stanovení množství odpadních vod viz. výpočet potřeby vody:**

Průměrný denní odtok splaškové vody	63 648 l/den
Maximální denní odtok splaškové vody	95 472 l/den
Maximální hodinový odtok splaškové vody	1,99 l/s
Roční odtok splaškové vody	23 126 m <sup>3</sup> /rok

Odhad velikosti přípojky jednotlivého domu: DN 150

Odhad velikosti kanalizační stoky: DN 250

(vše bez dešťových vod)

Výpočet znečištění odpadních vod:

**BSK<sub>5</sub> 60 g/den x 663 obyv = 39,78 kg/den**

**NL 49,5 g/den x 663 obyv. = 32,82 kg/den**

**Ncelk 9,9 g/den x 663 obyv. = 6,56 kg/den**

**Pcelk 2,25 g/den x 663 obyv. = 1,49 kg/den**

**Dešťová kanalizace**

Srážkové vody budou přednostně řešeny na stavebních pozemcích. Srážkové vody budou v rámci možností daných geologickými podmínkami vsakovány nebo retenovány a použity pro závlahu. Přebytečné srážkové vody budou po dohodě se správcem a vlastníkem vypuštěny do dešťové kanalizace.

**Odvodňované plochy**

Celková odvodňovaná plocha: 37002 m<sup>2</sup>

Průměrný součinitel odtoku: 0,3

Celková redukováná odvodňovaná plocha: 14784,4 m<sup>2</sup>

Název plochy	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Souč. odt	Reduk. plocha [m <sup>2</sup> ]	Charakteristika plochy
Zelené střechy	4670	0,7	3269	Střechy s propustnou horní vrstvou (vegetační střechy) 1%-5%
Střechy	4113	1	4113	Střechy s nepropustnou horní vrstvou 1%-5%
Vnitroblok sever	386	0,2	77,2	Neupravené a nezastavěné plochy do 1%
Vnitroblok střed	507	0,2	101,4	Neupravené a nezastavěné plochy do 1%
Vnitroblok sever - rostlý terén	683	0,05	34,15	Zatrávněné plochy do 1%
Vnitroblok střed - rostlý terén	634	0,05	31,7	Zatrávněné plochy do 1%
Vnitroblok jih	286	0,2	57,2	Neupravené a nezastavěné plochy do 1%
Vnitroblok jih - rostlý terén	396	0,05	19,8	Zatrávněné plochy do 1%
Soukromé předzahrádky - sever	1044	0,05	52,2	Zatrávněné plochy do 1%
Soukromé předzahrádky - střed	907	0,05	45,35	Zatrávněné plochy do 1%
Soukromé předzahrádky - jih	682	0,05	34,1	Zatrávněné plochy do 1%
Komunikace	3845	0,8	3076	Asfaltové a betonové plochy, dlažby se záhlvkou spár 1%-5%
Parkovací stání	1638	0,3	491,4	Komunikace ze zatravněvacích tvárníc 1%-5%

Chodník	2195	0,6	1317	Dlažby s pískovými spárami 1%-5%
Dětské hřiště	754	0,3	226,2	Upravené štěrkové plochy do 1%
pěší cesta	1375	0,4	550	Upravené štěrkové plochy 1%-5%
veřejná zeleň	12887	0,1	1288,7	Zatrávněné plochy 1%-5%

### Návrhové srážkoměrné parametry

Srážkoměrná stanice: Brno

Zvolená periodičita srážky: 0,1

Zdroj dat: ČSN 75 9010

$t_c$	00:05	00:10	00:15	00:20	00:30	00:40	01:00	02:00	04:00
$h_d$	11,1	15,7	19,4	21,6	25,1	28,2	31	38,9	43,8

$t_c$	06:00	08:00	10:00	12:00	18:00	24:00	48:00	72:00
$h_d$	47,3	48,6	49,3	50	52,2	53,8	63,9	70,9

$t_c$  ... doba trvání srážky [min]

$h_d$  ... návrhové úhrny srážek [mm]

### Způsob výpočtu

ČSN 75 9010

#### 6.2.5 Retenční objem vsakovacího zařízení

Přítok do vsakovacího zařízení je zpravidla rychlejší než vsakovaný odtok. Proto je nutné, aby vsakovací zařízení mělo určitý retenční objem  $V_{vz}$ , v  $m^3$ , který se s dostatečnou přesností stanoví podle vztahu:

$$V_{vz} = \frac{h_d}{1000} \cdot (A_{red} + A_{vz}) - \frac{1}{f} \cdot k_v \cdot A_{vsak} \cdot t_c \cdot 60 \quad (7)$$

kde je

$h_d$  návrhový úhrn srážek podle přílohy A nebo přesnějších místně platných hydrologických údajů s odpovídající dobou trvání  $t_c$  a stanovenou periodicitou podle tabulky 2, v mm;

$A_{red}$  redukovaný půdorysný průmět odvodňované plochy, v  $m^2$ , podle 6.2.2;

$f$  součinitel bezpečnosti vsaku (viz 6.2.3);

$k_v$  koeficient vsaku (viz 6.2.3), v  $m \cdot s^{-1}$ ;

$A_{vsak}$  vsakovací plocha vsakovacího zařízení podle 6.2.4, v  $m^2$ ;

$A_{vz}$  plocha hladiny vsakovacího zařízení (jen u povrchových vsakovacích zařízení), v  $m^2$ ;

$t_c$  doba trvání srážky určité periodičity podle přílohy A nebo přesnějších místně platných hydrologických údajů, v min (doby trvání srážek  $t_c$ , uvedené v tabulce A.2 v hodinách, je nutno přepočítat na minuty).

Pro výpočet RN se ve výpočtu zaměňuje člen  $((1/f) \cdot k_v)$  za parametr povoleného odtoku.

**Parametry navrhovaného objektu**

Koeficient vsaku [m/s]	$k_v$	$8,1 \times 10^{-7}$
Hladina podzemní vody [m]	HPV	nezjištěna
Povolený odtok [l/s]		0
Redukované odvodňované plochy [m <sup>2</sup> ]	$A_{red}$	14784,4
Doba trvání srážky [min]	$t_c$	480
Kritický úhrn deště, $h_d$ [mm]	$h_d$	48,6
Kritický výpočtový objem deště [m <sup>3</sup> ]	$V_{vz}$	646,47
<b>Šířka objektu [m]</b>	<b>B</b>	<b>39,6</b>
<b>Délka objektu [m]</b>	<b>L</b>	<b>156</b>
<b>Výška objektu [m]</b>	<b>H</b>	<b>0,825</b>
Počet modulů	$k_s$	17160
Stavební objem [m <sup>3</sup> ]		5096,52
Užitný objem [m <sup>3</sup> ]		4856,28
Výška krytí [m]	K	1,5
Zatížení dopravou	Q	A15
Vsakovací plocha [m <sup>2</sup> ]		6177,6
Vsakovací odtok [m <sup>3</sup> ]		72,06
Doba prázdnění [hh:mm]		71:46

**Podrobný výpočet potřebného objemu vsakovacího objektu**

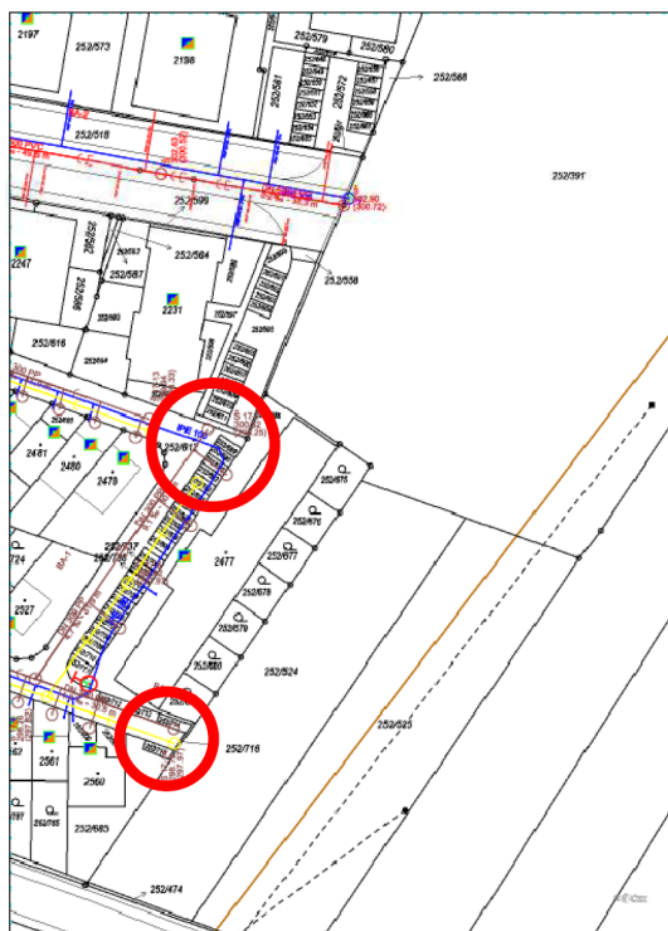
Doba deště	Úhrn deště	Celkový objem deště	Povolený odtok	Vsakovací odtok	Kritický objem deště $V_{vz}$	Užitný objem	Stavební objem	Doba prázdnění
00:05	11,1	164,11	0,00	0,19	163,92	1232,75	1293,73	71:42
00:10	15,7	232,12	0,00	0,54	231,58	1737,05	1822,99	71:53
00:15	19,4	286,82	0,00	1,00	285,82	2147,97	2254,23	71:45
00:20	21,6	319,34	0,00	1,48	317,86	2390,78	2509,06	71:41
00:30	25,1	371,09	0,00	2,56	368,52	2764,34	2901,10	71:53
00:40	28,2	416,92	0,00	3,83	413,09	3100,55	3253,93	71:50
01:00	31	458,32	0,00	6,30	452,01	3399,40	3567,56	71:42

02:00	38,9	575,11	0,00	15,59	559,52	4202,55	4410,45	71:47
04:00	43,8	647,56	0,00	34,09	613,47	4594,79	4822,09	71:59
06:00	47,3	699,30	0,00	53,83	645,47	4837,60	5076,92	71:56
<b>08:00</b>	<b>48,6</b>	<b>718,52</b>	<b>0,00</b>	<b>72,06</b>	<b>646,47</b>	<b>4856,28</b>	<b>5096,52</b>	<b>71:46</b>
10:00	49,3	728,87	0,00	89,03	639,84	4800,25	5037,71	71:52
12:00	50	739,22	0,00	106,00	633,22	4762,89	4998,51	71:41
18:00	52,2	771,75	0,00	154,64	617,1	4632,14	4861,30	71:50
24:00	53,8	795,40	0,00	199,54	595,86	4482,72	4704,48	71:40
48:00	63,9	944,72	0,00	379,12	565,6	4258,58	4469,26	71:37
72:00	70,9	1048,21	0,00	526,28	521,93	3941,06	4136,02	71:24

Vsakování je velice ztížené, ne-li nemožné. Je potřeba v dalším stupni dokumentace vypracovat přesné řešení likvidace DV (pravděpodobně bude voda retenována a vypouštěna do kanalizace)

### Nápojná místa

Nápojná místa na kanalizaci byla zvolena po konzultaci s provozovatelem splaškové kanalizace VAS, a.s., divize Brno – venkov.



Výběh: Majerova Městka

Měřítko: 1:500





### 2.2.2.3 Zásobování el. energií

Zásobování elektrickou energií bude provedeno z nové kioskové trafostanice situované na hraně stávajícího zastavěného území v lokalitě Husova čtvrť. Napojení trafostanice je provedeno venkovním vedením 35 KV, které prochází řešeným územím. Tato část nadzemního vedení je pro využití řešeného území velmi limitující a z tohoto důvodu bude přeloženo a kabelizováno. Trasa kabelizace je patrná z výkresové části územní studie a je v celé své délce uložena v prostoru veřejného prostranství. V případě potřeby realizace dalších zahušťovacích trafostanic budou tyto realizovány výhradně v plochách veřejných prostranství.

### Bilance odběru el. energie dle normy ČSN 33 2130 ed.3

#### ROSICE SEVER – objekty A, B, C, D

Energetická bilance objektu:	$P_i$ (kW)	$\beta$	$P_s$ (kW)
72 x byt á 11kW			792
Vzájemná soudobost pro 72 bytů	0,33		
Příkon bytů	792	0,33	261,36
Společné prostory	25	0,6	15
Výtah	8	1	8
Podzemní garáž	20	0,8	16
Technologie TZB	35	0,7	24,5
Nabíjení elektromobilů	88	0,2	17,6
<b>Celkem</b>			<b>342,76 kW</b>
Vzájemná soudobost:			0,7
Celkový soudobý příkon objektu:			239,72 kW
Celkový soudobý proud objektu:			362,46 A

#### HLAVNÍ VYPÍNAČ OBJEKTU

3 x 400 A

V rámci objektu budou jednotlivé odběry měřeny fakturačně.

Jističe jednotlivých bytů jsou navrženy na hodnotu 3x25 A/B (72x) – fakturační měření

Jistič pro rozvaděče garáže je navržen na hodnotu 3x50 A/B (1x) – fakturační měření

Jistič pro rozvaděče společné spotřeby je navržen na hodnotu 3x50 A/B (1x) – fakturační měření

Jistič pro rozvaděč technologie je navržen na hodnotu 3x63 A/B (1x) – fakturační měření

Jistič pro rozvaděč nabíjení je navržen na hodnotu 3x100 A/B (1x) – fakturační měření

ROSICE STŘED – objekty E, F, G, H

Energetická bilance objektu:	$P_i$ (kW)	$\beta$	$P_s$ (kW)
104 x byt á 11kW			1144
Vzájemná soudobost pro 104 bytů	0,32		
Příkon bytů	1144	0,32	366,08
Společné prostory	30	0,6	18
Výtah	10	1	10
Podzemní garáž	30	0,8	24
Technologie TZB	42	0,7	29,4
Nabíjení elektromobilů	121	0,2	24,2
<b>Celkem</b>			<b>471,68 kW</b>

Vzájemná soudobost:	0,6
Celkový soudobý příkon objektu:	283,1 kW
Celkový soudobý proud objektu:	427,9 A

HLAVNÍ VYPÍNAČ OBJEKTU 3 x 500 A

V rámci objektu budou jednotlivé odběry měřeny fakturačně.

Jističe jednotlivých bytů jsou navrženy na hodnotu 3x25 A/B (104x) – fakturační měření

Jistič pro rozvaděče garáže je navržen na hodnotu 3x63 A/B (1x) – fakturační měření

Jistič pro rozvaděče společné spotřeby je navržen na hodnotu 3x50 A/B (1x) – fakturační měření

Jistič pro rozvaděč technologie je navržen na hodnotu 3x63 A/B (1x) – fakturační měření

Jistič pro rozvaděč nabíjení je navržen na hodnotu 3x160 A/B (1x) – fakturační měření

ROSICE JIH – objekty I, J, K

Energetická bilance objektu:	$P_i$ (kW)	$\beta$	$P_s$ (kW)
76 x byt á 11kW			836
Vzájemná soudobost pro 76 bytů	0,33		
Příkon bytů	836	0,33	275,88
Komerční prostory	25	0,8	20
Společné prostory	25	0,6	15
Výtah	8	1	8
Podzemní garáž	20	0,8	16

Technologie TZB	35	0,7	24,5
Nabíjení elektromobilů	99	0,2	19,8

---

Celkem 379,18 kW

Vzájemná soudobost: 0,7  
 Celkový soudobý příkon objektu: 265,43 kW  
 Celkový soudobý proud objektu: 401,33 A

HLAVNÍ VYPÍNAČ OBJEKTU 3 x 500 A

V rámci objektu budou jednotlivé odběry měřeny fakturačně.

Jističe jednotlivých bytů jsou navrženy na hodnotu 3x25 A/B (76x) – fakturační měření

Jistič pro rozvaděč komerce je navržen na hodnotu 3x50 A/B (1x) – fakturační měření

Jistič pro rozvaděče garáže je navržen na hodnotu 3x50 A/B (1x) – fakturační měření

Jistič pro rozvaděče společné spotřeby je navržen na hodnotu 3x50 A/B (1x) – fakturační měření

Jistič pro rozvaděč technologie je navržen na hodnotu 3x63 A/B (1x) – fakturační měření

Jistič pro rozvaděč nabíjení je navržen na hodnotu 3x125 A/B (1x) – fakturační měření

#### ROSICE RD (pro 1 RD)

Instalace:	Pi (kW)	$\beta$	Ps (kW)
Osvětlení	2,0	0,5	1,0
Zásuvkové obvody	20,0	0,5	10,0
Celkem objekt:	22,0	0,5	11,0

Jistič před elektroměrem 1x B/3-25A.

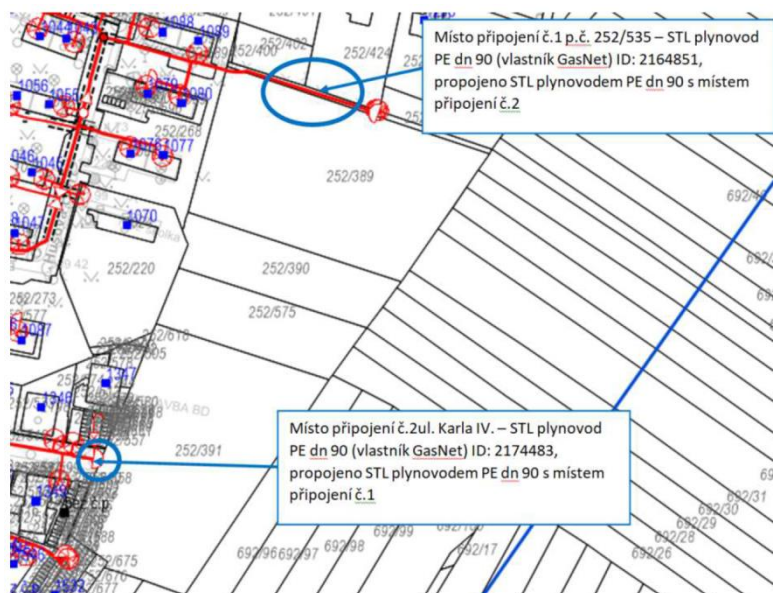
Hodnota se může změnit podle způsobu užívání el. spotřebičů.

Investor podá žádost o připojení k distribuční soustavě.

### 2.2.2.4 Zásobování zemním plynem

Zásobování zemním plynem je navrženo propojením se stávajícím středotlakým plynovodem provozovatele Gridservices, s.r.o. Po konzultacích s provozovatelem byla určena nápojná místa na řad v ulici Karla IV. a na řad vedoucí severním okrajem lokality.

Tato nápojná místa jsou propojena navrženým páteřním středotlakým řadem PE DN90 v prostoru veřejného prostranství, z něj jsou vedeny přípojky PE DN63 k jednotlivým objektům.



### Bilance potřeby zemního plynu OS Rosice

11 objektů bytových domů

4 objekty RD

Celkem 265 bytových jednotek, uvažováno 663 obyvatel.

#### Bilance pro 1BD:

Tepelný výkon – 30 060 W

Výkon zdroje tepla pro ohřev TV – 20-30 kW

Roční potřeba ZP na vytápění – 6 500 m<sup>3</sup>/rok

Roční potřeba ZP na ohřev TV – 4 139 m<sup>3</sup>/rok

Roční potřeba ZP na vytápění ohřev TV – 10 639 m<sup>3</sup>/rok

Návrhový výkon zdroje- min 50 kW max 70 kW. – rozpětí hodinové max potřeby ZP- 5,5 – 8,0 m<sup>3</sup>/h

#### Bilance pro 1RD:

Roční potřeba ZP na vytápění – 1 657 m<sup>3</sup>/rok

Roční potřeba ZP na ohřev TV – 862 m<sup>3</sup>/rok

Roční potřeba ZP na vaření – 77 m<sup>3</sup>/rok

Roční potřeba ZP na vytápění, ohřev TV a vaření – 2 596 m<sup>3</sup>/rok

Hodinová max. potřeba ZP – 4,5 m<sup>3</sup>/h

Bilance pro celý obytný soubor

Celková roční potřeba ZP –  $11 \times 10\,639 + 4 \times 2\,596 = 127\,413 \text{ m}^3/\text{rok}$

Celková max hodinová potřeba ZP –  $11 \times 8 + 4 \times 4,5 = 106 \text{ m}^3/\text{h}$

**2.2.2.5 Nakládání s odpady**

Ve studii je vytipováno pět možných umístění nádob pro shromažďování komunálního a separovaného odpadu. Z těchto pěti vytipovaných míst bude v dalších stupních projektové dokumentace vybráno jedno k realizaci. Další nádoby pro odpad budou v dostatečném požadovaném počtu umístovány v rámci jednotlivých objektů bytových domů v souladu s programem odpadového hospodářství města Rosice.

**3. Podmínky využití území****Použité pojmy**

**Stavební čára** udává hranici části pozemku určené k zastavění a polohu výstavby hlavního průčelí objektu, před stavební čárou mohou nad úroveň terénu vystupovat pouze balkony, arkýře, římsy, konzoly resp. jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou pevně spojeny s hlavní budovou a jsou součástí hlavního objemu stavby.

**Stavební hranice** udává hranici plochy určené k zastavění, hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou balkonů, arkýřů, říms, konzol resp. jiných konstrukcí, přiměřených rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou pevně spojeny s hlavní budovou.

**Část pozemku určená k zastavění** je uzavřená plocha vymezená stavební čárou a stavebními hranicemi nebo jen stavebními hranicemi.

**Nezastavitelná část** se nachází vně zastavitelné části.

**Ustupující podlaží** – je poslední podlaží objektu, které svým hlavním průčelím ustupuje za hlavní průčelí objektu o min. 2,5m.

**Obytné podkroví** - ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou a určený k účelovému využití.

**Výšková úroveň** – maximální počet nadzemních podlaží vztažený k úrovni přilehlé ulice

- +u ... plus ustupující podlaží
- +p ... plus obytné podkroví

**Koeficient míry zastavění** – podíl zastavěných ploch (včetně podzemních podlaží a zpevněných ploch) k celkové ploše posuzovaného území.

**Funkční blok** – území s jednotnou funkční a prostorovou regulací

**Tabulka hlavních ukazatelů funkční a prostorové regulace, etapizace:**

etapa	funkční blok	způsob využití	výšková úroveň	výměra (ha)	zastavění (ha)	koeficient míry zastavění			
						po blocích	po etapách	bez etapy V.	vč. etapy V.
1	01	VP	1	1,043	0,585	0,56	0,56	0,50	0,49
2	02	BB	2+p	0,612	0,390	0,64	0,45		
	03	VZ	1	0,322	0,031	0,10	0,45		
3	04	BB	2+p	0,291	0,186	0,64	0,48		
	05	BB	4	0,282	0,200	0,71	0,48		
	06	VZ	1	0,267	0,019	0,07	0,48		
4	07	BB	4	0,318	0,264	0,83	0,50		
	08	VZ	1	0,212	0,000	0,00	0,50		
5	09	VP	1	0,129	0,070	0,54	0,44		
	10	BR	1+p	0,342	0,137	0,40	0,44		

Poznámka:

Mírné překročení maximálního koeficientu zastavění 0,5 v 1. etapě je dáno její funkcí, kdy je určena především pro realizaci zpevněných ploch komunikace a parkovacích stání. Ve všech dalších etapách je maximální míra zastavění 0,5 dodržena.

### 3.1 Podmínky pro využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

#### 3.1.1 Pozemky bydlení v bytových domech BB

##### Podmínky pro využití

Přípustné a obvyklé je bydlení v bytových domech.

Podmíněně přípustné je využití části přízemí nebo suterénu bytových domů pro podnikání či služby, případně další občanskou vybavenost sloužící občanům v lokalitě. Charakter tohoto využití nesmí být v objektu převažující a nesmí svým provozem negativně ovlivňovat (hluk, prašnost, vibrace atd.) kvalitu bydlení v lokalitě.

Nepřípustné využití je pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech a nejsou slučitelné s využitím hlavním (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení).

#### 3.1.2 Pozemky bydlení v rodinných domech BR

##### Podmínky pro využití

Přípustné a obvyklé je bydlení v rodinných domech se zahradou. Přípustná je možnost chovu drobného zvířectva. Na každém pozemku bude zajištěna možnost parkování, resp. garážování minimálně dvou osobních automobilů.

Podmíněně přípustné je využití části rodinného domu pro podnikání či služby. Charakter tohoto využití nesmí být v objektu převažující a nesmí svým provozem negativně ovlivňovat (hluk, prašnost, vibrace atd.) okolní pozemky určené pro bydlení.

Nepřípustné využití je pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech a nejsou slučitelné s využitím hlavním (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení).

### **3.1.3 Pozemky veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch VP**

#### Podmínky pro využití

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje pozemky veřejného prostranství pro umístění dopravní a technické infrastruktury, případně plochy veřejné zeleně.

Podmíněně přípustné využití zahrnuje nezbytnou technickou vybavenost a také mobiliář, vodní prvky, drobné vodní plochy, dětská a workoutová hřiště apod., pěší komunikace či drobné stavby pro rekreaci obyvatel, pokud slouží veřejnému užívání a neomezují dopravní obsluhu objektů.

### **3.1.4 Pozemky veřejných prostranství s převahou veřejné zeleně s rekreační funkcí VZ**

#### Podmínky pro využití

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje plochy veřejně přístupné zeleně parkového a okrasného charakteru. Může zahrnovat mobiliář, vodní prvky, drobné vodní plochy, dětská a workoutová hřiště apod., pěší komunikace či drobné stavby pro rekreaci obyvatel při zachování veřejného charakteru území.

Podmíněně přípustné využití zahrnuje nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturu nutnou pro zajištění lokality (řešeného území) za podmínky, že tato zařízení nenaruší rekreační charakter plochy.

## **3.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území**

### **3.2.1 Stavby na pozemcích bydlení v bytových domech BB**

#### Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Stavební čáry, hranice:

- stavební čára není stanovena
- stavební hranice je zároveň hranicí funkčního bloku

Výška zástavby:

- objekty v blocích 02 a 04 mohou mít maximálně 2 nadzemní podlaží + třetí podlaží ustupující / obytné podkroví
- objekty v bloku 05 a 07 mohou mít maximálně 4 nadzemní podlaží
- doplňkové stavby rekreačního charakteru (altány, přístřešky apod.) mohou mít pouze 1 nadzemní podlaží

Forma zastavění, odstupy:

- otevřená zástavba — samostatně stojící objekty s možností propojení objektů suterénními prostory

Doprava v klidu:

- parkovací stání budou umístována ve vnitřních suterénních prostorech

### **3.2.2 Stavby na pozemcích bydlení v rodinných domech BR**

#### Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Stavební čáry, hranice:

- stavební čára je ve vzdálenosti 6m, resp. 3m od uliční čáry, viz grafická část
- stavební hranice je umístěna cca 15 m od stavební čáry, viz grafická část

Výška zástavby, tvar střech:

- objekty mohou mít jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví

Forma zastavění, odstupy:

- otevřená zástavba — samostatně stojící objekty
- odstup od hranice pozemku bude v souladu s platnou legislativou

Nezastavitelná část pozemku - zahrada:

zde je povolena výstavba těchto objektů:

- stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely rekreační (altány, chatky apod.)
- stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství, skleníky apod.)
- drobné otevřené stavby související bydlením – např. pergoly, přístřešky pro auta apod.
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- oplocení pozemku
- zpevněné plochy vjezdů a vstupů

Oplocení (platí pro celý pozemek):

- pevná podezdívka maximálně do výšky 0,6 m, doporučená celková maximální výška oplocení 1,6 m
- konstrukční a materiálové řešení oplocení před hlavním průčelím netvořící pohledovou bariéru (v části nad podezdívkou)

Doprava v klidu:

- stavebník zajistí minimálně 2 parkovací místa na vlastním pozemku (včetně garážového stání)



### **3.2.3 Stavby na pozemcích veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch VP a s převahou veřejné zeleně s rekreační funkcí VZ**

#### **Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání**

Stavební čáry, hranice:

- stavební čáry ani hranice nejsou určeny

Výška zástavby, tvar střech:

- objekty (pouze drobné stavby rekreačního charakteru, např. altán, přístřešek) mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží

Veřejná zeleň

- je doporučena výsadba listnatých druhů stromů a keřů
- v prostoru parkoviště na severozápadním okraji lokality bude realizována alej vysokokmenných stromů doplněná keřovým patrem tak, aby tvořila pohledovou a hlukovou bariéru směrem k zahradám rodinných domů

### **3.2.4 Stavby veřejné infrastruktury**

#### **3.2.4.1 Stavby pro dopravní infrastrukturu**

##### **Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání**

V území jsou navrženy v rámci nových veřejných prostranství místní komunikace a komunikace pro pěší.

Stavby pro dopravní infrastrukturu budou navrhovány dle platné legislativy.

#### **3.2.4.2 Stavby pro technickou infrastrukturu**

##### **Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání**

Všechny technické sítě budou přednostně umístěny na veřejně přístupných plochách. Stavby pro technickou infrastrukturu budou navrhovány dle platné legislativy.

#### **3.2.4.3 Nakládání s odpady**

V lokalitě lze předpokládat vznik převážně tuhého komunálního odpadu, jehož likvidace bude řešena stejně jako v ostatních částech obce.

Svoz nebezpečného odpadu bude prováděn odbornou firmou v přiměřeném časovém intervalu.

### **3.2.5 Veřejná zeleň**

#### **Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání**

Veřejná zeleň formou parku, liniová výsadba alejí, případně ochranná veřejná zeleň bude realizována v plochách veřejných prostranství VP a VZ.

Budou vysazovány převážně listnaté dřeviny.

Před realizací výsadby je třeba přesně vytýčit vedení případných stávajících sítí a řídit se návrhem umístění sítí nových.

### **3.2.6 Ochrana hodnot v území**

Návrh podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb respektuje místní architektonické a urbanistické hodnoty stávající zástavby a v souvislosti s ochranou krajinného rázu zohledňuje exponované umístění lokality v poloze při vjezdu do města.

### **4. Etapizace**

Řešené území je rozděleno do pěti etap výstavby viz. grafická část. a tab. v kap. 3.

### **5. Podněty na změnu územního plánu**

1. Součástí řešeného území je plocha BH-Z3, která je územním plánem určena pro výstavbu hromadného bydlení. Dle názoru zpracovatele územní studie není v této části řešeného území vhodné realizovat bytové domy. Z urbanistického hlediska je citlivějším řešením navázat na stávající strukturu výstavbou rodinných domů. V tomto smyslu je i územní studie v této části zpracována. Doporučujeme toto zakotvit změnou do územního plánu Rosice.

Do doby, než bude vydána změna územního plánu, nebude tato část studie sloužit pro rozhodování v území. Tento fakt je promítnut i do grafické části studie.

2. Územní plán člení řešené území na dvě zastavitelné plochy BH-Z2 a BH – Z3. Tyto plochy mají rozdílnou výškovou regulaci zástavby. Toto členění území na zastavitelné plochy bylo dáno v době zpracování ÚP současnou parcelací. Územní studie toto respektuje.

Při zpracování územní studie bylo ale navrženo optimální architektonicko-urbanistické řešení lokality, kdy shodou okolností blok 04 (objekty E,F) leží na rozhraní ploch BH-Z2 a BH-Z3. Tento fakt způsobuje nestejně rozložení hmot v jinak těsně provázaných funkčních blocích 04 a 05.

Z tohoto důvodu doporučujeme zvážit přesnou polohu rozhraní ploch BH-Z2 a BH-Z3 a umožnit změnou ÚP Rosice její posun severním směrem, tak aby i v bloku 04 (objekty E,F) byla umožněna výšková úroveň 4NP.

### **6. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie**

Počet stran textové části: 26

Počet výkresů grafické části: 8