

PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ
ÚZEMNÍ STUDIE
US1 – za tenisovými kurty
k. ú. BLAŽOVICE

duben 2025

kbd&p
architects

A / TEXTOVÁ ČÁST

Identifikační údaje

Řešené území:

Plochy Územním plánem Blažovice vymezené jako US1 – za tenisovými kurty, k.ú. Blažovice

Pořizovatel:

Městský úřad Šlapanice, Odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče (ÚPPP), Opuštěná 9/2, 656 70 Brno

Objednatel:

Obec Blažovice,
Nádražní 165, 664 08 Blažovice
Zastupuje: Petr Pleva, starosta

Zhotovitel:

Ing. arch. Karel Bařinka,
autorizovaný architekt (číslo autorizace A.0: 00979)
U Mokřadu 1755, 684 01 Slavkov u Brna
tel.: +420 603 494 648
web: www.archbarinka.cz
e-mail: kbdp@volny.cz
IČ: 163 30 404

Spolupráce:

dopravní řešení
grafické práce, urbanismus

– Ing. Tomáš Čapek, SIPROS. s.r.o.
– Ing. arch. Pavel Hendrych

.....
Podpis, autorizační razítko

Datum zpracování: duben 2025

A / TEXTOVÁ ČÁST

- a - Vymezení řešeného území a širší vztahy,
- b - Analýza stávajícího stavu využívání území,
- c - Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků,
- d - Návrh dopravního řešení včetně bilance dopravy v klidu v závislosti na funkčním využití lokalit či objektů a šířek veřejných profilů,
- e - Popis koncepce technické infrastruktury,
- f - Popis koncepce zeleně,
- g - Přehled vlastníků dotčených parcel,
- h - Předběžná bilance kapacity území – plochy zastavěné objekty, zpevněné plochy (komunikace, veřejná prostranství apod.), plochy veřejné a vyhrazené zeleně, výhledový počet obyvatel,
- i - Zásady pro rozhodování;

Příloha č. 1: Fotodokumentace

B / GRAFICKE PŘÍLOHY

01 – Problémový výkres	M 1:1.000
02 – Hlavní výkres, urbanistický návrh	M 1:1.000
03 – Dopravní a technická infrastruktura	M 1:1.000
04 – Koncepce veřejných prostranství, řez, axonometrie	M 1:200
05 – Návrh parcelace	M 1:1.000
06 – Koordinační situace	M 1:1.000
07 – Výkres vlastnických vztahů	M 1:1.000

Úvod

„Územní studie US1 – za tenisovými kurty“ v k.ú. Blažovice (dále pouze územní studie) je zpracována v souladu s Územním plánem Blažovice s účinností ode dne 3.3.2020 (dále jen ÚP Blažovice), kde jsou vymezeny plochy Z8 jako BV – bydlení individuální – venkovské a plocha PV – veřejná prostranství.

Účelem územní studie je stanovení podrobnějšího využití a struktury zástavby návrhových ploch pro individuální bydlení a veřejného prostranství. Územní studie stanoví jednotnou urbanistickou koncepci a vytvoří podmínky zajišťující začlenění řešeného území do struktury obce a krajiny, vč. zajištění dostatečně kapacitních veřejných prostranství.

Územní studie zohledňuje vysoký potenciál řešeného území pro rozvoj bydlení a jeho vhodné umístění na okraji obce s využitím možnosti napojení na existující dopravní a technickou infrastrukturu. Územní studie zohledňuje rovněž měřítko a strukturu zástavby obce, její přírodní rámec a dopravní a technické vazby na širší území.

Cílem územní studie je navržení podrobnějšího využití ploch bydlení BV a veřejného prostranství PV (dle ÚP Blažovice) a jejich zapojení do území, tj. prověření a navržení podrobnějšího využití pozemků a jejich vzájemného uspořádání a navržení jejich funkčních a prostorových podmínek pro umísťování staveb či zařízení.

Podkladem pro zpracování územní studie bylo Zadání „Územní studie US1 – za tenisovými kurty“, vydané Městským úřadem Šlapanice, Odborem výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče. Územní studie je podkladem pro rozhodování v území.

a) Vymezení řešeného území a širší vztahy

Řešené území zahrnuje v souladu s ÚP Blažovice plochy změn Z8 bydlení individuální – venkovské (BV) a veřejná prostranství (PV).

Územní studie podrobněji prověřuje a navrhuje uspořádání území při severozápadní hranici zastavěného území obce Blažovice (okres Brno-venkov, ORP Šlapanice). Pozemky zahrnuté do územní studie jsou vymezeny od severu ulicí Kozí s přilehlou stávající zástavbou rodinných domů (BV), na kterou bude lokalita napojena, od západu koridorem trvalého travního porostu a navrhovaných ploch zeleně přírodního charakteru a dále stávajícími zemědělskými plochami – orná půda. Od jihu je vymezeno řešené území vodním tokem Romza, přes který bude navržen nový most s napojením na ulici Luční. Od východu je řešené území vymezeno stávajícím areálem sportoviště. Přístup k sportovišti je v současné době z chodníku pro pěší směrem od východu. Polozpevněný chodník je napojen na ulici Kozí, Okružní a Luční.

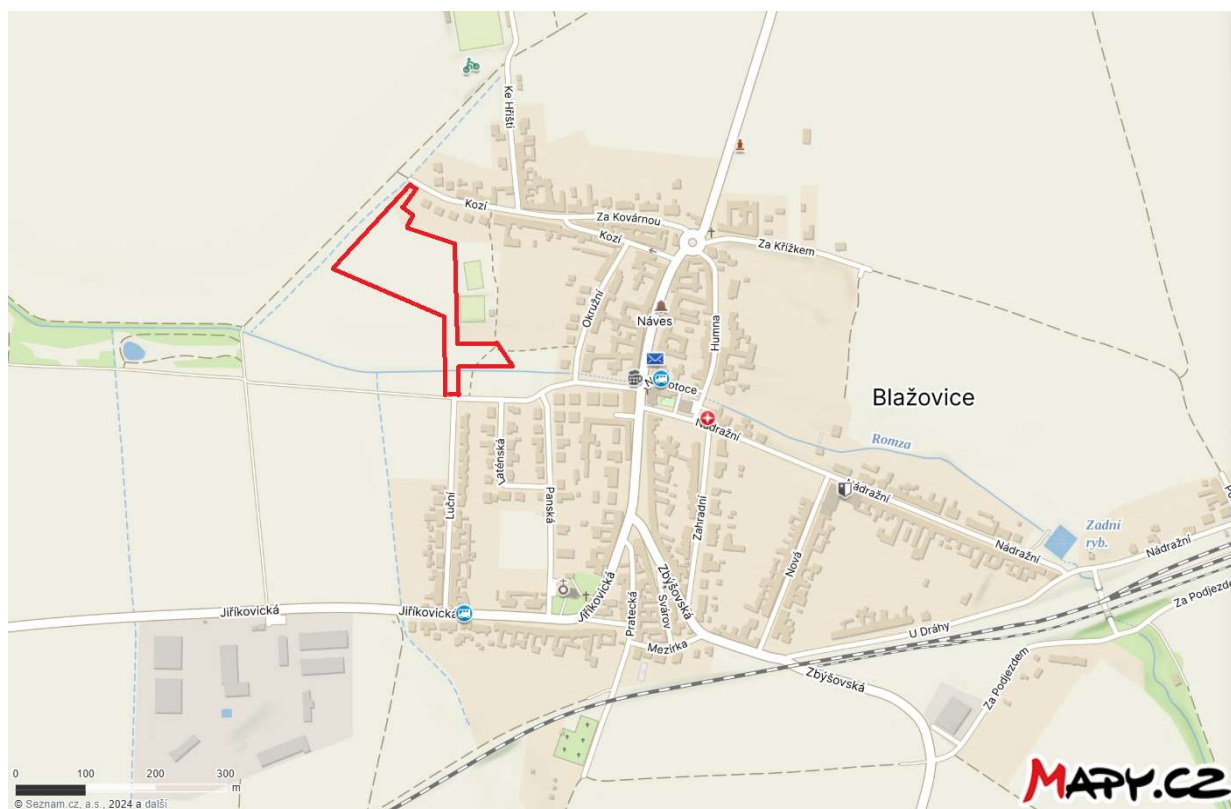
V jihozápadní části na řešené území navazuje plocha, která může být v budoucnu využita pro novou zástavbu rodinných domů. Je tedy nutné počítat s případným dopravním napojením této plochy.

V současnosti jsou pozemky na vymezených plochách převážně využívány jako zemědělská, orná půda, příp.jako trvalý travní porost.

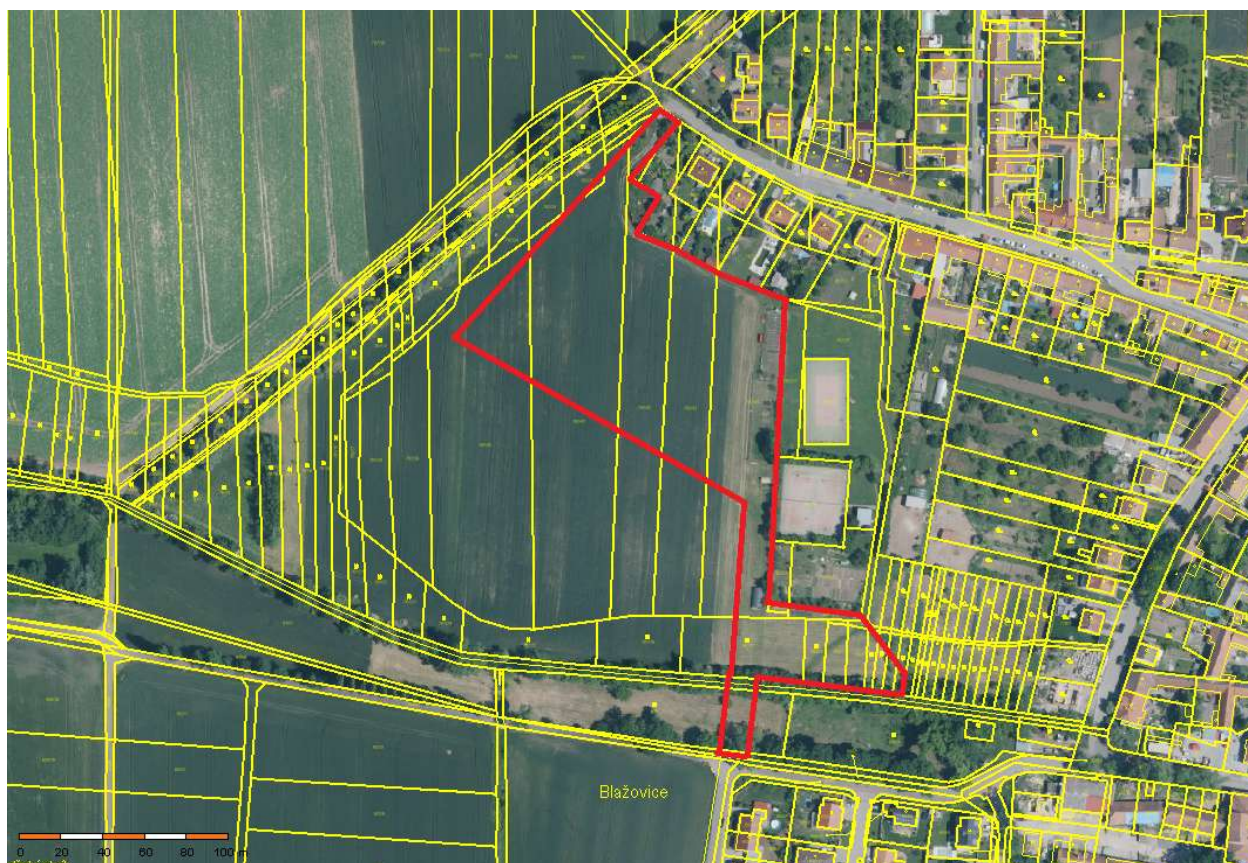
Řešené území má výměru celkem 1,6920 ha. Pozemek je v mírném svahu, s nejvyšším místem v severovýchodní části území. Celé území se mírně svažuje směrem k jihozápadu a severozápadu. Převýšení řešené lokality je cca 10 m (cca 230-240 m.n.m.). V dalším stupni PD bude nutné výškopisné a polohopisné zaměření území.

Přehled ploch dle ÚP Blažovice:

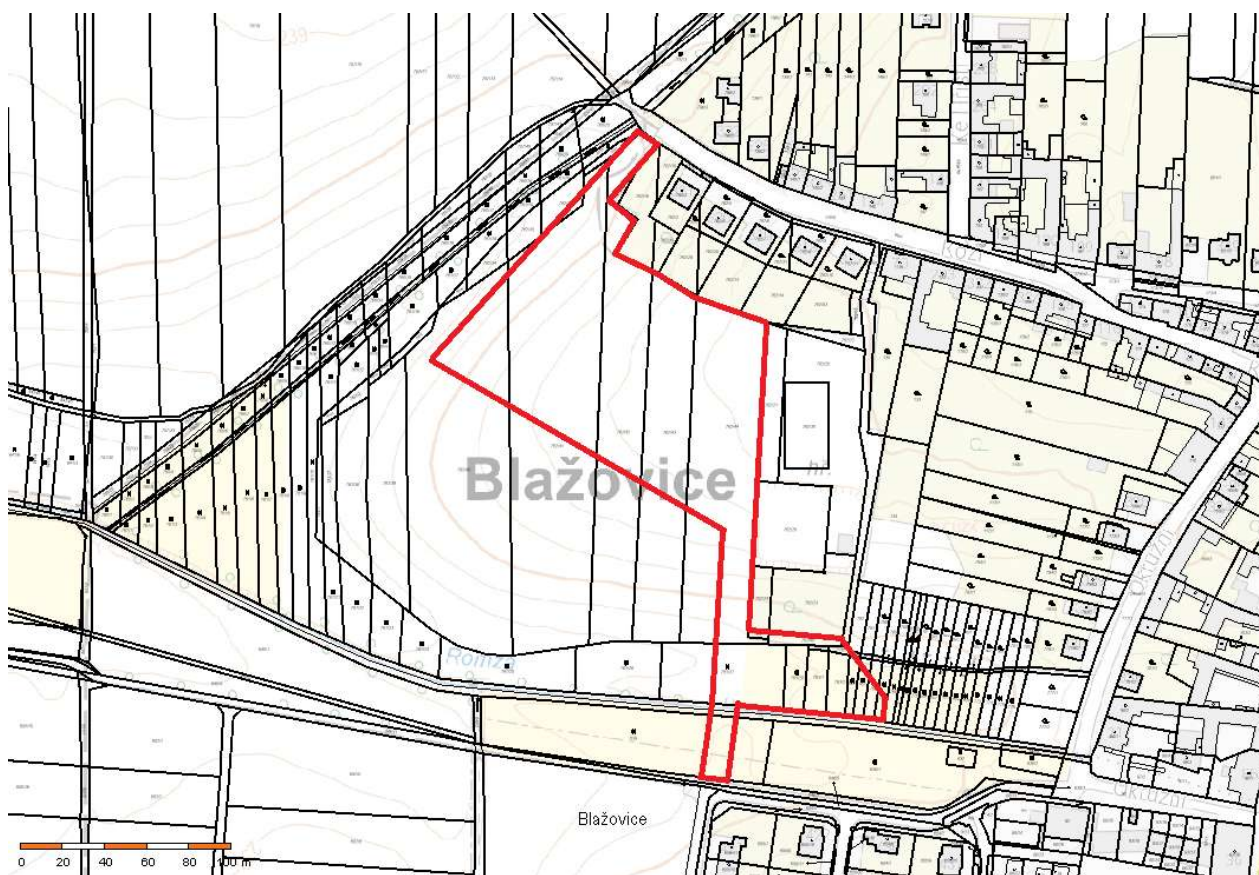
Plocha	Výměra plochy (ha)	Funkční využití plochy	Charakteristika plochy	Poznámka
BV / Z8	1,1576	Bydlení individuální – venkovské (BV)	Plocha změn	
PV	0,5344	Veřejná prostranství (PV)	Plocha změn	Část severní a jižní
Celkem	1,6920 ha			



Šíší vztahy, ortofotomapa, www.mapy.cz



Ortofotomapa s vymezením řešeného území, CUZK, www.cuzk.cz



Zákres řešeného území do mapy katastru nemovitostí, CUZK, www.cuzk.cz

b) Analýza stávajícího stavu využívání území

Řešená lokalita se nachází v severozápadní části zastavěného území k.ú. Blažovice, při západním okraji zastavěného území obce. V severní části bude nová zástavba navazovat na stávající zástavbu rodinných domů v ulici Kozí. Lokalita je situována na plochách mezi ulicí Kozí a Luční. V jižní části řešeného území bude umístěno parkoviště pro areál sportovišť. V současné době jsou pozemky nové lokality využity zemědělsky, většinou jako orná půda, menší část potom také jako trvalý travní porost.

Nová lokalita bude napojena na místní komunikace, ze severu na ulici Kozí a z jihu na ulici Luční. Dopravní obsluha v řešeném území bude řešena komunikací typu obytná zóna (D1). Koncepce dopravní obsluhy umožní v budoucnu další rozvoj v navazujících plochách. Dopravní obsluha sportoviště bude nadále zachována chodníkem východně od areálu, parkoviště pro návštěvníky areálu vznikne na řešených plochách v jižní části území.

Řešené území není výrazněji limitováno existujícími sítěmi technické infrastruktury. V severní části v ulici Kozí a v ulici Luční je veřejný vodovod, STL plynovod a NN. Předpokládá se napojení nové zástavby na inženýrské sítě v ulici Kozí. Podél západních hranic řešeného území vede splašková kanalizace se spádem směrem k jihu. Nejbližší trafostanice je jihovýchodně od řešeného území při ulici Okružní. Kabelové vedení komunikační sítě je v současné době před realizací v návrhu jak v ulici Kozí tak Luční.

V území je třeba počítat s novými trasami technické infrastruktury pro potřeby navrhované zástavby. Zároveň lze předpokládat, že nová výstavba může být ve standardu pasivních, příp. aktivních domů, tj. většinu potřebné energie si budou domy schopny vyrobit z obnovitelných zdrojů energie. Využití dešťových vod v místě stejně jako dlažby umožňující zasakování v místě budou rovněž standardem nové výstavby.

V západní a jižní části řešeného území jsou na plochách provedeny meliorace.

c) Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků

Územní studie se zpracovává v rozsahu vymezených ploch **Z8 BV** – bydlení v rodinných domech – venkovské a **PV** – veřejné prostranství, ve kterých rozhodlo zastupitelstvo obce Blažovice o zpracování územní studie.

Územní studie zohlední vysoký potenciál řešeného území pro rozvoj bydlení a jeho umístění na okraji obce při zachování možnosti dopravního napojení na stávající pozemní komunikaci. Zohlední rovněž měřítko a strukturu zástavby obce, její přírodní rámec a dopravní a technické vazby na širší území.

Cílem územní studie je navržení podrobnějšího využití ploch bydlení BV a veřejného prostranství PV (dle ÚP Blažovice) a jejich zapojení do území, tj. prověření a navržení podrobnějšího využití pozemků a jejich vzájemného uspořádání a navržení jejich funkčních a prostorových podmínek pro umístění staveb či zařízení. To vše v souladu zejména s ÚP Blažovice a s cíli a úkoly územního plánování.

Řešené území v rozsahu ploch Z8 a PV je ÚP Blažovice označeno jako plocha US1, pro kterou je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie. Podmínky v místě vyžadují upřesnit umístění obslužných komunikací, způsob napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a definovat základní parametry pro umístěnou obytnou zástavbu.

Územní studie prověří a případně navrhne zejména:

- strukturu a orientaci zástavby

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech;
- potřebu vymezení pozemků staveb pro občanské vybavení místního významu
- jednotlivá parkoviště;
- pozemky, stavby či zařízení dopravní infrastruktury včetně pozemků parkovacích a odstavných stání a kapacitních koridorů pro pěší, cyklisty;
- chodník pro pěší napojení lokality s návazností na stávající chodníky v obci
- odstavování vozidel souvisejících s užíváním staveb,
- dopravní napojení na stávající komunikaci bude novou komunikací, ze které bude území dále obsluhováno.
- pozemky, stavby či zařízení související technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení apod.
- veřejná prostranství v souladu s charakterem obytného území
- architektonické regulativy pro výstavbu
- umístění zeleně popř. sportovních ploch

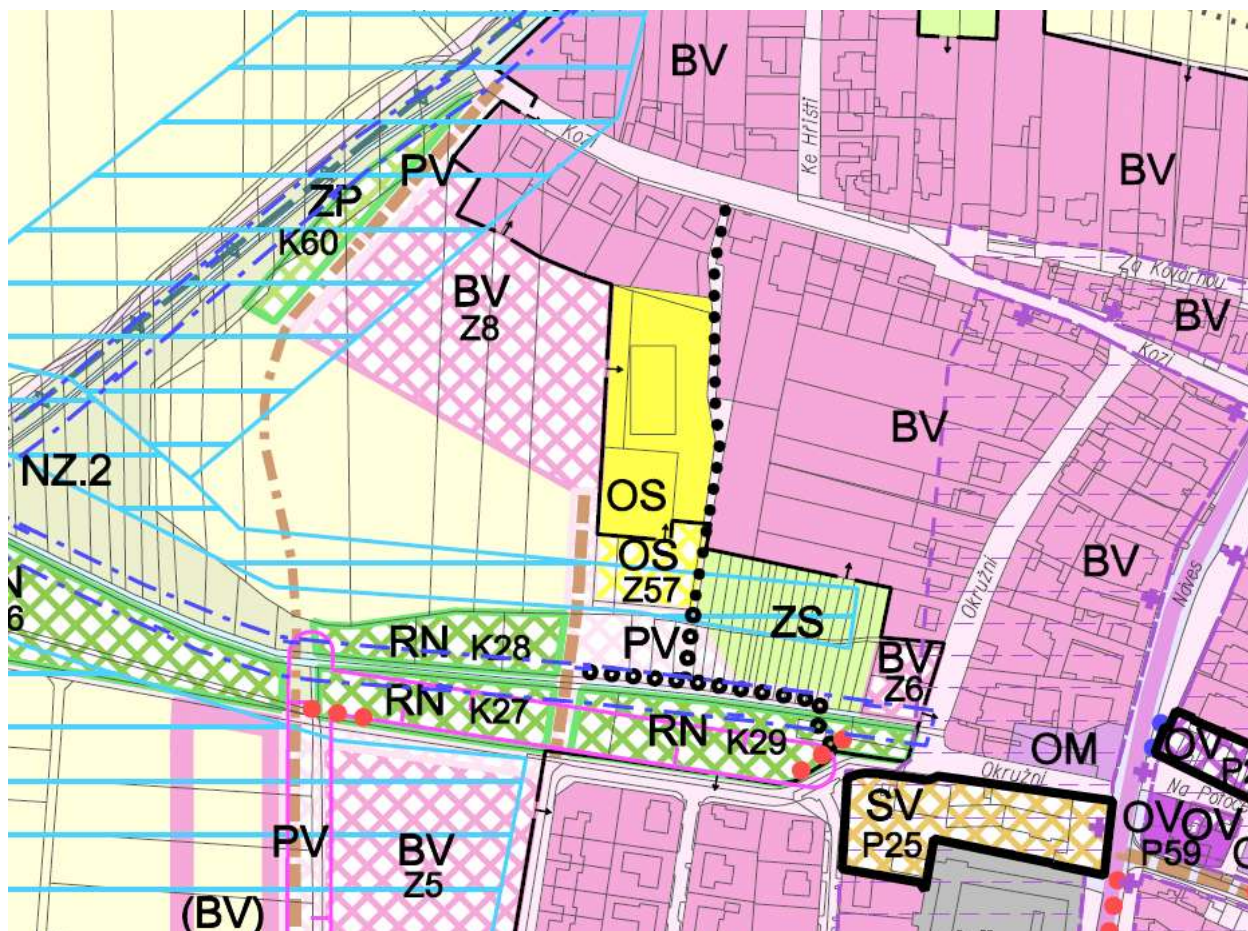
Pro zástavbu je určeno celé území. Navržena je v místě obvyklá zástavba odpovídající charakteru sídla. Navrženy jsou rodinné domy převážně řadové. Veřejné prostory jsou dostatečně dimenzovány jak pro dopravu, tak pro vedení sítí technické infrastruktury. Doprava je řešena zklidněnými komunikacemi.

Inženýrské sítě budou vedeny veřejným prostorem. Místo na shromažďování domovního odpadu, kontejnery (nádoby) bude umístěno na plochách ve vazbě na zástavbu rodinných domů u obslužné komunikace.

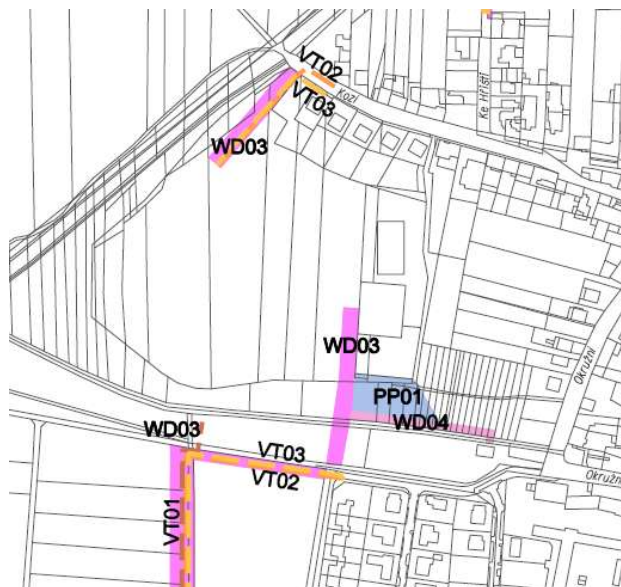
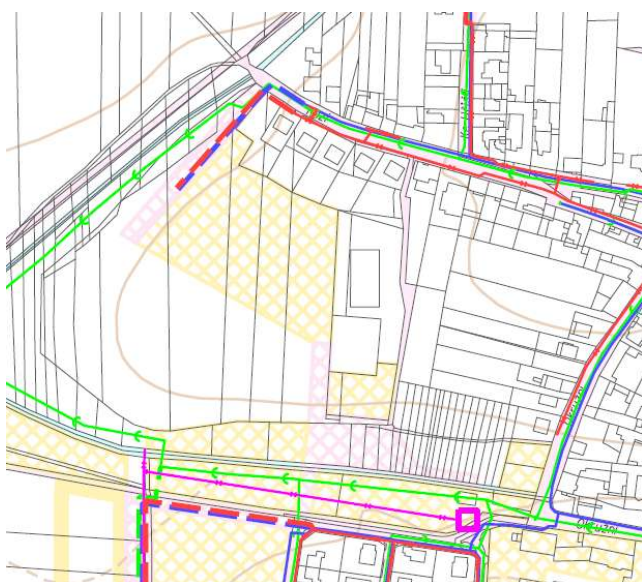
ÚP Blažovice jsou stanoveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Územní studie respektuje regulativy ÚP Blažovice, a dále je upřesňuje.

Územní studie (zastavitelná plocha Z8): bude řešit budoucí uspořádání území – situování zástavby, vedení obslužných komunikací a trasování inženýrských sítí. Upřesněním nesmí být porušena základní urbanistická koncepce, daná územním plánem, závazné jsou trasy navrhovaných komunikací. Studie stanoví stavební čáry, výšku zástavby a intenzity využití pozemků.

Závazné jsou plochy navrhovaných komunikací (WD03, WD04), koridory pro technickou infrastrukturu (VT02, VT03) a plocha veřejného prostranství (PP01).



Výřez z Koordinačního výkresu ÚP Blažovice



Výřezy z výkresu technické infrastruktury a výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ÚP Blažovice

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚP:

Plochy bydlení individuální – venkovské (BV)	
Hlavní využití	bydlení v rodinných domech, s možností pěstitelského a chovatelského zázemí pro samozásobení (pěstitelským a chovatelským zázemím pro samozásobení se rozumí užitková zahrada s omezeným chovem drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu uživatel stavby – slepice, králíci apod.),
Přípustné využití	- rodinné domy a stavby nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující, včetně terénních uprav a oplocení, potřebných k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení; bytové domy – pouze stávající, nové se připouští v ploše Z3 (do výšky 2NP s možností podkroví), - související dopravní a technická infrastruktura, - veřejná prostranství včetně veřejné zeleně a veřejně přístupných hřišť pro děti - využití objektů pro rekreaci
Podmíněně přípustné využití	- ubytovací zařízení – domy s pečovatelskou službou, dále penziony - pokud kapacita nepřekročí 5 pokojů a parkování bude zajištěno na vlastním pozemku, - další stavby a zařízení (např. související občanské vybavení lokálního významu s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m² a s výjimkou pozemků pro provozovny veřejného stravování – restaurace, hostince); dále např. dílny pro podnikatelskou činnost - drobnou a řemeslnou výrobu nebo výrobní služby, tyto stavby lze situovat pouze s podmínkou, že provoz zařízení bude slučitelný s bydlením a nebude snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a na plochách sousedících, přičemž plošně nepřekročí 20% plochy pozemku, - na plochách bydlení v sousedství zdrojů hluku (kolem silnic) budou stavby s chráněnými prostory povolovány pouze tehdy, nebude-li překročena přípustná hladina hluku, chráněné prostory budou navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navržených protihlukových opatření. Přípustnost bude posuzována v rámci řízení dle stavebního zákona;
Nepřípustné využití	bytové domy mimo stávající a plochu Z3, výstavba řadových a hromadných garáží veškeré činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené v příslušných právních předpisech nad přípustnou míru

Podmínky prostorového uspořádání:

- v návrhových plochách (plochách změn, zastavitelných plochách) bude **maximální intenzita využití stavebních pozemků 30 %** (součet půdorysných ploch všech staveb s výškovou hladinou vyšší než 2,5 m),
- při dostavbách ve stabilizovaných plochách bude intenzita využití stavebních pozemků přibližně odpovídat intenzitě využití pozemků navazující zástavby, min. 40 % pozemku bude tvořit zeleň pro zasakování dešťových vod,
- ve stabilizovaných plochách (proluky) může být maximální intenzita využití malých stavebních pozemků překročena, pak bude stanovena individuálně, s ohledem na velikost parcely a návaznost na okolní zástavbu a její objem, **zástavba bude respektovat strukturu a charakter okolní zástavby** (objekty budou řešeny v souladu s typem sousedních staveb),
- **max. výšková hladina nepřekročí 2 nadzemní podlaží, u přízemních staveb se v případě sklonité střechy připouští podkroví,**
- u navrhovaných zastavitelných ploch pro bydlení je nutné zajistit dopravní napojení na stávající komunikace a silniční síť v souladu s platnými předpisy.

Plochy veřejných prostranství (PV nebo bez kódu)	
Hlavní využití	veřejná prostranství (místní a účelové komunikace, chodníky, návsi a podobně)
Přípustné využití	- související dopravní a technická infrastruktura včetně infrastruktury pro veřejnou hromadnou, cyklistickou a pěší dopravu, - zeleň a drobná hřiště pro děti i dospělé, - související občanské vybavení (např. pevné stánky, informační kiosky, obecní mobiliář, drobné sakrální stavby, umělecká díla) slučitelné s účelem veřejných prostranství;
Podmíněně přípustné využití	kapacitní parkovací plochy a plošně náročnější objekty technické a občanské vybavenosti pouze pokud svou velikostí a provozem nenaruší okolní zástavbu a zeleň;
Nepřípustné využití	veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména objekty bydlení, školství, sociální a zdravotní služby, výroba a skladování nebo jiné činnosti a zařízení zhoršujících kvalitu životního prostředí;

Podmínky prostorového uspořádání:

- U ploch napojených na místní komunikace či účelové komunikace je nutné ověřit parametry napojení těchto komunikací na silniční síť (zejména šířku komunikace a podélný sklon), případně navrhnout jejich úpravu v souladu s výše uvedenými předpisy a zajistit pro tyto úpravy územní rezervu.
- Pozemní komunikace (stávající, rekonstruované či nově vznikající) musí svým umístěním a provedením vyhovovat bezpečnosti silničního provozu, zajišťovat potřebnou dopravní výkonnost, potřebný rozhled, podmínky pro plynulé vedení a řádné odvodnění, v souladu se zákonem o pozemních komunikacích a navazujícími vyhláškami v platném znění.

Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Obec Blažovice se nachází v krajinné památkové zóně Bojiště bitvy u Slavkova - z důvodu ochrany hodnot budou respektovány a chráněny následující principy:

Zastavěné území

- Zástavba v obci bude navrhována tak, aby nedošlo k narušení charakteristických dálkových pohledů na jádro obce s dominantou věže kostela, to platí zejména pro rozvoj výrobní zóny u železnice,
- novou zástavbu je třeba navrhovat tak, aby **respektovala charakter okolních staveb** (tj. hmotovou strukturu a výškovou hladinu) a přispěla tak k zachování výrazu tradiční zástavby obce. Zástavba v celé obci je výškově omezena na maximálně 2NP + podkroví, v areálech výroby a skladování nebudou navrhovány velkoplošné halové objekty,
- nepřipouští se výstavba nových bytových domů,
- úpravou parteru návsi je třeba podtrhnout její venkovský charakter, zadní trakty a vnitrobloky uvolnit od nevhodné zástavby,
- podkladem pro rozhodování v území západně ulice Okružní bude územní studie, která bude na lokalitu zpracována,
- při terénních úpravách, budování nové technické infrastruktury, při nové výstavbě a při výsadbě dřevin musí být brán zřetel na charakter, prostorové uspořádání a měřítko jednotlivých nemovitostí,
- zástavba na okraji Blažovic bude řešena především formou samostatně stojících rodinných domů, s velkým podílem zeleně na pozemcích, **se zahradami, které budou tvořit přechod zástavby do krajiny**,
- bude respektována niva potoka Romzy,
- plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně (která zvyšuje obytný potenciál obce a zlepšuje její životní prostředí) mohou být doplněny o mobiliář, drobná hřiště a osvětlení. Nezbytná je

ochrana stávající a výsadba nové zeleně. Veřejná prostranství je třeba přizpůsobit méně pohyblivým občanům,

- území pro nepobytovou rekreaci bude mít své těžiště na plochách přírodního charakteru západně

od centra Blažovic (bude zde preferovaná zeleň přírodního charakteru, doplněny rekreační plochy přírodního charakteru a pěší a cyklistické trasy).

Dále platí:

- v obytných zónách upřednostňovat dopravně **zklidněné komunikace**,
- realizovat protihluková opatření kolem dopravních tras,
- realizovat chybějící vodohospodářská opatření,
- vyloučit samostatné umístování FVE, FV panelů, solárních kolektorů, větrných turbín či vymezovat jiné plochy pro alternativní zdroje energie.

c 1. Podmínky a limity pro umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území je územní studií navržena zástavba objektů pro bydlení – rodinné domy samostatně stojící, řadové a dvojdomky. Studie řeší zásady napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu vč. dopravní obsluhy. Návrh zástavby vychází z limitů, které je nutné v území respektovat. Při návrhu byl dle možností respektován požadavek na vhodnou orientaci jednotlivých domů. Jde o základní předpoklad pro optimální orientaci vnitřních prostor v souladu s požadavky na energeticky úsporné řešení jednotlivých domů.

Navržena je celková kapacita lokality 17 rodinných domů, předpokládaný počet obyvatel je 68 (průměrná obsazenost 4 osoby/RD).

Provedené průzkumy – Výškopis a polohopis řešeného území nebyl k dispozici. Inženýrsko-geologický průzkum v lokalitě nebyl proveden, případně pokud byl, výsledky neměl zpracovatel k dispozici. Každý stavebník si zajistí individuálně provedení radonového průzkumu a posudku před zahájením projektových prací.

Ochranná pásma – Celé katastrální území leží v ochranném pásmu letiště, OP letiště Brno-Tuřany, a OP radiolokačního zařízení MO. Celé správní území obce je zájmovým územím MO z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. Celé správní území obce je součástí krajinné památkové zóny Bojiště bitvy u Slavkova. V řešeném území ani v jeho bezprostřední blízkosti se nenacházejí nemovité kulturní památky.

Podmínky ochrany přírody – řešené území neleží v žádné ze zvláště chráněných částí přírody a krajiny ani v jejich ochranných pásmech. Navrhovaná zástavba bude navazovat na stávající převážně nízkopodlažní obytnou zástavbu rodinných domů. Návrh využil limity stanovené územním plánem. Převažující funkcí navrhované zástavby je v územní studii řešené bydlení v rodinných domech.

Nároky na zábor zemědělské půdy – řešené území lokality Z8 je na půdách s třídou ochrany II. (severní část), veřejná prostranství jsou na půdách s třídou ochrany I. (jižní a severozápadní část). V řešeném území se nachází vzrostlá zeleň podél vodního toku Romza a podél polní cesty při západních hranicích řešeného území. Řešené území je v současné době využito jako orná půda, zemědělsky využita.

Meliorační zařízení, je zakresleno dle ÚAP. Navrhovanou zástavbou by mohl být horní okraj melioračního zařízení dotčen v západní části řešeného území. Zmenšení melioračních ploch by vzhledem ke konfiguraci terénu v řešeném území nemělo mít vliv na funkčnost melioračního zařízení. Nutno prověřit tento limit v dalších stupních projektové přípravy obytné lokality, prověřit funkčnost zařízení a zajistit jeho provozuschopnost.

c 2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)

Návrh respektuje Zákon č.283/2021 Sb., Stavební zákon v platném znění. Rodinný dům je stavba pro bydlení, ve které více jak polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty (viz §13c), a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry.

Navržena je zástavba řadových, samostatně stojících rodinných domů a dvojdomků. Územní studie upřesňuje na jednotlivých parcelách realizaci jednoho rodinného domu o maximálně 2 bytových jednotkách, charakteru dvougeneračního bydlení v rámci jedné rodiny. Další dělení pozemků je nepřipustné, platí minimální velikost stavebního pozemku pro bydlení 450m².

Řadové rodinné domy jsou navrženy v severní části řešeného území z důvodů vhodnějšího začlenění do urbanistické struktury obce, orientaci rodinných domů s klidovou částí směrem k jihu bude možné řešit například atriem. Záměrem bylo umístit co nejvíce rodinných domů s optimální orientací klidové zóny směrem k jihu, proto byla zvolena varianta dvojdomků v jižní části řešeného území. Dá se předpokládat, že v budoucnu bude směrem jižním navazovat nová obytná zástavba.

V průběhu zpracování studie byly řešeny dvě varianty, které se zásadněji lišily koncepcí dopravní obsluhy. Výsledná **varianta A** řešila v celém území (resp.od odbočky k parkovišti v jižní části) komunikace ve funkční skupině D1, obytná zóna. Zklidnění dopravy s příjezdem k vlastnímu domu a parkováním na vlastním pozemku. Kapacita této varianty je 17 rodinných domů. Druhá **varianta B** řešila veřejnou komunikaci typu obytná zóna pouze po příjezd k obytné části, kde by byly umístěny z obou stran parkoviště pro jednotlivé rodinné domy. Veřejná komunikace, místní komunikace se zákazem vjezdu, mezi rodinnými domy by byla výhradně pro pěší a cyklisty, na jednotlivých pozemcích by nebylo řešeno parkování. Vjezd mezi rodinné domy by byl pouze pro složky IZS. Kapacita řešeného území u této varianty je 14 rodinných domů.

Pro dopracování byla zvolena varianta A, z důvodů vhodnější obsluhy území z hlediska předpokládaných nároků na provoz a efektivnějšího využití pozemků pro rodinné domy ve vazbě na rozsah vybudování nutné dopravní a technické infrastruktury.



Varianta A



Varianta B

Etapizace předpokládá v 1. etapě výstavbu dopravní a technické infrastruktury ve směru od ulice Kozí, následně může být realizována obytná zástavba. Zástavba řadových rodinných domů v severní části a dvojdomky v jižní části by měli být realizovány koordinovaně, nejlépe dle jednotného návrhu pro každou část. Samostatně stojící rodinné domy mohou být realizovány nezávisle a individuálně. Napojení na ulici Luční vč.mostu přes Romzu a parkoviště v jižní části může být separátní 3. etapou.

Uliční čára, je hranice mezi (stavebními) pozemky a veřejným prostranstvím. Veřejné prostranství mezi navrhovanou zástavbou rodinných domů bude minimální šířky 8,0 m.

Stavební čára, je rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu, stavební čára může být:

- uzavřená, která stanoví rozhraní souvisle zastavěné, v celé délce stavby, nebo

- otevřená, která stanoví rozhraní přerušované stavebními mezerami,

Územní studie upřesňuje umístění staveb vzhledem k hranici veřejného prostranství na min.4/6 m.

Vzdálenosti staveb od hranic sousedních pozemků budou minimálně 4 m.

Stavební hranice, linie určující maximální rozsah zástavby, doporučuje se stanovit tak, aby rodinné domy měly více volného prostoru směrem k jihozápadu. Pokud není uvedeno, platí příslušná vyhláška. Stavební hranice vymezuje plochu v rozsahu maximální intenzity využití stavebních pozemků pro stavby vyšší než 2,5 m (viz 30 %).

Minimální **plochy zahrad** se stanovují na min.40 % plochy stavebního pozemku pro jeden rodinný dům. Podél jižních hranic plochy Z8 je vymezený dostatečně široký pás zeleně v rámci zahrad jednotlivých rodinných domů, který bude tvořit přechod zástavby do krajiny. V této části zahrad budou přípustné pouze stavby nižší než 2,5 m velikosti do 9 m², sklady zahradní techniky, altány a přístřešky, zahradní domky. Stejně podmínky platí pro pás zeleně na pozemcích řadových rodinných domů.

Podél jižních hranic plochy Z8 je vymezena účelová komunikace (polní cesta) pro obsluhu přilehlých zahrad.

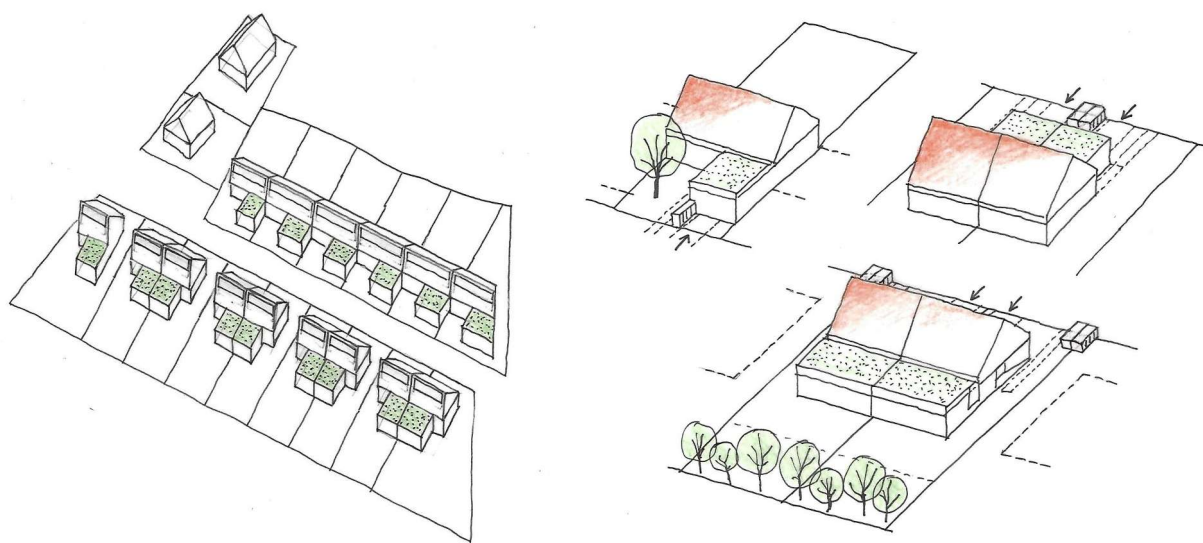
Podlažnost staveb se upřesňuje na 1 nadzemní podlaží a podkroví, resp. max.2 nadzemní podlaží v případě části staveb s plochou střechou. Výškové osazení objektů vůči přilehlé komunikaci bude umožňovat bezbariérový vstup do domu. Podsklepení je přípustné. Orientace domů a dispoziční řešení by mělo umožnit dostatečné oslunění obytných místností.

Výškové uspořádání staveb, upřesňuje územním plánem stanovený limit max. výšky v hřebeni na 9m. Max. výška v úrovni římsy je stanovena na 3,5 m. Sklon sedlových střech bude 35°-45°. Střešní krytina v barvě červené. Sedlové střechy budou mít hřeben orientovaný souběžně s přilehlou komunikací, resp.uliční čarou. Vikýře budou od kraje střechy vzdálené min.1,5 m. Ploché střechy vedlejších staveb budou opatřeny vegetačním povrchem.

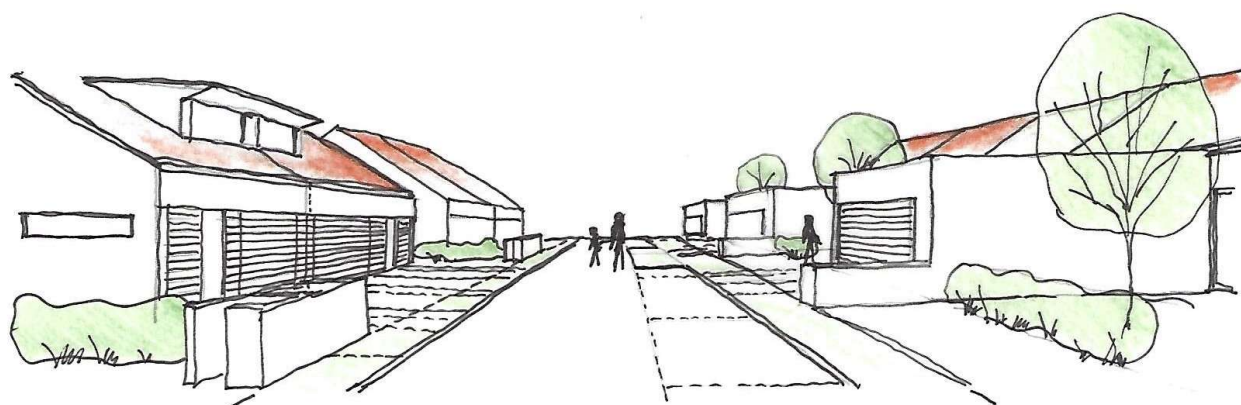
Parkování bude na pozemcích jednotlivých rodinných domů se samostatnými vjezdy. Plochy pro parkování budou řešeny s dlažbou umožňující zasakování dešťových vod. Umísťování garáží jako samostatných staveb na pozemcích je nepřipustné.

Kontejnery na komunální odpad (směsný a separovaný) se ve veřejném prostoru doporučují jako podzemní (variantní řešení). Nádoby na odpad u jednotlivých rodinných domů budou při hranici uliční čáry v boxech integrovaných do zídek max.výšky 1,2 m, příp. společně s přípojkovými skříněmi. Pro každý rodinný dům se předpokládají 4 nádoby na odpad (směsný, bio, papír a plasty). Boxy na odpad a přípojkové skříně budou zpravidla umístěny pro dva sousední pozemky při společných hranicích pozemků.

Oplocení pozemků s rodinnými domy bude v zahradní části provedeno průhledným pletivem, do výšky max.1,8 m. U předzahrádek směrem k veřejnému prostoru je preferováno řešení bez oplocení.



Celkový pohled na řešené území, axonometrie, prostorové schéma zástavby



Pohled do obytné zóny

Příklady možného řešení zástavby rodinných domů:



Příklady rodinného domu v Cerknici, Slovinsko, a v St.Peter in der Au, Rakousko



Obytná zóna Chytré Líchy, Židlochovice, Petr Pelčák, veřejný prostor a parkovací plochy, návrh

c 3 Doporučené podmínky pro výstavbu energeticky úsporných domů

Cílem návrhu bylo vytvořit **podmínky pro výstavbu energeticky úsporných rodinných domů**, s možností optimální volby vnitřních dispozic (www.pasivnidomy.cz). Obytné domy mohou být z hlediska koncepce úsporného provozu:

- **nízkoenergetické**, domy s max. roční spotřebou 50 kWh/m², kompaktní objekt s minimalizací tepelných mostů, dispoziční situování obytných místností od jihovýchodu k jihozápadu, prosklené jižní průčelí za současné možnosti vnějšího stínění těchto ploch, pomocné a skladové prostory umístit na sever s minimem prosklených ploch, v terénu osazení tak, aby byl objekt chráněn ze směru převládajících větrů, odizolování vnějších konstrukcí na koeficient prostupu tepla $K = 0,25$ W/m², vhodné řízené větrání s rekuperací s teplovzdušným vytápěním,
- **pasivní**, zpravidla účinné větrání s rekuperací a teplovzdušným vytápěním, velmi kvalitní izolace obvodového pláště, kvalitní okna odpovídajících tepelně izolačních vlastností, detaily bez tepelných mostů, roční spotřeba energií nižší než 15 kWh/m²,
- **aktivní**, objekt, který vyrobí více energie než kolik potřebuje, obvykle využití PV panelů, solární kolektory, aj.

Z hlediska celkové koncepce energeticky nenáročných domů jsou podstatné pro vlastní řešení (technologie výstavby není přitom rozhodující):

- dispoziční uspořádání domu, správné umístění na pozemku s větší volnou plochou směrem k jihu, východu nebo západu,
- tvar objektu, z energetického hlediska nejvhodnější koncept kompaktního dvoupodlažního objektu s pultovou střechou o mírném spádu, jižní průčelí prosklené (max. 2/3 průčelí), k severu minimum oken,
- kvalita tepelných izolací, bez tepelných mostů,
- způsob vytápění, nakládání s energiemi a větrání, vhodné dle možností tepelná čerpadla, příp. kombinace přípravy TUV pomocí solárního kolektoru na střeše, kontrolované větrání s rekuperací, upřednostňování obnovitelných zdrojů energie;

Přehled základních zásad územního a urbanistického plánování z hlediska spotřeby energie

Kompaktnost zástavby

Vhodné uspořádání zástavby s ohledem na hospodárné využívání plochy, vhodné rozdělení a uspořádání pozemků, uspořádání dopravní a technické infrastruktury a rozumné vzdálenosti míst pro práci a odpočinek. Vše s ohledem na zajištění mikroklimatické stability – vhodně uspořádané zastavěné plochy a využití zeleně dokáže snížit teploty v intravilánu v létě až o 4°C a podstatně tím zvyšuje tepelnou pohodu a snižuje i energetické nároky na případnou klimatizaci vnitřního prostředí budov.

Orientace a zónování budov

Vhodná orientace denních a nočních zón a zónování objektů podle způsobů převažujícího využívání. Orientace domů by neměla být nadále ovlivněna neodůvodněnými zvyklostmi a tradicemi, ale více by měla respektovat přírodní podmínky a dlouhodobé efekty pro uživatele budov a pozitivní přínosy pro společnost. Jedná se zejména o orientaci domů vůči světovým stranám a předepisovaným typům střech a jejich orientaci k uličnímu řadu. Rozdíl v energetických ziscích mezi domy s různou orientací je až 15 %.

Urbanistické řešení území s ohledem na energetickou náročnost provozu budov

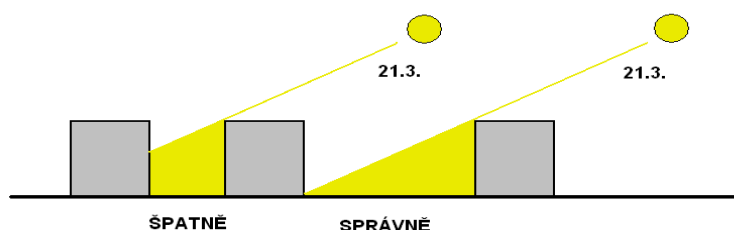
Umístění objektů v terénu by mělo respektovat morfologii daného terénu a upřednostnit pro výstavbu chráněnou polohu objektu vůči větrné expozici před polohou otevřenou či exponovanou.

Urbanistické řešení území s ohledem na sluneční zisky

U energeticky úsporných objektů hraje slunce velmi důležitou úlohu. Návrh a koncepce objektu počítá v energetické bilanci se zisky ze slunečního záření, domy by si tedy neměly vzájemně stínit. Doporučujeme zanést požadavek na odstupné vzdálenosti související s polohou slunce v období od 21.3. do 21.9. tak, aby nedocházelo k výraznému vzájemnému stínění objektů v rozsahu jihovýchod až jihozápad.

Rozdíl mezi solárními zisky řady domů bez stínů a se stíny na fasádě je až 10 %.

Obrázek 1 Příklad vhodné a nevhodné odstupové vzdálenosti objektů v klimatických podmínkách ČR



Zdroj: PORSENNA o.p.s.

Řešení komunikačních ploch v daném území by mělo vycházet z koncepce výstavby energeticky úsporných objektů a mělo by respektovat využitelnost slunečních zisků. Z tohoto pohledu by tedy orientace hlavních prosklených ploch objektu měla umožňovat nestíněnou orientaci východ až západ.

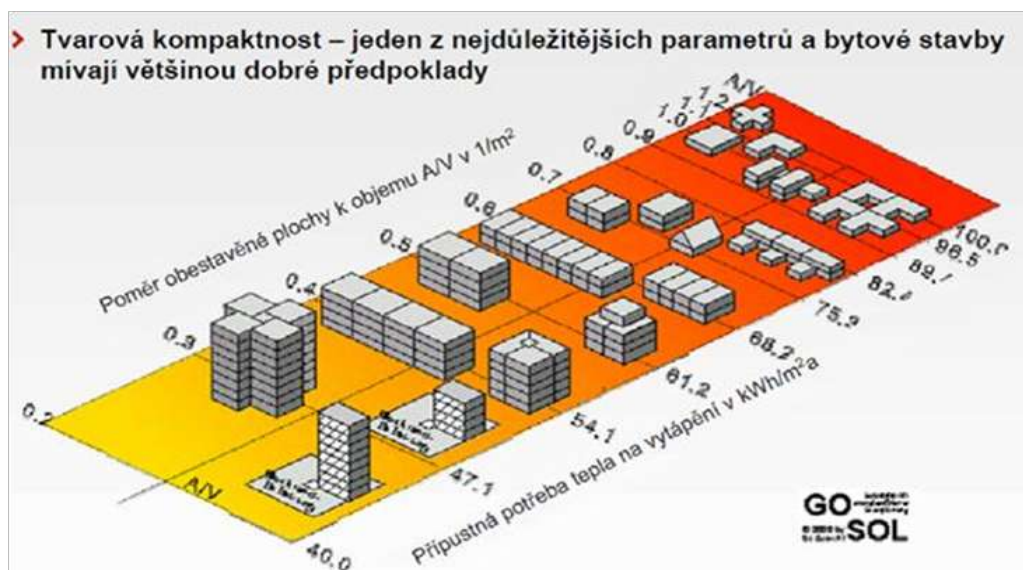
Ideální umístění komunikace by mělo umožňovat využití klidových zón objektu (směrem do zeleně) s umístěním hlavních prosklených ploch z jižní strany ($\pm 45^\circ$). Příjezdová komunikace k objektu by tedy neměla být umístěna z jižní strany pozemku, pokud není možné objekt umístit v jeho střední či severní části. Z tohoto důvodu se nedoporučuje předepsat závazné umístění objektu na pozemku. Je vhodné ponechat možnost energetické optimalizace objektu jeho natočením vůči světovým stranám a vhodným umístěním v rámci vlastního pozemku.

Zdroj: Centrum pasivního domu, www.pasivnidomy.cz

Tvarové řešení budovy (kompaktnost tvaru, členitost povrchů, půdorysné uspořádání a zónování) by mělo vést k energeticky optimálnímu konceptu budovy. Z energetického hlediska jsou výhodnější objekty s nízkým objemovým faktorem (A/V), který vyjadřuje poměr plochy obálky budovy k jejímu objemu. V tomto směru nedoporučujeme zanést požadavek na tvarové řešení objektu do regulativů daného území, je zde výhodnější zavést požadavek na energetickou náročnost, která automaticky vyřadí projekty s nevhodným tvarem.

Z tohoto hlediska lze říci, že řešení řadové zástavby může být energeticky výhodnější oproti solitérní zástavbě, resp. řešení bytové zástavby může být výhodnější oproti zástavbě rodinných domů.

Obrázek 2 Vliv tvaru objektu na tepelné ztráty



Zdroj: Centrum pasivního domu

Poznámka: U vysoce izolovaných domů je vliv tvaru budovy malý, protože malý je i podíl ztrát tepla prostupem na celkové energetické bilanci objektu.

Energeticky soběstačné zástavba

Doporučujeme v rámci schvalovacích procesů pro dané území upřednostnit řešení zástavby s vysokou mírou energetické soběstačnosti. V tomto směru by mělo jít především o možnost pokrytí vlastních energetických potřeb výrobou v daném území a minimalizací toků energie ze širších územních celků.

d) Návrh dopravního řešení včetně bilance dopravy v klidu v závislosti na funkčním využití lokalit či objektů a šířek veřejných profilů

Dopravní obsluha v řešeném území v plochách Z8 a PV bude zajištěna od severu a jihu komunikací ve funkční skupině D1, **obytná zóna**, přímo napojenou na ulici Kozí a Luční. Krátký úsek od napojení na ulici Luční po odbočku k navrhovanému parkovišti sportoviště bude charakteru místní komunikace šířky 5,5m s jednostranně umístěným chodníkem. Na této části komunikace bude nutné vybudovat nový most přes vodní tok Romza.

Návrh počítá s umístěním dopravní infrastruktury na plochách veřejně prospěšných staveb místních komunikací WD03, pěší a cyklistické trasy a stezky WD04, a PP01 veřejné prostranství u hřiště.

Lokalita bude dopravně napojena na místní komunikaci ulice Kozí a Luční. Komunikace a zpevněné plochy jsou navrženy v takovém rozsahu, aby byla zajištěna dopravní obslužnost jak budoucí zástavby tak plánovaného sportovního areálu, tj. zajištěn hospodárný příjezd a přístup ke všem provozním částem plánovaných objektů a zajištění potřebného množství parkovacích stání.

Parametry dopravního řešení:

Funkční skupina - D1 obytná zóna

Šířka uličního prostoru PMK = 8,00 m.

Šířka dopravního prostoru = 3,50 m.

Šířka v místě výhyben = 5,50 m.

Šířka parkovacích zálivů = 2,00 m

Šířka kolmých parkovacích stání = 2,50 m (2,75 m u krajních).

Hloubka stání = 5,00 m, resp. 4,50 m + 0,50 m přesah.

Doprava v klidu:

Minimální počet byl určen dle vyhl. 146/2024 Sb.

Obytná část: předpokládaná podlahová plocha 1 RD 180 m²,

Podlahová plocha /120 = min.počet stání v zóně, tj.180 x 17 = 3060/120= 26 parkovacích míst,

Předpokládají se 2 parkovací místa / 1 RD na vlastním pozemku, tj.34 parkovacích míst + 12 parkovacích míst ve veřejném prostoru, celkem 46 park.míst kapacita je dostatečná

Sportoviště: předpokládaný počet návštěvníků 36,

Počet návštěvníků /4 = min.počet stání pro sportoviště, tj. 36/4= 9 parkovacích míst,

Návrh předpokládá 28 parkovacích míst kapacita je dostatečná

Odvodnění:

Srážkové vody ze zpevnění budou svedeny příčným a podélným sklonem podél převýšeného obrubníku do uliční vpusti. Uliční vpust bude napojeny přípojkou DN 150 - řešeno v části ZTI. Odvodnění pláň bude zajištěno 3% sklonem pláň a podélnou drenáží z perforovaného PVC DN 100 se zaústěním do přípojky uliční vpusti.

Konstrukce zpevněných ploch:

Vozovka :

4 cm asfaltový beton ACO 11
8 cm obalované kamenivo ACP 16
15 cm mechanicky zpevněné kamenivo MZK
20 cm štěrkodrt'
separační geotextilie
47 cm celkem

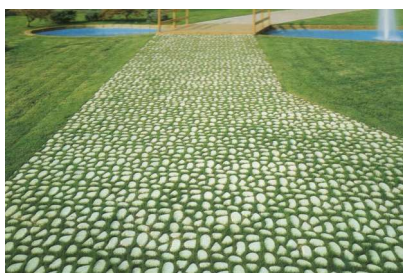
Parkovací stání a příčný práh:

8 cm zámková dlažba distanční
4 cm lože - drť 4/8
15 cm mechanicky zpevněné kamenivo MZK
20 cm štěrkodrt'
separační geotextilie
47 cm celkem

Chodník:

6 cm zámková dlažba distanční
4 cm lože - drť 4/8
15 cm štěrkodrt'
separační geotextilie
25 cm celkem

Konstrukce komunikací a zpev. ploch bude prováděna na pláni upravené tak, aby minimální hodnota modulu přetvárnosti pláň z druhého zatěžovacího cyklu dosáhla 45 MPa (ČSN 72 1006) při poměru $E_{def,2}/E_{def,1} < 2,5$.



Příklady povrchů pro parkování a vjezdů na pozemky ve veřejném prostoru

e) Popis koncepce technické infrastruktury

Zásobování vodou

Lokalita Z8 - lokalita bude napojena na stávající vodovodní řad, vedoucí v ulici Kozí. Trasy vodovodu povedou v návaznosti na ÚP Blažovice podél nově navržených komunikací v lokalitě a se stávající vodovodní sítí v její jižní části bude (případně) zokruhována. Prodloužení vodovodu v ulici Kozí je veřejně prospěšnou stavbou VT02.

Odvádění a čištění odpadních vod

Lokalita Z8 - lokalitu lze napojit na úsek splaškové kanalizace vedoucí západně od řešeného území ve směru od ulice Kozí k sběrači ve směru na Jiřkovice (a ČOV Modřice). Dešťové vody budou v co největší míře likvidovány vsakem na jednotlivých parcelách (mohou být i akumulovány a využívány jako užitková voda). Přebytková dešťová voda a voda z komunikací bude zachycována do nové dešťové kanalizace a odváděna do Romzy. Bude upřesněno v další fázi projektové přípravy v rámci projektu komunikací.

Pro upřesnění napojení zejména na veřejnou kanalizační síť bude nutné výškopisné zaměření řešeného území, nejspíše v dalším stupni projektové dokumentace.

Zásobování elektrickou energií

Předpokládaný potřebný příkon pro plánovaný rozvoj obce bude zajištěn ze stávající distribuční soustavy po jejím rozšíření, úpravě a výstavbě nových distribučních a odběratelských TS vyplývajících z ÚP Blažovice, včetně přípojek VN. Nápojný bod NN sítě je veden kabelovým vedením od stávající trafostanice jihovýchodně od řešeného území k plánované zástavbě v souladu s návrhem ÚP Blažovice.

Zásobování plynem

Veškeré požadavky na dodávku potřebného množství zemního plynu vyplývajících z návrhu ÚP Blažovice budou zajištěny prostřednictvím stávající STL veřejné distribuční sítě v obci a jejím rozšířením k navrhovaným plochám. Nápojný bod STL plynovodu se nachází v ulici Kozí. Rozšíření plynovodu v ulici Kozí je veřejně prospěšnou stavbou VT03.

Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu

Před výstavbou komunikací musí být vytaženy části přípojek kanalizace mimo zpevněnou plochu na kraj soukromých parcel. U vodovodu a plynovodu budou v komunikaci položeny chráničky pro pozdější zřizování přípojek.

e 1. Zásobování pitnou vodou

Celková potřeba vody

je určena dle vyhlášky č. 428/2001 Sb.příloha č. 12 – „Směrná čísla roční potřeby vody“.

Pro výpočet potřeby pitné vody se uvažuje s denní potřebou vody pro celkem 17 rodinných domů.

Byty s WC, koupelnou, ohřevem TUV	36 m ³ /os.rok
Průměrná denní potřeba vody	
počet napojených rodinných domů	17
počet obyvatel 1 rodinného domu	4
celkový počet obyvatel	68
36 m ³ /os.rok	68 x 36 = 2.448 m ³ /rok se snížením 40 %

Denní potřeba vody $Q_p = 2.448 \text{ m}^3/\text{rok} / 365 \text{ dní} = 6,7 \text{ m}^3/\text{den}$
Max. denní potřeba vody $Q_m = Q_p \times k_d = 6,7 \times 1,35 = 9,05 \text{ m}^3/\text{den}$
 (souč. denní nerovnoměrnosti $k_d = 1,35$)
Max. hodinová potřeba vody $Q_h = Q_m \times k_h = 9,05 \times 1,80/24 = 0,67 \text{ m}^3/\text{hod}$
 (souč. hodinové nerovnoměrnosti $k_h = 1,80$)

K zásobování nemovitostí pitnou vodou bude prodloužena vodovodní síť potrubím uloženým převážně v chodnících a v obytné ulici. Řád bude ukončen podzemním hydrantem, který bude plnit funkci kalníku nebo vzdušníku. Pod komunikacemi bude vodovodní potrubí uloženo na kluzných objímkách v chrániče v nezámrazné hloubce. Vodovodní přípojky k jednotlivým nemovitostem budou zřizovány v rámci výstavby RD.

e 2. Kanalizace splašková

Množství vypouštěných splaškových vod je úměrné potřebě pitné vody. Splašková kanalizace nové zástavby bude napojena na větev západně od řešeného území a gravitačně svedena do ČOV. Pro upřesnění napojení na veřejnou kanalizační síť bude nutné výškopisné zaměření řešeného území, nejpozději v dalším stupni projektové dokumentace

e 3. Kanalizace dešťová

Podle platného ÚP Blažovice budou dešťové vody v řešené lokalitě u rodinných domů akumulovány a využity v místě jako voda užitková, příp. budou likvidovány vsakem. Likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch nemovitostí se bude řešit individuálně a to přednostně akumulací do podzemních zásobníků s přepadem do vsakovacích jámek (nutné posouzení hladiny spodní vody a propustnosti zemin) s následným využitím v domácnostech nebo k závlaze pozemků.

Odvodnění navrhovaných komunikací a veřejných prostranství bude upřesněno v dalším stupni projektové přípravy.

e 4. Zásobování plynem

Návrh nepředpokládá realizaci přípojky plynu a připojení navrhované zástavby. Lokální STL plynovod je dostupný v ulici Kozí, připojení je možné. V případě realizace přípojky se předpokládá níže uvedená spotřeba nové zástavby.

Celková potřeba plynu:

počet napojených bytových jednotek	17
roční potřeba plynu na 1 RD	3.000 m ³ /rok
celková roční potřeba plynu	51.000 m ³ /rok
hodinová potřeba plynu	17 RD x 1,9 m ³ /hod = 32,3 m ³ /hod

Potřebu plynu pro jednotlivé rodinné domy zajistí (v případě zájmu stavebníků) nová větev STL plynovodu, která bude napojena na stávající veřejný STL plynovod vedený severně v ulici Kozí. Plynovodní přípojky k jednotlivým nemovitostem budou zřizovány v rámci výstavby rodinných domů.

e 5. Zásobování elektrickou energií

Celková spotřeba elektrické energie:

Předpokládá se, že elektrická energie v rodinných domech nebude sloužit k vytápění.

Instalovaný výkon pro jeden rodinný dům dle ČSN 33 2130 ed.2 $P_b = 11 \text{ kW}$

Celkový instalovaný výkon pro 17 rodinných domů $P_i = 17 \times 11 \text{ kW} = 187 \text{ kW}$

Soudobost dle ČSN 33 2130 ed.2 $\beta = 0,38$

Soudobý příkon $P_m = 71,06 \text{ W}$

Napěťová soustava: 3PEN/NPE AC 50 Hz, 400/230V, TN-C-S
 Pro jednotlivé domy instalovaný jistič 3x25A – 17 ks
 Předpokládaná roční spotřeba na 1 rodinný dům 8.000 kWh
 Předpokládaná roční spotřeba na 17 rodinných domů 136.000 kWh
 Odběrné místo kategorie „D“ – bytová spotřeba
 Stupeň důležitosti dodávky el. energie dle ČSN 34 1610 – III
 Zdroj elektrické energie: nová distribuční síť NN s kabelovými skříněmi
 Charakter odběru – T3
 Měření – jednosazbové, přímé typu C pro jednotlivé rodinné domy
 Ochrana před nebezpečným dotykovým napětím :samočinným odpojením od zdroje

Je třeba počítat také s instalací fotovoltaických elektráren na jednotlivých rodinných domech, které mohou částečně zajistit zásobování elektrickou energií v místě. Možnosti připojení k distribuční soustavě nutno dohodnout se správcem sítě. Alternativně budou jednotlivé rodinné domy vybaveny zařízeními k akumulaci elektrické energie, bateriemi.

Rozvody elektrické energie:

Napájení lokality NN 230/400 V pro výstavbu rodinných domů bude z trafostanice umístěné jihovýchodně od řešeného území, veřejné distribuční soustavy.

Vedení NN:

Způsob napojení na trafostanici, trasu kabelového rozvodu, umístění jednotlivých pilířů, umístění elektroměrových rozvaděčů, způsob a místo napojení jednotlivých rodinných domů určuje provozovatel distribuční soustavy.

Křížování a souběh s ostatními inženýrskými sítěmi musí být provedeno dle ČSN 73 6005 včetně uložení sítí v předepsaných vzdálenostech od budov.

Veřejné osvětlení:

V lokalitě jsou navržena LED svítidla, typ DigiStreet Mini s chromatičností – 3000K (teplá bílá). Svítidla budou osazena na sadových stožárech bezpaticových (2 – 3x odsazené) o výšce nadzemní části 5,50m, umístěná dle PD. Nově vybudované VO bude napájeno z napájecího bodu v ulici Kozí. Nové kabelové vedení bude v zemi uloženo podél navrhovaných obslužných komunikací.

Křížování a souběh s ostatními inženýrskými sítěmi musí být provedeno dle ČSN 73 6005 včetně uložení sítí v předepsaných vzdálenostech od budov. Všechny stožáry budou připojeny na společnou uzemňovací soustavu podle ČSN 33 2050. Stožáry budou umístěny 0,5 m za obrubníkem. Vlastní způsob napojení určí správce veřejného osvětlení.

Slaboproudé rozvody:

Telefon, kabelová televize apod. budou řešeny v dalších stupních projektové dokumentace.

Kabelové rozvody budou vedeny v chodnících a parkovacích stáních. Způsob napojení telefonu, kabelové televize apod. a trasu kabelového rozvodu, umístění jednotlivých pilířů, způsob a místo napojení jednotlivých rodinných domů určují provozovatelé telekomunikační sítě.

Křížování a souběh s ostatními inženýrskými sítěmi musí být provedeno dle ČSN 73 6005 včetně uložení sítí v předepsaných vzdálenostech od budov.

Ochranná pásma:

Vedení 22kV

a) realizované do 31.12.1994	10 m
b) realizované od 1.1.1995 do 31.12.2000	7 m
c) pro vodiče bez izolace od 1.1.2001	7 m
d) pro vodiče se základní izolací	2 m
Stožárová trafostanice	7 m

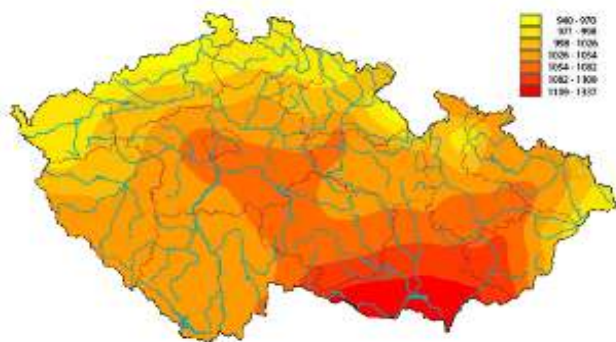
Ochranné pásmo kabelů NN v zemi	1 m
---------------------------------	-----

Ochranné pásmo kabelů VO v zemi	1 m
Ochranná pásma telekomunikačních kabelů	1,5 m
Ochranná pásma telekomunikačních kabelů	1,5 m

Způsob uhrazení nákladů na rozvody NN pro novou výstavbu je nutno dohodnout s distributorem el. energie. Tyto náklady mohou být investicí distributora, který si stanoví poplatky v aktuálně platné výši k uhrazení svých nákladů.

Umístění stávajících inženýrských sítí je v grafických přílohách zakresleno orientačně, nutno upřesnit v dalších stupních PD, před výstavbou nutné všechny inženýrské sítě vytyčit!

Lokálně využitelný obnovitelný zdroj na výrobu elektrické energie je sluneční záření. Podmínky pro využití solární energie jsou v místě příznivé. Zástavba v řešeném území může být vybavena na střechách instalovanými fotovoltaickými panely, resp. elektrárnami. Při návrhu je třeba brát v úvahu v místě obvyklý roční úhrn slunečního záření, který zároveň upřesní předpokládané parametry tohoto zařízení. Vhodné a esteticky příznivé využití sluneční energie je rovněž pro přípravu teplé vody a přitápění pomocí termosolárního systému; úspora energie 10 – 30 %.



Mapa ročního úhrnu slunečního záření na 1m2

f) Popis koncepce zeleně

Současné využití nezastavěných ploch řešeného území je zemědělské jako orná půda, v části pouze jako zatravněná plocha.

Základní členění a parametry výsadeb

Zástavba navrhovaných rodinných domů navazuje na stávající zástavbu venkovského charakteru s plošným zastoupením zahrádek a zeleně v předzahrádkách. Navržená zástavba bude mít obdobný charakter.

Stavební čára rodinných domů je 4 a 6m od hranice pozemků s veřejným prostorem. V tomto prostoru lze předpokládat kromě zpevněných ploch vstupů a vjezdů do garáží i plochy sadovnických výsadeb – většinou nízké zeleně.

Podél jižní hranice řešeného území budou zahrady přilehlých rodinných domů tvořit přirozený přechod do volné krajiny.

Charakter výsadeb na plochách veřejných prostranství

V řešeném území plochy veřejných prostranství, v souladu s územním plánem, propojují severní část, ulici Kozí, a jižní část, ulici Luční. Komunikace budou převážně určeny pro smíšený provoz jako obytná zóna. Ve veřejném prostoru budou zpevněné a nezpevněné zatravněné plochy

s vzrostlými i solitérními dřevinami mimo ochranná pásma technické infrastruktury. Místa pro parkování budou s povrchem umožňujícím zasakování (např. Ecoraster).

g) Přehled vlastníků dotčených parcel

Kód katastrálního území: 605573

Řešené nezastavěné území zahrnuje parcely (ke dni 17.4.2025):

Č.parcely	Vlastník, adresa	Celková výměra v řešeném území (m ²)	Druh pozemku,
762/36	Kubínek Jiří, Náves 2, 66408 Blažovice	(331) část poz.	
762/40	Kaláb Lukáš, Kozí 322, 66408 Blažovice	(7866) část poz.	Orná půda,
762/41	Sojka Zdeněk doc. Ing. CSc., č. p. 136, 67901 Voděrady, Veselá Renata MUDr., Čápkova 30/24, Veverří, 60200 Brno	(8556) část poz.	Orná půda
762/42	Kaláb Alois, Kozí 322, 66408 Blažovice	(4513) část poz.	Orná půda
762/43	Kaláb Alois, Kozí 322, 66408 Blažovice	(3777) část poz.	Orná půda
762/44	SJ Kaláb Alois a Kalábová Tamara, Kozí 322, 66408 Blažovice	(5233) část poz.	Orná půda
761/27	Valtr Luboš, Ke Hřišti 353, 66408 Blažovice	(1788) část poz.	Trvalý travní porost
762/25	Obec Blažovice, Nádražní 165, 66408 Blažovice	30	Orná půda
762/45	Obec Blažovice, Nádražní 165, 66408 Blažovice	153	Orná půda
778/1	Kaláb Miloslav Ing., Kozí 323, 66408 Blažovice	20	Ostatní plocha, komunikace
778/14	Obec Blažovice, Nádražní 165, 66408 Blažovice	32	Ostatní plocha, komunikace
778/15	Obec Blažovice, Nádražní 165, 66408 Blažovice	(15) část poz.	Ostatní plocha, komunikace
110/1	Obec Blažovice, Nádražní 165, 66408 Blažovice	(860) jižní část poz.	Ostatní plocha, silnice
761/28	Paulík Josef, Za Kovárnou 244, 66408 Blažovice, Paulíková Marie, Za Kovárnou 244, 66408 Blažovice	343	Trvalý travní porost
763/1	Kaláb Miloslav Ing., Kozí 323, 66408 Blažovice	307	Orná půda
763/2	Obec Blažovice, Nádražní 165, 66408 Blažovice	273	Orná půda
765/1	Obec Blažovice, Nádražní 165, 66408 Blažovice	(165) část poz.	Trvalý travní porost
765/2	Zelinka Zdeněk, č. p. 125, 66451 Ponětovice	(163) část poz.	Trvalý travní porost
766	Tužínová Radmila, Zbýšovská 85, 66408 Blažovice	(152) část poz.	Trvalý travní porost
767	Kubínek Luděk, Humna 8, 66408 Blažovice	(148) část poz.	Trvalý travní porost
636/18	Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veverří, 60200 Brno	(4824) část poz.	Vodní plocha
639	Sojka Zdeněk doc. Ing. CSc., č. p. 136,	(3767) část poz.	Trvalý travní porost

	67901 Voděradý, Veselá Renata MUDr., Čápkova 30/24, Veveří, 60200 Brno		
648/3	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	(591) část poz.	Ostatní plocha, komunikace
648/5	Obec Blažovice, Nádražní 165, 66408 Blažovice	(539) část poz.	Ostatní plocha, komunikace
CELKEM	Řešené území	16.908 m²	

Poznámka: U výměr v závorce jde o celkovou plochu pozemků vč. ploch mimo řešené území.

Dle ÚP Blažovice jsou:

- Plochy a koridory s možností vyvlastnění i možností předkupního práva: **WD03** (místní komunikace, napojení lokality na ulici Kozí a Luční) a **WD04** (pěší a cyklistické trasy a stezky – v jižní části řešeného u Romzy),
 - Plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění: **VT02** (rozšíření vodovodu v ulici Kozí) a **VT03** (rozšíření plynovodu v ulici Kozí)
 - Plochy s možností uplatnění předkupního práva: **PP01** (veřejné prostranství u hřiště, parkoviště).
- Dle aktuální legislativy již nelze předkupní právo uplatnit. Bude řešeno v nejbližší aktualizaci ÚP.

h) Předběžná bilance kapacity území – plochy zastavěné objekty, zpevněné plochy (komunikace, veřejná prostranství apod.), plochy veřejné a vyhrazené zeleně, výhledový počet obyvatel

Řešené území BV/Z8 a PV celkem: 1,6920 ha

Z toho plocha BV/Z8: 1,1576 ha

PV: 0,5344 ha

Navrhovaná kapacita: **celkem 17 rodinných domů**, samostatně stojících (3), řadových (6) a dvojdomků (8). **Předpokládaný výhledový počet obyvatel je 68.**

V ploše BV/Z8:

Celkem pozemky pro rodinné domy 10.061 m²

plocha pro veřejná prostranství v plochách bydlení.....1.515 m²

Jednotlivé pozemky pro rodinné domy ve velikostech 500 - 933 m² .

Celková výměra komunikací a parkovišť v řešeném území: 2.795 m²

zámková dlažba komunikace 2.287 m², tj. **3.812 tis.Kč**, (1.667,-/m²)

zámková dlažba parkovací stání 508 m², tj. **847 tis.Kč**, (1.667,-/m²)

chodníky a zpevněné plochy ve veřejném prostoru 633 m², tj. **773 tis.Kč**, (1.221,-/m²)

parkové úpravy, veřejná zeleň 3.379 m², tj. **2.365 tis.Kč**, (700,-Kč/m²)

Celkem dopravní infrastruktura vč. úprav veřejné zeleně 7.797 tis.Kč

Technická infrastruktura

Celková délka splaškové kanalizace 206 bm, tj. **1.911tis.Kč**, (9.279,-Kč /bm, plast DN 250)

Celková délka veřejného vodovodu 246 bm, tj. **846 tis.Kč**, (3.441,-Kč/bm, DN100)

Celková délka veřejného plynovodu 240 bm, tj. **695 tis.Kč**, (2.895,-Kč/bm, DN63, STL)

Celková délka kabelového vedení elektro NN 391 bm, **760 tis.Kč**, (1.944,-Kč/bm)

Celková délka kabelového připojení veřejného osvětlení 463 bm a v.o., tj. **936 tis.Kč**, (15 sloupů á 30m, 62.410,-Kč/1 sloup)

Celkem technická infrastruktura 5.148 tis.Kč

Uvedené ceny jsou v Kč bez DPH.

Zdroj: Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury obcí, aktualizace 2023, MMR ČR

i) Zásady pro rozhodování

Návrh vychází z podmínek v řešeném území. Respektuje veškeré limitující faktory v území. Limitujícími prvky jsou zejména:

- Realizace předpokládá **etapizaci**, podmínkou pro realizaci zástavby rodinných domů je vybudování dopravní a technické infrastruktury, prioritní je napojení na ulici Kozí, kde jsou také nápojné body pro technickou infrastrukturu.
- Do určité míry je limitující kapacita ulic, na které bude lokalita napojena, tj. ulici Luční a zejména ulici Kozí. Uliční profil zejména v případě ulice Kozí nedovoluje nadměrnou dopravní zátěž, proto by měla být **kapacita nové obytné čtvrtě přiměřená**.
- Rodinné domy budou max. o 2 bytových jednotkách charakteru dvougeneračního bydlení v rámci jedné rodiny.
- V jižní části bude nutné vybudování **nového mostu** přes vodní tok Romza na příjezdu k parkovacím plochám pro areál sportoviště.
- V západní části řešeného území bude v dalších fázích nutné zjistit přesnější polohu a zajistit funkčnost **melioračního zařízení**.
- Technická infrastruktura v zásadě nijak nelimituje rozvoj území, nápojné body jsou na hranici řešeného území zejména v ulici Kozí,
- Napojení na polní cesty zůstane stávající, navržena je nová obslužná polní cesta podél jižních hranic obytné části, jako obsluha přilehlých zahrad rodinných domů.

Návrh zástavby byl koncipován tak, aby optimálně využil území, a přitom byl zachován charakter sídla a přechod do volné krajiny. Zástavba zároveň v rámci možností bude dotvářet obytnou strukturu této části obce.

Kvalita a udržitelnost rozvojových plánů urbanizovaných území se posuzuje mimo jiné certifikačním nástrojem DGNB Quartiere.

Tematický okruh	Ozn.	Kritéria	Poznámka
Ekologická kvalita	ENV1.1	Hodnocení životního cyklu	Pozemky pro rodinné domy budou efektivně využity s ohledem na cenovou dostupnost, velikost pozemků se blíží minimální výměře určené ÚP.
	ENV1.2	Znečišťující a nebezpečné látky	Není známo, velmi nízké riziko výskytu těchto látek. U staveb se předpokládá využití bezpečných materiálů.
	ENV1.5	Městské klima – mezoklima	Navrhovaná zástavba je ve venkovském prostředí neovlivněné tepelnými ostrovy apod. Navržena obytná ulice s omezenou motorovou dopravou.
	ENV2.2	Systém cirkulace vody	Lokalita bude zásobována z veřejného vodovodu, dešťové vody budou akumulovány a využity v místě. Navrženy jsou vegetační střechy a dlažba zpevněných ploch (parkování) umožňující zasakování.
	ENV2.3	Využití půdy	Zástavba umístěna v území II. třídy ochrany zemědělské půdy, žádoucí je efektivní využití pozemků s ohledem na kvalitu zemědělské půdy.
	ENV2.4	Biologická rozmanitost	Zástavba při okraji zástavby, zahrady rodinných domů navazují na volnou krajinu.

Ekonomická kvalita	ECO1.1	Náklady životního cyklu	Bude zohledněno v budoucí obytné zástavbě.
	ECO2.1	Odolnost a přizpůsobivost	Předpokládá se využití v místě dostupných obnovitelných zdrojů energií, využití srážkových vod v místě, zajištění dostatečného stínění ve veřejném prostoru a v jednotlivých stavbách.
	ECO2.3	Prostorová efektivita	Pozemky určené pro výstavbu rodinných domů na hranici minimální velikosti, veřejná prostranství dimenzována v legislativou definovaném rozsahu, maximum ostatních ploch řešena jako veřejná zeleň.
	ECO2.4	Stabilita hodnoty	Vyplývá z lokality v metropolitní oblasti města Brna.
	ECO2.5	Rizika pro životní prostředí	Vysoké teploty, sucho, přívalové deště.
Sociokulturní a funkční kvalita	SOC1.1	Mikroklima – tepelná pohoda na otevřených prostranstvích	V místech kde to bude možné budou umístěny vzrostlé dřeviny, ostatní plochy zatravněny.
	SOC1.6	Veřejná prostranství	Významná část řešeného území je charakteru veřejných prostranství se zklidněním dopravy, v řešeném území jako obytná zóna, D1.
	SOC1.9	Emise a imise	Nezjištěné, minimální rizikové faktory pro výskyt emisí a imisí.
	SOC2.1	Bezbariérovost	Veškeré veřejné komunikace, stejně jako přístupy k jednotlivým domům budou bezbariérové. Na veřejných parkovištích budou vyhrazeny místa pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu.
	SOC3.1	Urbanismus	Návrh zástavby vychází z charakteru venkovské zástavby, tj. podlažnost, tvar střechy, krytina.
	SOC3.2	Sociální a funkční mix	Navrženy jsou rodinné domy samostatně stojící, řadové a dvojdomy. V rodinných domech mohou být až 2 bytové jednotky pro dvougenerační bydlení. Cílem bylo poskytnout různé formy bydlení.
	SOC3.3	Sociální a komerční infrastruktura	V obci je dostatečná občanská vybavenost, chybějící infrastruktura v dojezdové vzdálenosti ve Slavkově u Brna, nebo v Brně.
Technické kvality	TEC2.1	Energetická infrastruktura	Návrh předpokládá realizaci rodinných domů minimálně ve standardu pasivního domu, optimálně energ. soběstačných, nebo aktivních domů.
	TEC2.2	Nakládání s recyklovatelnými materiály	V místě je navrženo sběrné místo pro separovaný a recyklovatelný odpad.
	TEC2.4	Smart infrastruktura	Jsou vytvořeny podmínky pro aplikace smart technologií. Využity mohou být pro tyto technologie např. sloupky veřejného osvětlení.
	TEC3.1	Infrastruktura mobility –	Návrh předpokládá výrazné zklidnění

		motorizovaná doprava	dopravy v celém řešeném území, obytná zóna, D1. Parkovací místa obyvatel budou umístěna na pozemcích jednotlivých rodinných domů. Parkovací místa návštěvníků ve veřejném prostranství. Parkovací plochy pro areál sportoviště by měly být dostatečné.
	TEC3.2	Infrastruktura mobility nemotorová doprava	– V řešeném území upřednostnění chodci a cyklisté, komunikace typu obytná zóna v maximálním rozsahu.
Kvalita procesů	PRO1.2	Integrované plánování	Realizace projektu je v souladu s územním plánem obce, vychází z podmínek v řešeném území. Je v souladu s dlouhodobou vizí umírněného rozvoje obce.
	PRO1.7	Participace	ÚS byla průběžně konzultována, prezentována zastupitelstvu a majitelům dotčených pozemků.
	PRO1.8	Projektový management	Realizaci zástavby bude vhodné řešit koordinovaně také v dalších stupních.
	PRO1.9	Governance, veřejná správa	Územní studie byla zpracována ve spolupráci s veřejnou správou, v dalších stupních se počítá nadále s participativním procesem.
	PRO2.1	Stavební místa a průběh výstavby	Předpokládá se realizace ve třech etapách, v 1.etapě bude vybudována dopravní a technická infrastruktura ve směru od ulice Kozí. Etapa zahrnující parkoviště pro areál sportoviště v jižní části může být realizována nezávisle.
	PRO3.5	Zajištění a monitorování kvality	Bude řešeno v navazujících etapách.

Podklady:

- Zadání „Územní US1 – za tenisovými kurty“, Šlapanice,
- Územní plán Blažovice, Atelier URBI, 10/2019
- Limity využití území, ÚÚR
- Navrhování obytných zón, technické podmínky, 1998