

NÁVRH A DOKUMENT JE CHRÁNĚN AUTORSKÝM ZÁKONEM 121/2000
SB., JE VLASTNICTVÍM AUTORA. NESMÍ BÝT BEZ SOUHLASU AUTORA
POUŽIT ČI POSKYTNUT TŘETÍ OSOBĚ.
© ING. ARCH. PAVEL JURA 2025

SOUŘ. SYSTÉM:	JTSK
VÝŠK. SYSTÉM:	BPV

ZÁMĚR / PROJEKT / STAVBA:
**URBANISTICKÁ STUDIE
BRNĚNSKÁ**

ZADAVATEL:
MĚSTO TIŠNOV
NÁMĚSTÍ MÍRU 111, TIŠNOV 666 19
IČ: 00282707

ZHOTOVITEL:
ING. ARCH. PAVEL JURA
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT ČKA 03 413
IČO: 697 565 38 /

STUPEŇ PD:	URBANISTICKÁ STUDIE
DATUM:	KVĚTEN 2025
MĚŘÍTKO:	Č. VÝKR. / REVIZE A.

VÝKRES, DOKUMENT:
A. TECHNICKÁ ZPRÁVA

--	--	--	--	--	--	--

A. TEXTOVÁ ČÁST	2
A.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	2
A.1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZÁMĚRU:	2
A.1.2. OBJEDNATEL	2
A.1.3. ZPRACOVATEL DOKUMENTACE	2
A.2. ÚVODNÍ ÚDAJE	3
A.2.1. ZADÁNÍ A CÍLE URBANISTICKÉ STUDIE	3
A.2.2. ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	3
A.2.3. POUŽITÉ PODKLADY	3
A.3. ÚDAJE O ÚZEMÍ	3
A.3.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	3
A.3.2. STÁVAJÍCÍ STAV ÚZEMÍ	5
A.3.3. ZHODNOCENÍ PLATNÉ ÚPD	7
A.4. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	9
A.4.1. CÍLE ŘEŠENÍ A MOŽNOSTI URBANISTICKÉHO PLÁNU	9
A.4.2. KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ	10
A.4.3. KONCEPCE ZASTAVITELNÝCH PLOCH	11
A.4.4. KONCEPCE VÝŠKOVÉ REGULACE	13
A.4.5. KONCEPCE ZELENĚ	13
A.4.6. ETAPIZACE	15
A.4.7. CELKOVÉ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	16
A.4.8. REGULACE PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A UMÍSTĚNÍ STAVEB	17
A.4.9. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	17
A.5. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	17
A.5.1. NAPOJENÍ NA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU	17
A.5.2. NÁVRH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	17
A.5.3. ŘEŠENÍ DOPRAVY V KLIDU	18
A.6. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	19
A.6.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU	19
A.6.2. LIKVIDACE SPLAŠKOVÝCH VOD	19
A.6.3. LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD	19
A.6.4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	19
A.6.5. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ	19
A.7. KOMPLEXNÍ ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ	20
A.8. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	20

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A.1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZÁMĚRU:

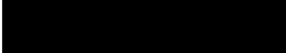
Název: Urbanistická studie ul. Brněnská – blok Horova, Jamborova
Umístění: Město Tišnov, kraj Jihomoravský
k.ú. Tišnov, p.č. 1772/5, 1772/22, 1772/23 a další

A.1.2. OBJEDNATEL

Subjekt: **Město Tišnov**
Adresa: Nám. Míru 111, 666 19 Tišnov
IČO: 00282707
Zastoupený: Bc. Jiřím Dospíšilem, starostou města
Ve věcech technických: Ing. Miroslava Vyhňáková, OIPP
Ve věcech smluvních: Ing. Miroslava Vyhňáková, OIPP

A.1.3. ZPRACOVATEL DOKUMENTACE

Subjekt: **Ing. arch. Pavel Jura, autorizovaný architekt ČKA č. 03 413**
Adresa: 
IČO: 697 565 38
DIČ: 
Tel.: 
E-mail: 
WWW: www.juraetconsortes.cz
Autorský tým: Ing. arch. Pavel Jura
Ing. arch. Pavel Steuer
Ing. arch. Alena Žáková

Dopravní řešení: **Ing. Martin Smělý, ČKAIT 1004435**
NiTraM-projekt, s.r.o., Slunečná 481/6, Nový Lískovec, 634 00 Brno
tel: 
e-mail: 

A.2. ÚVODNÍ ÚDAJE

A.2.1. ZADÁNÍ A CÍLE URBANISTICKÉ STUDIE

Urbanistická studie je provedena na základě zadání města Tišnova. Pořizovatelem urbanistické studie je Městský úřad Tišnov, odbor investic a projektové podpory (OIPP). Cílem studie je řešení urbanistické koncepce, která s ohledem na limity území upřesní podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby, dopravní a technické infrastruktury. Účelem studie je navrhnout koncepční a objemový návrh urbanistické studie řešeného území, řešení principů zástavby, dopravní obslužnosti, majetkoprávního vypořádání a založení veřejných prostranství.

Urbanistická studie bude sloužit jako podklad pro změnu územního plánu v dané lokalitě a pro případné pořízení územně plánovacích podkladů pro rozhodování v území.

A.2.2. ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Tato územní studie byla zpracována na základě dostupných podkladů a zadání.

Na základě územního plánu bylo prověřeno komerční využití pozemků a vliv na okolní stavby a pozemky. Toto bylo s ohledem na charakter lokality a urbanistické struktury v území shledáno nevhodné.

Dále byla prověřována vyšší kapacita a výška zástavby. Pracovní verzi studie bylo prokázáno, že vyšší výšková úroveň a kapacita zástavby není v této lokalitě žádoucí, a to jak s ohledem na zachování hodnot v území, tak i kapacitních možností lokality.

Pro čistopis návrhu je tak funkční využití území navrženo převážně bytové, s menším podílem komerčních ploch. Ty jsou zastoupeny hlavně vytvořením obchodního parteru na ulici Brněnská. A zachováním komerčního využití objektu „Skleník“ na ulici Horova.

A.2.3. POUŽITÉ PODKLADY

- Zadání urbanistické studie (MU Tišnov, OIPP, 2025)
- Mapové podklady, polohopis, výškopis, orientační vedení IS (zadavatel, 2024)
- Fotodokumentace lokality (zhotovitel, 2024)
- Územní plán Tišnov (zadavatel, 2024)
- Dílčí části PD Rekonstrukce ul. Horova (projektant, 2025)
- Zák. 283/2021 Sb., Stavební zákon
- ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací
- ČSN 73 4301 Obytné budovy
- ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání vedení technického vybavení

A.3. ÚDAJE O ÚZEMÍ

A.3.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je rámcově vymezeno zadávacími podmínkami zadavatele. Území se nachází na jihovýchodním okraji zastavěného území města Tišnova, při komunikaci Brněnské. Řešené území má přibližně obdélníkový tvar, o rozměrech cca 73 x 107m, celková výměra území je cca 0,78 ha. Řešené území je přibližně vymezeno ulicemi Brněnská, Jamborova, Horova, ze severovýchodní strany pak areálem MŠ Na Paloučku.

Do řešeného území jsou zahrnuty následující pozemky (případně jejich části dle grafického vymezení), vše k.ú. Tišnov:

SOUPIS POZEMKŮ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ		
PARCELA Č.	VÝMĚRA (M2)	DRUH POZEMKU
1640/1	256	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1640/2	115	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1641	232	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1772/5	2680	OSTATNÍ KOMUNKACE / OSTATNÍPLOCHA
1772/2	57	JINÁ PLOCHA
1772/4	330	OSTATNÍ KOMUNKACE / OSTATNÍPLOCHA
1772/6	1121	OSTATNÍ KOMUNKACE / OSTATNÍPLOCHA
1772/22	195	JINÁ PLOCHA
1772/23	114	MANIPULAČNÍ PLOCHA
1772/24	39	MANIPULAČNÍ PLOCHA
1097	2258	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1005	63	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1004/1	535	OSTATNÍ PLOCHA
1678	185	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1556/1	67	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1556/2	57	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
2632/11	1879	OSTATNÍ KOMUNIKACE
2700	12	MANIPULAČNÍ PLOCHA
1110	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1111	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1112	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1113	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1114	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1115	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1116	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1117	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1118	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1119	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1120	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1121	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1122	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1123	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1124	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1125	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ

1126	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1127	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1128	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1129	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1130	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1131	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1132	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1133	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1134	22	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
1154	20	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ

A.3.2. STÁVAJÍCÍ STAV ÚZEMÍ

Z hlediska širších vztahů se jedná o zastavěné území obce na západním svahu kopce Klucanina. Jedná se o východní okraj zastavěného území města, situovaný podél původního hlavní příjezdu do Tišnova – brněnské silnice. Stopa této komunikace tvoří pomyslnou hranici převážně obytné zástavby, která stoupá v mírném svahu ke hraně lesa směrem východním. Směrem západním (po svahu) od ulice Brněnské je pak ve struktuře města stávající průmyslová zóna, jejíž historické umístění je podpořeno železniční vlečkou, vedenou v souběhu s Brněnskou ulicí.



Stavební struktura a topografie města

Ve směru podél ul Brněnské navazuje řešené území na stabilizovanou stávající obytnou zástavbu bytových domů (směrem od centra Tišnova) a rodinných domů (směrem do centra). V tomto směru je tak řešené území logickou součástí rezidenční části města.

Ve směru kolmém na ulici Brněnskou je však navazující charakter území velmi odlišný. Jihozápadní hrana řešeného území, položená podél ul. Brněnské, tvoří pohledově exponované průčelí zástavby při vjezdu do Tišnova, v trase současně vedlejší komunikace Brněnské, historicky však v trase hlavního příjezdu do města. Toto průčelí tak má logicky potenciál i dobrou dopravní obslužnost pro komerční využití. Severovýchodní hrana území naopak vykazuje komorní charakter, založený areálem mateřské školy Na Paloučku, s dostatkem vzrostlé zeleně a minimem dopravy. Topografie řešeného území je definována mírným jihozápadním svahem.

Vnitřní plocha řešeného území je značně neorganizovaná, využita torzem řadových garáží, stavbami technické infrastruktury. Vůči ulici Jamborova je plocha území značně snižena, s barierou obvodové zdi řadových garáží.

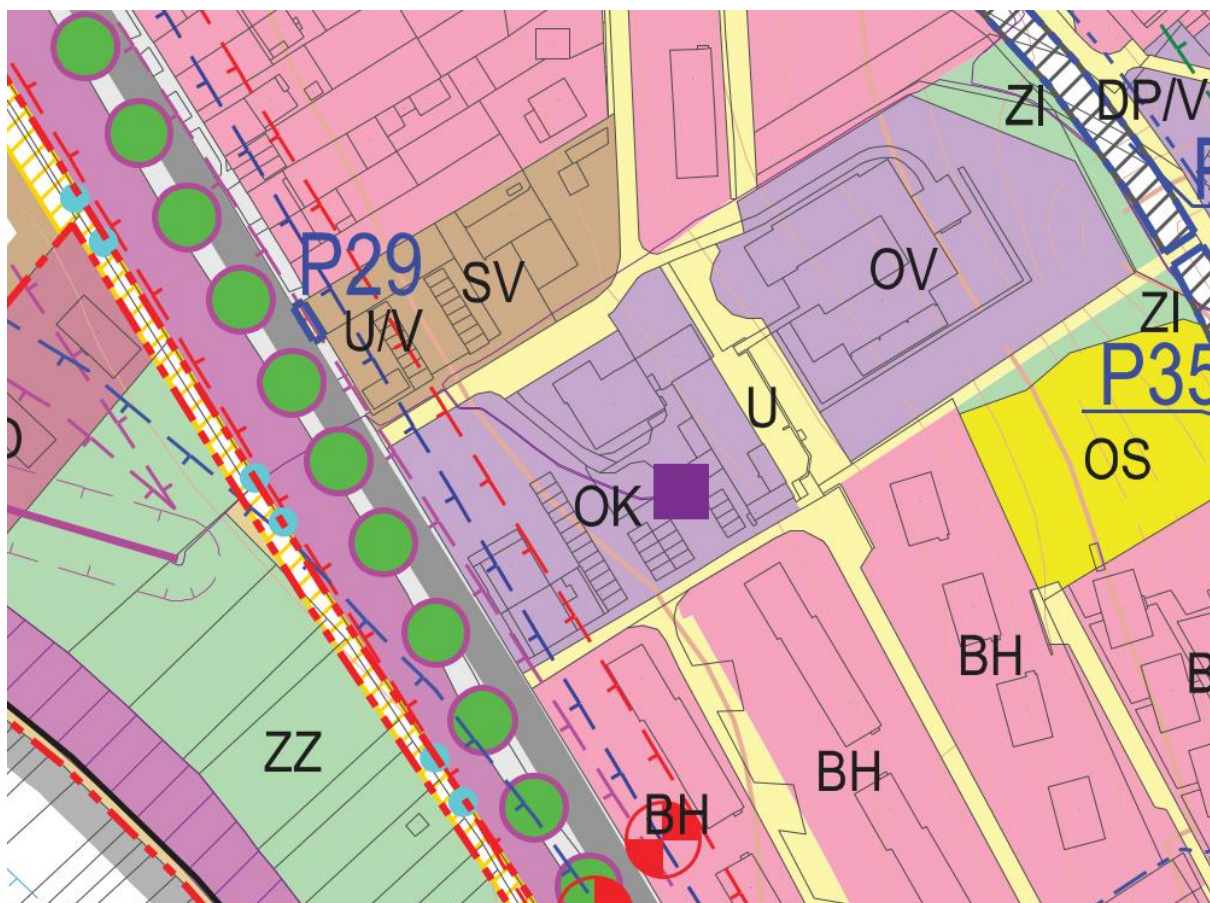
Řešené území mezi ulicemi Horova Jamborova je typickým městským „brownfieldem“ – neorganizovaným územím, které leží „ladem“, není atraktivním prostorem a nepřináší okolní městské struktuře pozitivní sousedství. Řada staveb v území je v nevyhovujícím technickém stavu, často bez využití a může tak být zdrojem negativních společenských jevů. Plocha území je téměř celá zpevněná, bez výsadby kvalitní zeleně tak vykazuje negativní charakter tzv. „tepelného ostrova“ města. Blízkost ulice Brněnské, stejně jako navazující kvalitní a stabilizovaná městská zástavba jsou však okolnosti, které zakládají cenný potenciál a vyžadují nápravu stávajícího stavu.



Stávající stav území

A.3.3. ZHODNOCENÍ PLATNÉ ÚPD

Řešené území je součástí Územního plánu města Tišnova, vydaného formou opatření obecné povahy na základě usnesení Zastupitelstva města Tišnov ZM/06/5/2016 na 5. zasedání dne 5. září 2016, ve znění po změně č.1 (květen 2023, doc. Ing. arch. Gabriel Kopáček, Dr.) (dále také UP). Tato územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti dne 24.9.2016, změna č. 1 pak 26.7.2023 a v době zpracování této urbanistické studie je platnou UPD.



Územní plán města Tišnov, úplné znění po změně č.1, koordinační výkres - výřez

Platný UP stanovuje řešené území jako stabilizovanou plochu s funkčním využitím OK – občanské vybavení komerční. Okolní plochy jsou vymezena uliční prostranství U, hranice obou funkčních ploch je vedena po katastrální hranici pozemků. Na základě textové části UP je stanoveno následující:

V kapitole F.2 „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ je stanoveno:

OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ

Hlavní využití:

Plochy využívané pro stavby, činnosti a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru a s ním související služby.

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, tělovýchovu a sport
- pozemky veřejného občanského vybavení
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační, lesopark)

Nepřípustné využití:

– činnosti, pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené právními předpisy nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmíněně přípustné využití:

– bydlení za podmínky, že se nejedná o RD, že jde o doplňující využití a že nebudou překročeny limitní hodnoty negativních vlivů stanovené právními předpisy pro příslušné bydlení, zejména pak hygienické limity hluku.

Výjimkou je plocha Z31 OK, kde je umožněna výstavba rodinného domu pro majitele, a to v návaznosti na současně zastavěné území rodinnými domy.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby: v zastavěných i zastavitelných plochách bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, s možností využití nejen střešního prostoru, ale i místo půdní vestavby realizovat ustupující podlaží, a to s ohledem na charakter okolní zástavby, pokud nestanoví doplňující podmínky využití území jinak (kap. C.2 Zastavitelné plochy, C.3 Plochy přestavby).

- intenzita využití pozemků: v zastavěných plochách není stanovena, v zastavitelných plochách a plochách přestavby platí doplňující podmínky využití území stanovené v kap. C2 a C.3

- charakter zástavby: příměstská zástavba

- struktura zástavby: volné uspořádání zástavby nebo areálové uspořádání, pokud se nejedná o dostavbu proluky, nebo kompaktní uspořádání zástavby

Z hlediska podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je třeba brát v úvahu rozdílné charaktery okolního území (viz také kapitola A.3.2 výše). řešené území je obklopeno stabilizovanými plochami bydlení, současně lze dovodit určitý komerční potenciál v průčelí bloku při ulici Brněnské. Jako protiklad k tomuto potenciálu je však třeba uvést opačnou stranu bloku, tedy frontu přivrácenou ke stávající školce Na Paloučku a komorní charakter tohoto území. Z rozdílného charakteru 4 stran řešeného území pak logicky vyplývá, že není vhodné území řešit monofunkční zástavbou a je třeba hledat životaschopnou, a tedy funkčně pestrou strukturu města, která odpovídá různým charakterům okolí. **Tato studie po prověření plochy řešeného území navrhuje změnu funkčního využití na plochy SO – smíšené obytné, které umožňují různé funkční využití. V rámci této stratifikace funkcí předpokládáme komerční vybavenost v ploše při ulici Brněnské a v ploše stávajícího objektu „restaurace Skleník“, naopak potom čistě bytovou funkci komorního bydlení směrem k MŠ Na Paloučku.**

Současně je touto studií navrženo omezení zastavitelné funkční plochy, a to v hranicích uličních čar (nikoliv hranic pozemků). Ve stávajícím rozsahu funkční plochy OK jsou zahrnuty i zjevné pozemky uliční prostranství (chodník v ul. Jamborova) či významných ploch zeleně (nárožní plocha se vzrostlou lípou v severním cípu území). Toto stávající chybné vymezení funkční plochy má pak i fatální dopad do zastavitelnosti území a do ochrany veřejného prostranství, zejména s ohledem na ustanovení vyhl. 146/2024 Sb., §11. Z důvodu prosté zastavitelnosti funkční plochy je tak navržena nutná úprava hranic této plochy.

V kapitole B.2.2. OCHRANA A ROZVOJ PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU Územní plán definuje podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních hodnot území a krajinného rázu. Podmínky této kapitoly jsou urbanistickým řešením respektovány a lze tak uvést, že navržená koncepce je v souladu s ochranou hodnot v území.

V kapitole B.2.3. OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ plán definuje zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí. Dále je uvedeno, že územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace – výkresu č. I.2 Hlavní výkres. K tomuto bodu textové části nutno podotknout, že limity jsou uvedeny ve výkrese koordinačním (viz výřez výše), nikoliv ve výkrese hlavním (jak uvádí textová část) a relevance stanovených limitů dle UP je tak diskutabilní. Nehledě na výše uvedené jsou však tyto limity dále zhodnoceny.

K bodu ochrana před negativními vlivy hluku ze silniční a železniční dopravy:

Tento bod uvádí, že cit.: „v plochách negativních vlivů nesmí být situovány stavby pro bydlení, dále stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní a sociální účely a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní a vnitřní prostory staveb)“. Současně však tento bod stavby pro bydlení umožňuje, když uvádí, že cit.: „Například v ploše zatížené hlukem je možné bydlení a dále stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní a sociální účely a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní a vnitřní prostory staveb), pokud se prokáže, že hluková zátěž je odstraněna či nepřekračuje hygienické limity z hlediska hluku“. **V souvislosti s objekty navrženými (touto studií) při ulici Brněnské tak předpokládáme v dalším projekčním stupni staveb nutnost provedení měření hluku a provedení takových opatření, které zajistí dodržení hygienických limitů, a tedy i přípustnost staveb.**

V dalších bodech této kapitoly textové části UP jsou uvedeny standardní legislativní požadavky, jejichž splnění je nutno predikovat v rámci budoucích řízení o povolení záměru dle stavebního zákona.

A.4. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

A.4.1. CÍLE ŘEŠENÍ A MOŽNOSTI URBANISTICKÉHO PLÁNU

Konvenční projekt stavby domu musí jasně a přesně definovat každou jednotlivou část, přesně definovat cílový – postavený – stav projektu. Projekt stavby je návodem k dosažení přesného cílového stavu. Obdobný pohled na plánování města a „víru“ v přesnou realizaci však považujeme v urbanismu za již přežitou a nefunkční, podobně jako komponovanou strukturu. Urbanistický plán (i když vykreslený v podobě cílové vize) je nutno vnímat jen jako nástroj k řízení rozvoje území. Při plánování města je nutné hledat principy, využívat možnosti, stimulovat potenciál klíčových bodů a definovat pravidla, nikoliv designérským postupem komponovat město.

Budoucí životaschopnost urbanistického plánu je přímo závislá na flexibilitě principů, které tento dokument reprezentuje. Flexibilitu je nutné zajistit jak v čase (etapizace), tak i v prostoru (funkční využití a základní infrastruktura).

Urbanistický plán musí být – na jednu stranu – dostatečně silný, aby definoval základní potenciál a pravidla v území, na druhou stranu však musí být dostatečně volný a obecný, aby umožňoval vývoj v čase a budoucí, často dosud netušený obraz každé části struktury.

Cílem tohoto urbanistického plánu tak není kompozice zástavby ani vykreslení ideálních, současně však nedosažitelných cílů. Urbanistický plán musí respektovat majetkoprávní stav i technické možnosti v území a v rámci těchto základních podmínek pak naplňovat funkční plochy smysluplnou, přiměřenou zástavbou a srozumitelným městským prostorem. Urbanistický plán tak není nedosažitelnou vizí ideálního města, ale praktickým návodem na reálný rozvoj území v souladu se zákonnými a podzákonnými předpisy. Základem urbanistické koncepce je tak definování pravidel a principů pro uspořádání území, které zajistí využití veškerého potenciálu místa a současně přinese stávající okolní zástavbě pozitivní sousedství.

A.4.2. KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

Řešené území se nachází v těsné blízkosti významné městské komunikace – ulice Brněnské. Z hlediska dopravní napojení je tato komunikace jistě významná, avšak vzájemná vzdálenost křižovatek s ulicemi Horovou a Jamborovou již neumožňuje (z důvodu plynulosti a bezpečnosti silničního provozu) navrhovat další kapacitní dopravní připojení přímo do průčelí řešeného území. Současně lze předpokládat (a je také součástí návrhu), že komerční parter staveb bude orientován převážně do Brněnské ulice a případné vjezdy do území (skrz parter) by snižovaly hodnotu těchto komerčních ploch. Zejména by to platilo v případě jednotlivých sjezdů pro jednotlivé nemovitosti.

Pro základní dopravní koncepci je tak zachováno stávající dopravní napojení z ulice Horova, a následný rozpad dopravy v rámci vnitrobloku. Toto řešení považujeme za zaužívané, a tedy i srozumitelné pro obyvatele města, současně je toto řešení ideální z hlediska bezpečnosti a plynulosti silničního provozu na ul. Brněnské. Důležitou výhodou této dopravní koncepce je také minimální dopad dopravy generované z nové výstavby na okolní budovy (v případě staveb v ul. Jamborova je tento dopad zcela nulový) a navržená koncepce dopravy je tak ke stávající struktuře maximálně ohleduplná.



Schéma koncepce dopravního napojení

A.4.3. KONCEPCE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Stávající zastavitelná plocha dle UP je vymezena problematicky, neboť do zastavitelné plochy zahrnuje i již zaužívaná veřejná prostranství a významné plochy zeleně, současně omezuje možnosti výstavby na hranici parcel dle KN. Navrženou koncepcí zastavitelných ploch je tak jednak omezení zastavitelné plochy dle UP, současně však zachování dvou průchodů skrz územím.

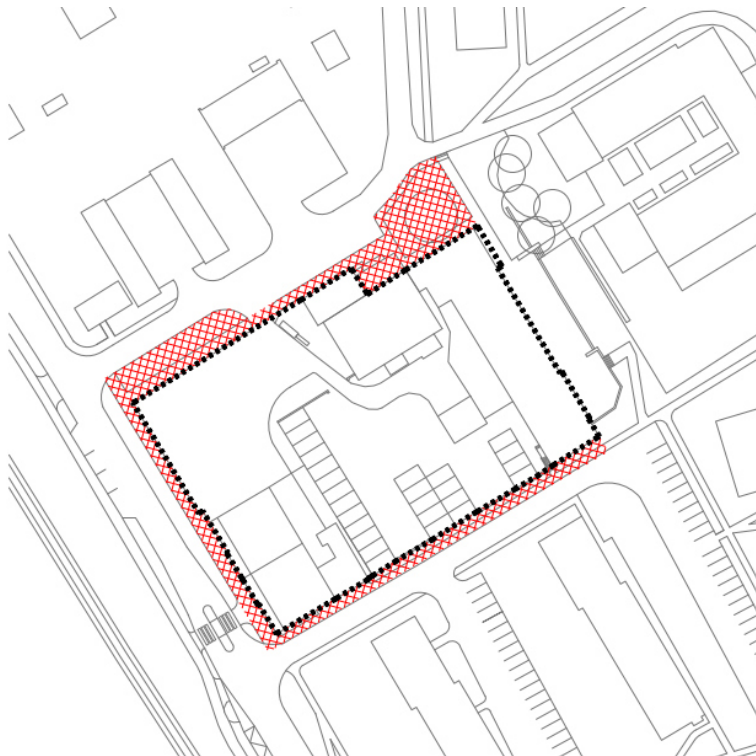


Schéma zastavitelné plochy dle UP a omezení dle studie (červeně)

Z hlediska funkčního využití navrhujeme změnu UP ze stávající monofunkční plochy občanské vybavenosti komerční na univerzální a životaschopnou smíšenou plochu obytnou. Stávající monofunkční vymezení plochy považujeme za nereálné z hlediska poptávky po komerčních plochách v místě, kdy obavy z ekonomické nereálnosti tohoto řešení potvrzují i stávající nevyužití torza staveb území i reálný zájem investorů. Proto je tímto návrhem prověřena smíšená plocha obytná, která umožní flexibilní využití území v souladu s odlišnými charaktery – komerční plochy jsou logicky orientovány do uličního prostoru Brněnské, zatímco plochy bydlení předpokládáme spíše v komorním a „zeleném“ prostředí před MŠ Na Paloučku. Smíšený charakter funkční plochy pak nestanovuje mix funkcí závazně a je tedy předmětem skutečných podnikatelských záměrů jednotlivých vlastníků. Urbanistický plán tak není nástrojem „represivním“ - není regulační a omezující, ale naopak motivační a otevřený.

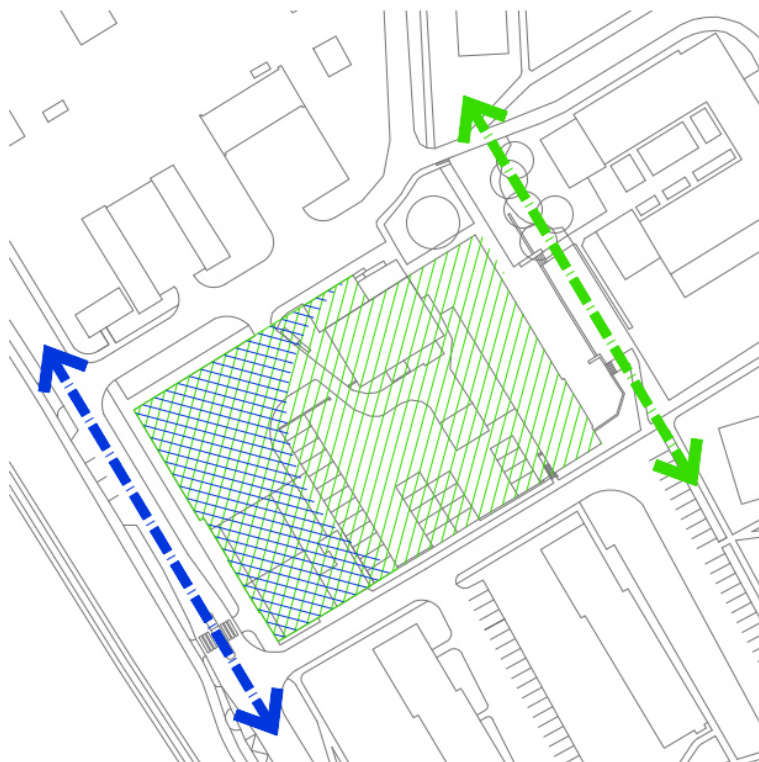


Schéma rozdílných charakterů území – komerční (modře) komorní (zeleně)

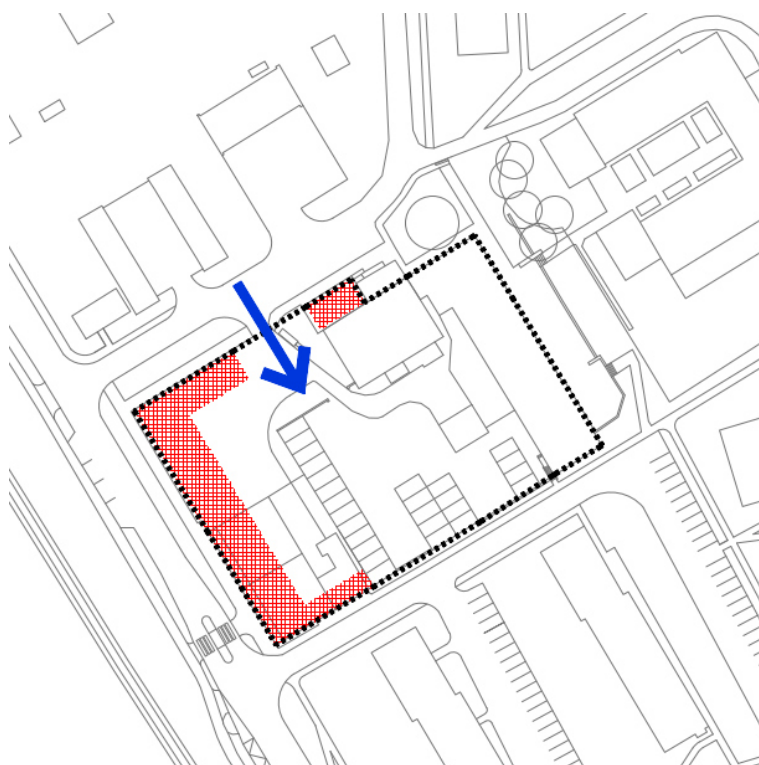
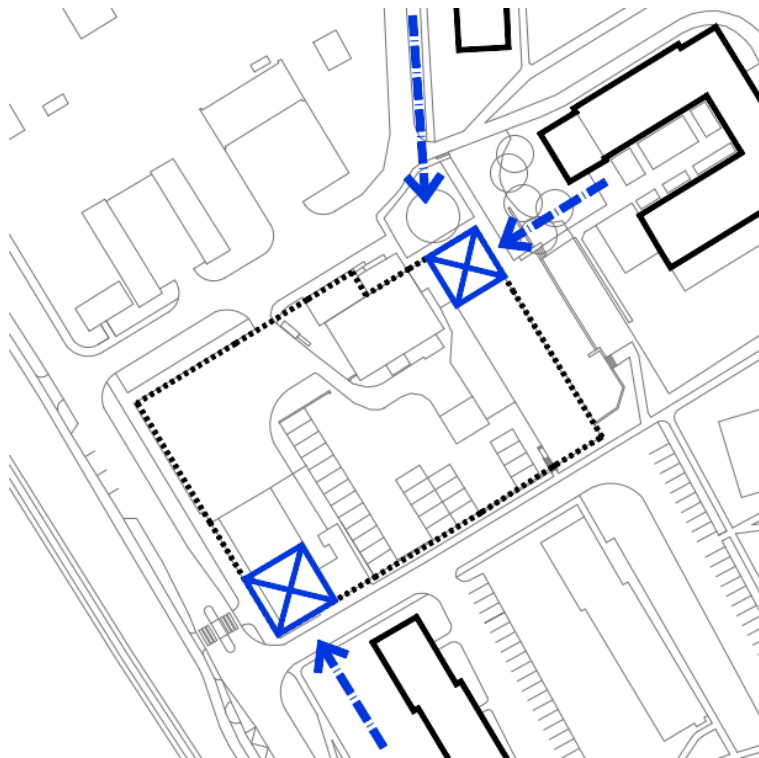


Schéma umístění komerčního parteru

A.4.4. KONCEPCE VÝŠKOVÉ REGULACE

Výšková regulace zástavby potvrzuje dosavadní koncepci územního plánu – tedy 3NP + ustupující podlaží. Tuto výškovou hladinu považujeme za smysluplnou, je logickým přechodem mezi bytovými domy o 4NP na straně jižní a rodinnými domy o 2 NP na straně severní. Výšková hladina dle UP byla prověřena v rámci jednotlivých etap výstavby, a to i s ohledem na sklon terénu a definici nadzemního podlaží. V duchu tradičního městského bloku je urbanistickým plánem navržen mírný akcent v nárožích, který však nepřevyšuje stanovenou hladinu $3+1 = 4$ NP. První akcent je logicky směřován do nároží jižního (do ul. Brněnské), kde uzavírá zástavbu bytových domů a podélnou osu zeleného pásu před bytovými domy. Druhý akcent je pak navržen v severním cípu zástavby, kde artikuluje ohbí ulice Horovy a současně uzavírá vizuální osu nádvoří MŠ Na Paloučku.



A.4.5. KONCEPCE ZELENE

Stávající stav území je převážně zpevněný, případně se zbytkovými plochami neudržované náletové zeleně. Výjimku tvoří hodnotná lípa v severním cípu území. Navržený urbanistický plán usiluje o maximální možné zastoupení zeleně, při respektování nutného dopravního napojení a vedení inženýrských sítí.

Důležitou částí území je pak severovýchodní prostor před MČ Na Paloučku. Tento proužek je v současném stavu převážně zpevněný dlažbou, avšak bez konkrétního využití. Současně je provedený ve výrazném terénním zářezu vůči ul. Jamborova, a tedy neposkytuje kýžené bezbariérové propojení uličních prostorů. Urbanistickým plánem je navržena kompletní náhrada zpevněné plochy parkovou zelení a plynulé srovnání nivelety terénu mezi ul. Jamborova a Horova. Tímto opatřením je zajištěno nové bezbariérové propojení obou ulic a založen nový městský „minipark“. Bezbariérový průchod a přístup k mateřské školce je doplněn mobiliářem, komunikační osa je pak akcentována stávajícím sousoším Matky s dítětem (autoři Ladislav Martínek, František Kozubík) – hodnotné umělecké dílo je nedílnou součástí nového prostoru.



Foto stávajícího stavu prostoru před MŠ

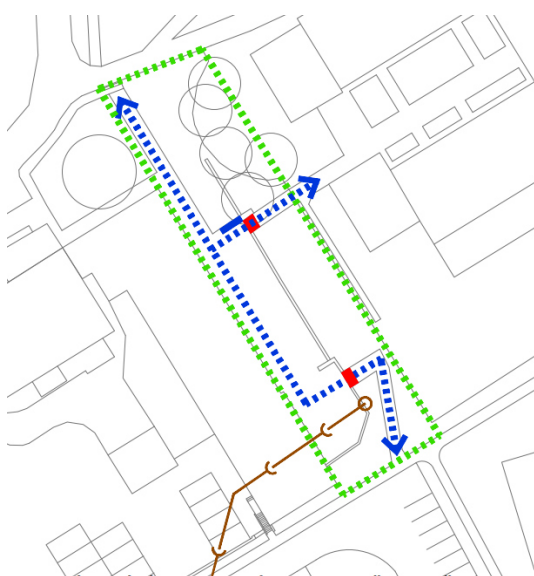


Schéma stávajícího stavu

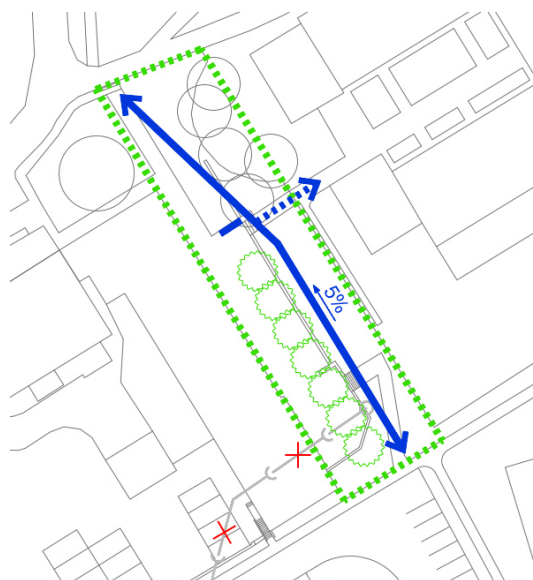
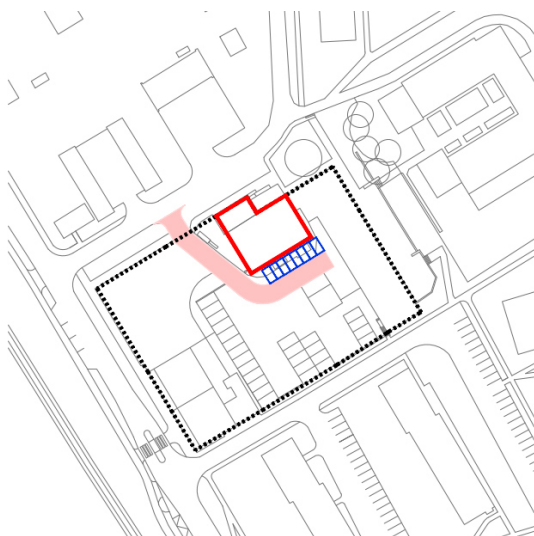


Schéma navržené koncepce

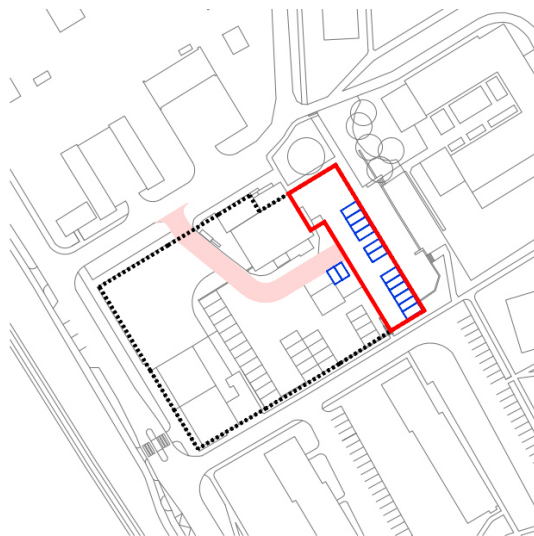
A.4.6. ETAPIZACE

Etapizace výstavby je v tradičním urbanistickém plánu vnímána jako stanovené pořadí jednotlivých stavebních záměrů. V tomto konkrétním případě však etapizaci vnímáme spíše jako rozdělení území na jednotlivé záměry tak, aby byly v maximální možné míře nezávislé – záměrně bez určení pořadí výstavby, neboť v možnostech urbanistického plánu není předvídat či dokonce určovat komerční vývoj soukromých subjektů.

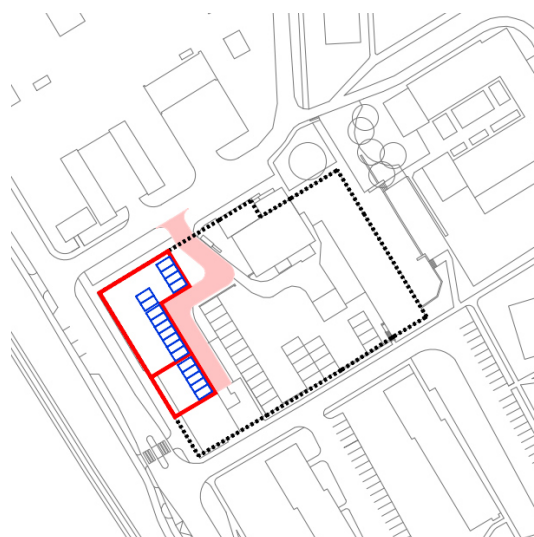
Celková zástavba je tak navržena jako bohatá městská mozaika - skladba nezávislých záměrů, jejichž společným jmenovatelem je dopravní napojení (obsluha území) a logický obraz města (hmota staveb).



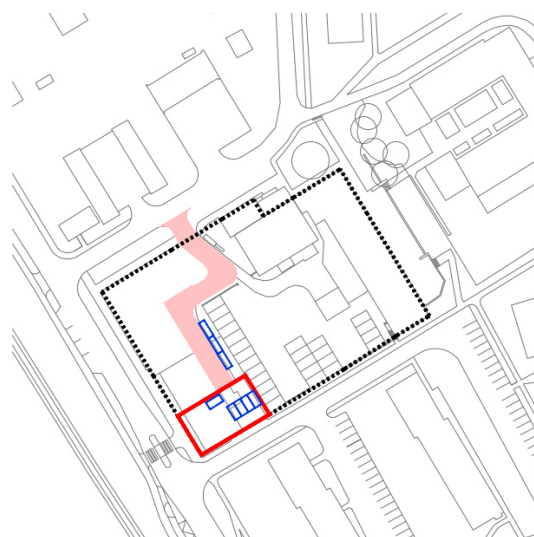
Etapa B



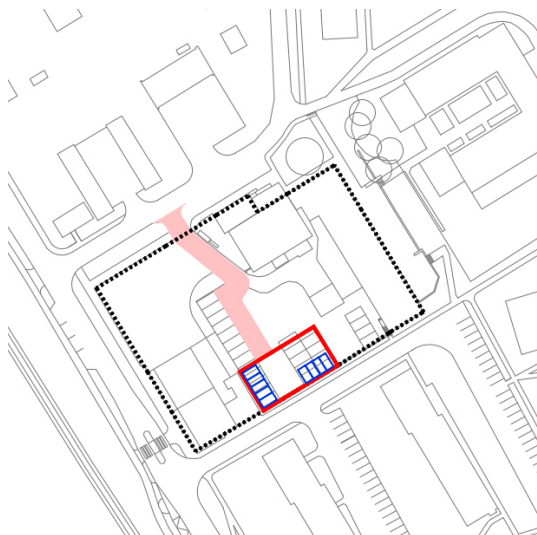
Etapa A



Etapa C



Etapa D



Etapa E



Celkové schéma

A.4.7. CELKOVÉ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Z urbanistického pohledu jde o typický blok v rámci širší obytné struktury města. Území se nachází na pomezí sídlištní zástavby – se čtyřpodlažními bytovými domy – a klidnější zóny rodinných domků.

Celková struktura nové zástavby tvoří plynulý přechod mezi jednotlivými částmi města. Výškové uspořádání respektuje výškovou hladinu dle ÚP - tři nadzemní podlaží a jedno ustupující.

Navrženým záměrem je realizace různých staveb a záměrů, které různorodým funkčním využitím doplní občanskou vybavenost místa, avšak při zachování kvality obytného prostředí. Převažující funkční využití je navrženo bytové, doplněné komerčním parterem při ulici Brněnská a v ploše stávající restaurace Skleník.

V dalších liniích jsou navrženy čistě obytné objekty, obousměrně proložené plochami soukromé a veřejné zeleně.

Urbanistický koncept klade důraz na doplnění zelených ploch včetně stromů. Povrchy uvnitř vnitrobloku budou propustné, aby se voda zadržovala v území. Součástí studie je i přeměna prostoru před mateřskou školkou Na Paloučku. Stávající schodiště a nevyužití dlážděná plocha bude nahrazena novým parkem s bezbariérovým přístupem. Nový chodník, lemovaný stromy a lavičkami, propojí ulice Jamborova a Horova a nabídne příjemné místo k odpočinku i bezpečný pohyb pro rodiny s dětmi nebo seniory.

Tento park bude nejen estetickým přínosem pro lokalitu, ale hlavně praktickým – zlepší bezbariérovou dostupnost školky i obou uličních prostorů, přispěje k celkové kvalitě veřejného prostoru ve městě.

Zástavba je uvažována postupná, v různých fázích a záměrech s cílem vytvořit bohatou funkční a prostorovou strukturu města. Etapy mohou být stavěny samostatně a v různém pořadí, nejsou si navzájem ničím podmíněny.

A.4.8. REGULACE PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A UMÍSTĚNÍ STAVEB

Urbanistickou studií jsou stanoveny dále uvedené regulační prvky nad rámec podmínek stanovených UP:

- **Vymezení veřejného prostranství dopravní infrastruktury** - touto urbanistickou studií jsou vymezena veřejná prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace, zpřístupňující pozemek bytového domu, a dále také související přidružené prvky uličního profilu (zeleně a pod). Tato veřejná prostranství jsou graficky stanovena výkresovou částí urbanistické studie.
- **Vymezení veřejného prostranství k rekreaci obyvatel** – urbanistickou studií je vymezeno veřejné prostranství v centrální části bloku, které bude řešeno parkovou úpravou a bude sloužit ke každodenní rekreaci bydlících obyvatel. Také je takto definována plocha před mateřskou školou. Tato veřejná prostranství jsou graficky stanovena výkresovou částí urbanistické studie.
- **Stanovení stavební hranice zástavby** – v rámci stavebních pozemků je touto studií vymezena stavební hranice, kterou nelze nadzemními stavbami překročit. Regulace stavební hranice se netýká vedlejších staveb na pozemcích bytových domů, jako je např. oplocení či prvky technické infrastruktury nebo terénní úpravy a opěrné zdi, a dále se netýká obvyklých předstupujících částí fasády (římasy, balkony, loggie apod.), avšak při splnění minimální legislativou či normou stanovené výšky těchto konstrukcí nad komunikací.
- **Stanovení výšky zástavby** – pro jednotlivé pozemky domů je stanovena maximální nadmořská výška zástavby v systému BpV, uvedená v grafické části. Do této maximální výšky se nezapočítávají prvky technické infrastruktury stavby (např. hromosvod, komíny, výtahové šachty apod.). Výška zástavby je stanovena pro některé pozemky v různých úrovních, definujících závazné ustupující podlaží.
- **Stanovení charakteru zástavby** – zástavba bude navržena v kubických objemech s plochou střechou, světlých odstínech fasád

A.4.9. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Základní podmínku pro ochranu území jsou regulační prvky (viz kapitola výše), zejména vymezení zastavitelných ploch, výškové limity zástavby a vymezení veřejných prostranství. Zastavitelnými plochami a další prostorovou regulací je stanoven charakter zástavby, který zajišťuje prostupnost území a prolnutí ploch zeleně zástavbou. Podmínkou pro zachování hodnot a charakteru území je také navržený převažující obytný charakter zástavby (na místo původní funkce občanského vybavení komerčního charakteru a s ním souvisejících služeb), stejně jako dodržení podmínek ochrany krajinného rázu dle UP.

A.5. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

A.5.1. NAPOJENÍ NA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Řešené území bude dopravně napojeno jedním stávajícím sjezdem z místní obslužné komunikace III. třídy Horova. Dále komunikace bude pokračovat jako účelová komunikace označené v souladu se Zákonem 13/1997 Sb. Šířka navrhované účelové komunikace v místě připojení je 6 m mezi obrubníky. Vjezd do vnitrobloku je upraven současně zpomalovacím prahem.

A.5.2. NÁVRH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní obslužnost staveb v řešeném území je navržena pomocí systému účelových komunikací v režimu obytné zóny s označením DZ i stavební úpravou v souladu se Zákonem 361/2000 Sb. Jedná se tedy o komunikace, kde se pohybují ve společném provozu všechny druhy dopravy. Tedy motorová doprava i nemotorová doprava. U takto označených komunikací platí pro účastníky silničního provozu tento režim:

- Maximální dovolená rychlost vozidel je 20 km/h.
- Parkování je možné pouze na vyznačených a k tomu určených parkovacích ploch.
- Za účelem organizování dopravy může obec v obecně závazné vyhlášce obce vydané v přenesené působnosti vymezit místní komunikace nebo jejich úseky v obytné zóně, které nelze užít ke stání nákladního vozidla nebo jízdní soupravy.
- V obytné zóně musí chodci umožnit vozidlům jízdu. To platí i pro děti hrající si v obytné zóně.

Návrhové parametry nových komunikací:

Směrové řešení komunikací je obecně navrženo, tak aby umožňovalo průjezd vozidel skupiny 2 dle normy ČSN 736102. Tedy nákladním vozidlům, která zahrnují vozidla pro svoz komunálního odpadu a hasičů. Jedná se obvykle o vozidla do délky 10 m a šířky 2,55 m.

Základní šířka páteřní komunikace je 6 m mezi obrubníky. Příčný sklon komunikace je uvažován 2,0%. Podélné sklony navržených komunikací nepřekračují sklony 8,3%.

V návrhu byly prověřeny rozhledy pro zastavení na dovolenou rychlost 20 km/h, což je 11 m. Návrh splňuje rozhledy pro zastavení v celém rozsahu. Kde tato podmínka není splněna je při výjezdu z parkovacích stání, ale zde norma umožňuje výjimku.

V obytné zóně jsou křižovatky posouzeny pro šířkové uspořádání komunikací a, dovolenou rychlost 20 km/h, skupinu vozidel 2 a pro uspořádání C, tedy pro přednost zprava.

Krytová vrstva navržených komunikací bude z betonové zámkové dlažby tl. 80 mm. Dlažba na parkovištích v místě vsakování je navržena z betonové vegetační dlažby s distančníky. Pevnost na pláni $E_{def,2} = \min. 30 \text{ MPa}$. Při znalosti geologie obvyklé v Tišnově se lze domnívat, že bude nutné provést určitou úpravu zemní pláně, tak aby bylo dodrženo požadované únosnosti.

Odvodnění komunikací bude provedeno pomocí příčného a podélného spádu do uličních vpustí. Parkovací stání jsou navržena z distanční dlažby, tak aby zde bylo umožněno vsakování dešťových vod.

A.5.3. ŘEŠENÍ DOPRAVY V KLIDU

Výpočet počtu stání dle vyhl. 146/2024 Sb. Příloha č.1

V řešeném území je navržena dostatečná kapacita parkovacích stání. Parkovací stání jsou navržena částečně v rámci bytových domů (na úrovni komunikace, přímo přístupná), částečně ve veřejném prostoru. Jako vstupní údaje výpočtu byly použity kapacity a bilance předpokládané touto územní studií, v dalších stupních dokumentací budou kapacity zpřesněny.

Výpočet parkovacích stání:

Podlahová plocha bydlení – $6133,65 \text{ m}^2 / 120 \text{ m}^2 = 51,11$ parkovacích stání

Podlahová plocha komerce – $753,68 \text{ m}^2$, s toho prodejní plocha $376,84 \text{ m}^2 / 50 = 7,56$ parkovacích stání

Celkem 58,67 - po zaokrouhlení je potřeba **59 stání**.

Urbanistickým plánem je v rámci řešeného území navrženo **79 stání**, a to bez započtení stávajících samostatných garáží. Některé stávající garáže jsou v rámci některých etap navrženy k demolici a nahrazení novostavbou objektů s vlastní parkovací kapacitou. Zachované garáže nejsou do celkové bilance započteny. Navržená rezerva 20 parkovacích stání bude využita pro veřejnost, případně pro pokrytí nárůstu parkovacích stání vlivem procentuální korekce. Navržená parkovací kapacita tak s rezervou pokrývá požadavky navržené zástavby. Nelze však posuzovat tuto navrženou kapacitu ve vztahu ke stávajícímu stavu provizorního parkoviště v ploše výstavby, neboť toto využití není v souladu s zastavitelným charakterem funkční plochy ani v souladu s kvalitním obrazem města.

Rozměry odstavných a parkovacích stání

Rozměry odstavných i parkovacích stání jsou navrženy v souladu s normou ČSN 73 6058. Základní rozměr stání pro osobní automobily je šířka 2,5 m a délka 5,0 m. Krajní šířka stání je rozšířena o 0,25 m. Stání jsou navrženy s krytovou vrstvou tvořenou betonovou dlažbou s distančníky, aby se zajistilo co možná nejlepší vsakování dešťových vod přímo na parkovacích plochách.

A.6. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

A.6.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Řešená lokalita bude napojena na stávající vodovodní řadu v ulici Brněnská, Horova a Jamborova. V rámci řešené lokality budou využity stávající přípojky. Každý objekt bude napojen samostatnou přípojkou vody z příslušné větve navržených vodovodních řadů. Přípojka bude ukončena ve vodoměrné šachtě, trvale přístupné z veřejného prostranství. V objektech bude následně provedeno podružné měření spotřeby vody pro jednotlivé účelové jednotky.

A.6.2. LIKVIDACE SPLAŠKOVÝCH VOD

Řešená lokalita bude napojena na stávající stoku jednotné kanalizace v ulicích Brněnská a Horova. Většina objektů bude napojena stávající přípojkou, pouze etapa E bude napojena novou přípojkou z ulice Jamborova.

A.6.3. LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD

Dešťové vody ze střech jednotlivých objektů budou přednostně likvidovány na pozemcích staveb zálivkou zahradních úprav, případně budou po předchozí retenci odváděny do veřejné dešťové kanalizace. Odtok dešťových vod ze zpevněných ploch komunikací je omezen použitím zasakovacích typů dlažeb.

Každý objekt bytového domu bude napojen samostatnou přípojkou dešťové kanalizace. Dešťové vody zadržené ze střechy BD budou svedeny do retenčních nádrží a dále budou přes škrticí (regulační) šachty vypouštěny do přípojek dešťové kanalizace v intenzitě dle požadavků správce sítě. V dalších stupních projektové přípravy bude na základě správcem povolených odtoků řešeno konkrétní technické opatření pro omezení odtoku dešťových vod

A.6.4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Navržená zástavba bude napojena na stávající STL plynovodní řad v ulici Brněnské, Horové a Jamborové. Z tohoto stávajícího řadu bude kolmo založeno nové vedení veřejného STL řadu, provedeného v potrubí PE100 DN 90mm. Při ukládání potrubí jednotlivých sítí je nutno dodržet odstupové vzdálenosti od ostatních sítí dle ČSN 73 6005 a požadavků jednotlivých správců. Hloubka krytí plynovodu je min. 800mm mimo komunikaci a 1200 mm v prostoru komunikací. V místě křížení potrubí plynovodu s ostatními sítěmi a komunikací uloženy do PE ochranných trubek s vypěněnými konci přesahujícími místo křížení o 1000 mm na každou stranu. Na vyšším místě chráničky bude osazena čičačka. Potrubí se bude ukládat do zapažených výkopů. Uložení bude do pískového lože tl. 10 cm a bude provedeno obsypání pískem 20 cm nad vrchol potrubí a 40 cm nad potrubím uložena výstražná folie – sítěný pás žluté barvy. Současně s plynovodem bude na potrubí uložen kabel CYKY 2,5mm k vyhledávání potrubí.

A.6.5. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Nově navržené objekty budou napojeny z distribuční sítě Eg.D pomocí zemních kabelů, které budou smyčkovány a ukončeny u jednotlivých BD ve smyčkovacích nebo přípojkových skříních. Pro navrženou zástavbu předpokládáme (i z důvodu omezení finanční náročnosti) zachování stávajícího trať a jeho technologické přezbrojení.

A.7. KOMPLEXNÍ ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Tato urbanistická studie prověřila možnosti zástavby v bloku mezi ulicemi Brněnská a Jamborova. Urbanistická studie byla zpracována s ohledem na zadávací podmínky v zadání, zpracovaném pořizovatelem - OIPP MěÚ Tišnov, a při dodržení platné legislativy, současně také se zřetelem k zachování charakteru obytného prostředí.

Při zvážení všech okolností a limitů studie prověřila, že původně uvažované funkční využití OK – občanské využití komerční není v této lokalitě reálné. Komerční objekty se zde neosvědčily a budovy chátrají. Studie navrhuje změnit funkční využití na plochy SO – Smíšené obytné. Bytové domy s menším podílem komerčních ploch při ulici Brněnské vytvoří plynulý přechod mezi rušnou ulicí a klidnou sídlištní zástavbou. Důraz je kladen na kvalitu obytného prostředí, udržitelnost (např. propustné povrchy) a bezbariérovost. Součástí záměru je i revitalizace prostoru před MŠ Na Paloučku – vznikne nový park propojující ulice Jamborova a Horova, který zlepší dostupnost a kvalitu veřejného prostoru. Zástavba je plánována postupně, bez vzájemné závislosti jednotlivých etap, což umožňuje flexibilní a funkčně pestrý rozvoj území.

Navržená urbanistická studie zakládá regulace pro umístění a uspořádání staveb.

Řešení technické a dopravní infrastruktury prokazuje možnosti napojení navrženého záměru a základní organizaci technické a dopravní infrastruktury v území. Pro stanovení nároků na kapacitu inženýrských sítí a dopravy je studií uvažován předpokládaný počet bytů, obyvatel a ploch komerce. Nutno však zdůraznit, že uvedené počty jsou pouze informativní a budou upřesněny navazující dokumentací k návrhu na vydání povolení záměrů jednotlivých staveb.

A.8. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

UP - Územní plán Tišnov, jakožto platná UPD

BD – bytový dům

NTL – plynovod nízkotlak

STL – plynovod středotlak

NN – nízké napětí

VN – vysoké napětí

P.Č. – parcela číslo

PD – projektová dokumentace

MU – městský úřad

OP – ochranné pásmo

DN – nominální průměr

BpV – výškový systém Balt po vyrovnání

JTSK – jednotný trigonometrický systém katastrální

PROJEKT:	URBANISTICKÁ STUDIE BRNĚNSKÁ
BILANCE OBJEKTU:	ZÁSTAVBA CELKEM

	CELKEM				BYDLENÍ			KOMERCE			OSTATNÍ	
OBJEKT	OP (M3)	KV (M)	HPP CELKEM(M2)	PARKOVÁNÍ POTŘEBA (KS)	HPP (M2)	PP (M2)	PARKOVÁNÍ POTŘEBA (KS)	HPP (M2)	PP (M2)	PARKOVÁNÍ POTŘEBA (KS)	HPP (M2)	PP (M2)
CELKEM			11210,30	58,65	8178,20	6133,65	51,11	1004,90	753,68	7,54	1796,20	1526,77
A1	3829,50	0,00	1276,50	6,24	998,30	748,73	6,24	0,00	0,00	0,00	278,20	236,47
A2	5829,60	0,00	1943,20	9,11	1457,40	1093,05	9,11	0,00	0,00	0,00	485,80	412,93
B	4728,00	0,00	1576,00	10,38	1151,00	863,25	7,19	425,00	318,75	3,19	0,00	0,00
C1	7508,76	0,00	2318,90	12,91	1705,50	1279,13	10,66	300,00	225,00	2,25	313,40	266,39
C2	2782,14	0,00	860,60	5,00	638,00	478,50	3,99	134,60	100,95	1,01	88,00	74,80
D	4368,60	0,00	1456,20	7,89	1087,30	815,48	6,80	145,30	108,98	1,09	223,60	190,06
E	5336,70	0,00	1778,90	7,13	1140,70	855,53	7,13	0,00	0,00	0,00	407,20	346,12