



Ú z e m n í s t u d i e - H u s t o p e č e S 3



Obsah

Textová část

Identifikační údaje	3
Cíle, účel a požadavky na řešení územní studie	4
Analýza současného stavu	6
Vymezení řešené plochy	11
Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska platné územně plánovací dokumentace	13
Údaje o splnění zadání územní studie	16
Navržená koncepce řešení	17
Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	23
Podmínky pro vymezení a využití pozemků	50
Návrh nové parcelace stavebních pozemků	61
Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí	62
Podmínky požární ochrany a podmínky ochranných pásem	62
Podmínky pro související veřejně prospěšné stavby	64
Vymezení stavebních celků - etapizace	65
Základní urbanistické bilance	67
Soupis použitých podkladů	68
Seznam zkratk a zavedených pojmů	69

Grafická část

Analýza stávajícího stavu

A	Řešená plocha a využití území v kontextu ÚP Hustopeče	1 : 5 000
B	Koncepce soutěžního návrhu	1 : 5 000
C	Vlastnické vztahy	1 : 2 000

Návrh

01	Výkres širších vztahů	1 : 10 000
02	Hlavní výkres – Urbanistická koncepce	1 : 1 000
03	Veřejné prostranství – náměstí obytné skupiny	1 : 500
04	Návrh dopravy	1 : 1 000
05	Návrh TI - vodní hospodářství – kanalizace, zásobení vodou	1 : 1 000
06	Návrh TI - energetika, spoje	1 : 1 000
07	Vzorové příčné řezy	1 : 200 / 1 : 400
08	Vymezení stavebních celků, etapizace výstavby	1 : 2 000
09	Návrh parcelace pozemků	1 : 2 000
10	Návrh zastavění – urbanisticko architektonické řešení	1 : 1 500
11	Návrh zastavění – západní sektor města	1 : 4 000
12a	Vizualizace – celkové řešení	
12b	Vizualizace – perspektivy veřejného prostranství	
12c	Vizualizace – perspektiva veřejného prostranství, perspektiva obytného vnitrobloku	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel: Město Hustopeče
Dukelské nám. 2/2, 693 17 Hustopeče

Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče
Odbor územního plánování
Dukelské nám. 2/2, 693 17 Hustopeče

Zhotovitel: Ing.arch. Miloš Klement
Nejedlého 9, 638 00 Brno
tel. 776 044 291
klement@tisnovka.cz

Autorský kolektiv: Ing.arch. Jiří Fixel
Ing.arch. Miloš Klement
Ing.arch. Zbyněk Pech
Ing.arch. Petr Todorov

Atelier Tišnovka
architekti Klement a Todorov
Tišnovská 145, 614 00 Brno
klement@tisnovka.cz

Atelier ERA
architekti Fixel a Pech
Hudcova 78, 612 00 Brno
era@volny.cz

Vizualizace Bc. Lenka Hlušková
Tereza Smržová

Doprava Ing. Jiří Matula
Vodní hospodářství Ing. Přinosil Milan Ph.D.
Ing. Dvořák Pavel Ph.D.
Zásobování el. energií Ing. Vlastimila Nepevná

Brno, červen 2023

CÍLE, ÚČEL A POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem „**Územní studie - Hustopeče S3**“ je navázat na územní studie pro plochy S4, S5, S7 a S9 pořízené městem Hustopeče v roce 2015 a 2016. Tyto územně plánovací podklady se zabývají podrobnějšími podmínkami pro výstavbu v plochách smíšených obytných městských, v plochách pro bydlení, upřesňují podmínky dopravní a technické infrastruktury a navrhují nová veřejná prostranství.

Územní studie S3 řeší plochu navazující na současné zastavěné území města a umožní jeho rozvoj ve středu nového rozvojového segmentu města Hustopeče. Budou vytvořeny podmínky pro různé formy bydlení s kvalitním řešením veřejných prostranství.

Podkladem pro Územní studii S3 bude zejména výsledek urbanisticko – architektonické soutěže s názvem „Urbanistické řešení města Hustopeče – severozápad“ (dále také „architektonická soutěž“), kterou Město Hustopeče uskutečnilo jako soutěž o návrh v roce 2014 a vítězné řešení podle soutěžního návrhu č. 2. Drobné odchýlení od soutěžního řešení je možné v případě, že bude řádně odůvodněno.

Cílem Územní studie S3 je prověřit a navrhnout podrobnější podmínky využití uvedené plochy S3 pro účel vymezený územním plánem.

Účelem Územní studie S3 je řešení urbanistických a architektonických požadavků na využití vymezeného území.

Územní studie S3 je pořizována jako podklad pro rozhodování v území. Data o Územní studii S3 budou pořizovatelem po schválení možnosti jejího využití v souladu s ustanovením § 30 odst. 5 stavebního zákona vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Požadavky na řešení „**Územní studie - Hustopeče S3**“

- Navrhnout hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití veřejné infrastruktury v řešeném území a jejího připojení na stávající veřejnou infrastrukturu:
 - technickou (vodovod, kanalizace, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě včetně elektronické sítě, stavby pro zařízení pro nakládání s odpady, případně jiné stavby a zařízení veřejné infrastruktury
 - dopravní (automobilovou, pěší, cyklistickou, veřejnou)
 - občanského vybavení
 - veřejných prostranství;
- navrhnout funkční a prostorové uspořádání zástavby pro bydlení, včetně nové parcelace stavebních pozemků a intenzity jejich využití; rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků využití staveb, charakter a strukturu zástavby, výškovou regulaci staveb, typ zastřešení, uliční a stavební čáry, vzdálenosti staveb od hranic pozemků a sousedních staveb, způsob oplocení stavebních pozemků;
- při návrhu je nutno uplatňovat zásady trvale udržitelného rozvoje a energetických úspor jak pro stavby veřejné infrastruktury, tak pro návrh bytové zástavby;
- navrhnout etapizaci výstavby a provést základní urbanisticko-ekonomickou bilanci návrhu;
- při návrhu respektovat požadavky zákonných předpisů a technických norem.

Plocha je oblastí s výskytem archeologických nálezů, proto platí požadavek podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., památkový zákon.

Územní plán Hustopeče

Územní plán Hustopeče, v úplném znění po Změně č. 3, účinný od 09.07.2021 (dále i jen ÚP Hustopeče), vymezuje v základním členění plochu S3, v níž je rozhodování v území podle § 43 odst. 2 stavebního zákona podmíněno zpracováním územní studie. Plocha S3 je dále členěna na plochy navrhovaného využití Z131 (SM), Z 132 (SM), Z 135 (SM). K území přiléhá plocha navrhovaného využití Z137(DS) a plochu na západní straně západním lemuje navržený koridor K143.

Architektonicky urbanistická soutěž

Na podzim roku 2014 proběhla celostátní architektonicky urbanistická soutěž s názvem „Urbanistické řešení města Hustopeče – severozápad“.

Soutěž řešila zástavbu rozsáhlého území - širokého pásu polností, hospodářských budov a starých sadů, obkružujícího město Hustopeče západním směrem mezi ulicí Brněnskou a ulicí směřující do Šakvic.

Navržené území určené k nové zástavbě (vycházející z platného územního plánu) je plošně cca jednou třetinou k ploše stávajícího rostlého města. Demograficky, nárůstem počtu obyvatel, však počítá s navýšením o přibližně 3 000 obyvatel k současným asi 5 800 obyvatelům města. Z těchto poměrů celkem zřetelně vyplývá, že výstavba celého nového města není záležitostí jedné generace, ale že bude probíhat postupně, v řádech desítek let. Naplnění tak velkorysého konceptu bude také nutné řešit v závislosti s postupným vytvářením širokého zázemí pro nové obyvatele – pracovních příležitostí, sociálních a obchodních služeb, mateřských škol, penzionu pro seniory, kulturních a restauračních objektů, nákupního a administrativního centra a sportovních zařízení.

Hlavním cílem soutěžního návrhu bylo vytvoření kompaktního města prorůstáním stávající a nové zástavby s vybudováním nového náměstí – centra, které by mělo urbanisticky vyvažovat stávající historické náměstí a město. Rozhodně by nemělo být cílem pouze další nabalování ulic a nové zástavby „cibulovým způsobem“ na rostlou strukturu, jak se to dělo dodnes. Tento způsob vede k vytvoření jakési bezbřehé periferie na okraji města.

Velkou předností řešeného území a obecně města Hustopeče je jeho poloha u dálnice mezi Brnem a Břeclaví s velmi dobrou dosažitelností těchto měst s širokou nabídkou pracovních příležitostí.

Další předností je umístění „na zelené louce“, které umožňuje postupnou výstavbu bez přímých rušivých vlivů na stávající obyvatele.

Navržené území je rozděleno na několik menších celků, ze kterých vycházejí časové etapy nové výstavby a také postupné vypracování územních studií. Jako první se zpracovala severozápadní oblast označená jako území S5 a S9 s doplněním o návrh nového náměstí s kaplí a také nového napojení na Brněnskou ulici. Tato oblast byla původně vytipována jako první etapa výstavby rozvojového území.

Následně byla zpracována urbanistická studie na území označené jako S7 – to znamená stávající hospodářské území, jehož výrobní a hospodářská funkce bude oproti soutěžnímu návrhu do budoucna zachována.

Jako předposlední byla zpracována urbanistická studie pro území označené jako S4, které se rozprostírá západním směrem od rostlé zástavby města, mezi větrolamem (vodárnou) na severní straně a na druhé straně hospodářským územím S7 na jihovýchodní straně.

Nyní předložená urbanistická studie zpracovává území označené jako S3, které vyplňuje poslední segment nově zakládaný rozvojový prstenec města Hustopeče. Řešené území navazuje směrem od města na novou výstavbu rodinných domů, a z obou stran pak na již dříve zpracované územní studie S4 a S5.

Tak jako u předešlé studie S4 bychom chtěli opět podotknout, že naším konečným cílem není pouze vypracování urbanistických studií, které s technokratickou jasností předepisují regulační zásady, ale hlavní cíl je kvalitní, konečná architektura nových objektů, obytných prostorů a veřejných prostranství.

Ani sebelepší urbanistický koncept nepomůže, pokud město a především samotní stavebníci nebudou usilovat o vysokou kvalitu a standard architektonický návrhů a staveb, ulic a náměstí. Zde se musí k výstavbě přistupovat tak, že se nejedná o nějakou dostavbu okraje a periferie města, ale o vytváření svébytného „zahradního města“ se svojí vnitřní silou a kulturností v nejširším slova smyslu.

ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

Řešená plocha (řešené území S3) se nachází na západním okraji města Hustopeče. Jedná se dnes o zemědělsky obhospodařované volné plochy. Celé území je svažité ve směru západ – východ k ulici Starovické.



Google

Stávající využití území

Řešená plocha S3 tvoří zemědělský půdní fond, který je nyní hospodářsky využíván.

Plocha v severozápadním směru přímo navazuje se novou výstavbou rodinných domů. Tato obytná skupina je dopravně napojena na ulici Starovickou. V dotyku s řešenou plochou je nová zástavba ukončena ulicí Na Vyhliídce.



Google

Ze severovýchodu je řešená plocha vymezena ulicí Starovickou a přímo navazuje na rozvojovou plochu řešenou územní studií S5+S9.



Google

Důležitými krajinným prvkem, lemujícím z jihu řešené území, je mohutný větrolam vzrostlých stromů, za kterým se nachází vodojemy. Kolem větrolamu je vedena účelová komunikace, která je jednostranně obestavěna rodinnými domy.



Google

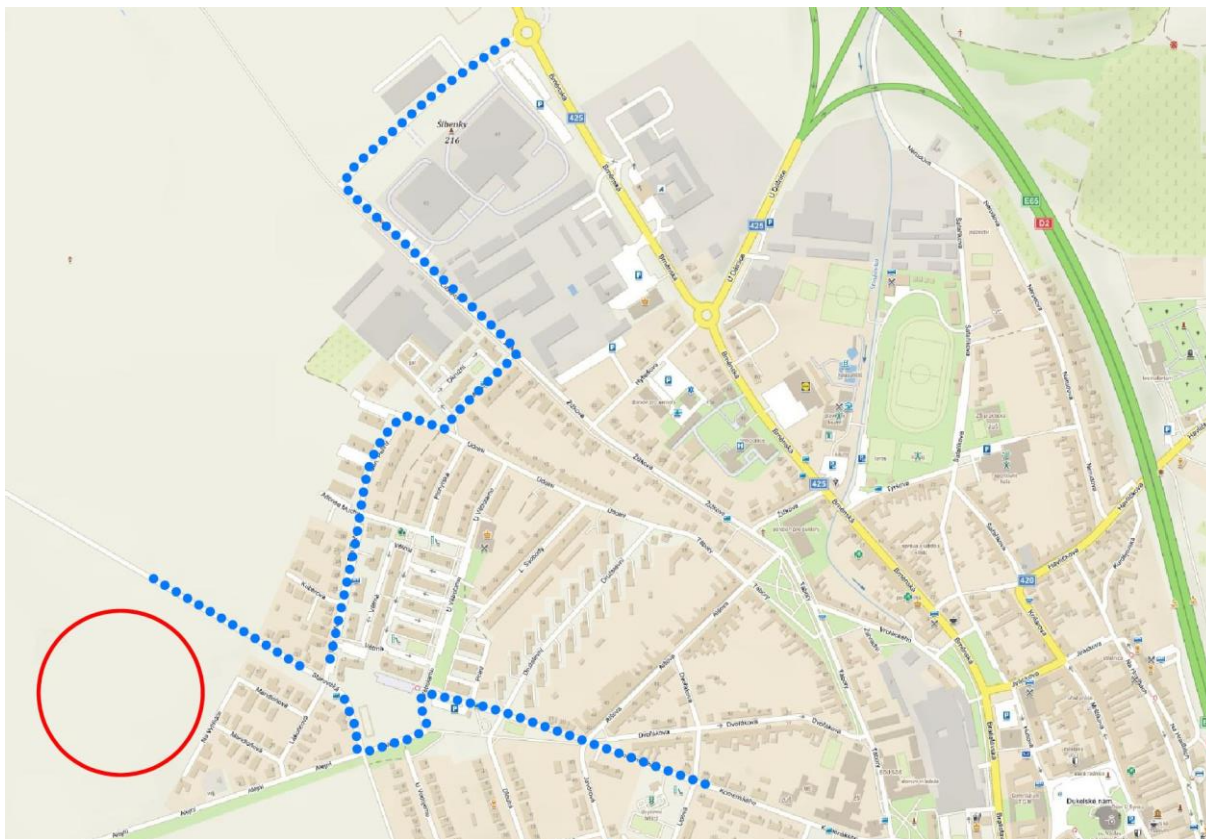
Přístupová cesta od města je vedena po ulici Starovické, kde probíhá výstavba bytových domů.



Google

Širší vztahy

Nástupní prostor do řešené plochy tvoří z východní strany volný parkový prostor – plánovaný do budoucna jako centrální náměstí – napojený (ze strany stávající městské zástavby) ulicemi Komenského a Alejní. Ze severní strany je řešená plocha v současnosti napojena na město ulicí Gen. Peřiny. Toto napojení je posíleno novým napojením západního sektoru města na ulici Brněnskou novým rondelem na severním okraji města.



Mapy.cz

Vlastnické vztahy

Jedním z východisek pro návrh budoucího využití řešené plochy jsou vlastnické vztahy a rozložení jednotlivých parcel v území. V případě nové obytné čtvrti pak půjde především o využití pozemků pro možný způsob nové výstavby.

Řešená plocha se nachází převážně ve vlastnictví právnických a fyzických osob. V případě rozvoje řešené lokality bylo vlastnictví právnických osob jedním z kritérií pro umístění bytových domů.

Město Hustopeče je z hlediska dalšího rozvoje území významným vlastníkem pozemků zajišťujících základní napojení řešené plochy na dopravní a technickou infrastrukturu.

Bilance vlastnických vztahů řešené plochy

	velikost plochy (m ²)	%
Ve vlastnictví města Hustopeče	10 756	10,9 %
Ve vlastnictví fyzických osob	42 708	43,4 %
Ve vlastnictví právnických osob	45 043	45,7 %
CELKEM	98 507	100,0 %

Územně analytické podklady ORP Hustopeče 2020

(5. Úplná aktualizace)

Hodnoty

Řešenou plochou prochází cyklistická trasa. Plocha se nachází na zemědělské půdě s II. třídou ochrany, řešeno ÚP Hustopeče.

Limity využití území

V řešené ploše se nachází limity využití území stávajících liniových staveb technické infrastruktury. Tyto limity byly pro řešenou plochu na základě dat poskytovatelů aktualizovány.

Záměry na provedení změn v území

Náměty na vedení silnice III. třídy přes řešenou plochu (obchvat města) není zakotven v platné ÚPD.

Z Územně analytických podkladů pro město Hustopeče nevyplývají v řešeném území střety, jež by měla řešit tato územní studie.

Územní plán Hustopeče v úplném znění 2021

Hlavním využitím zastavitelné plochy S3, vymezené v ÚP Hustopeče je bydlení v bytových nebo rodinných domech smíšené s komerčním využitím (SM).

Přípustným využitím jsou kromě staveb pro bydlení v rodinných a bytových domech, rovněž stavby bezprostředně související s bydlením, stavby občanské vybavenosti, stavby pro příslušnou dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství a zeleň, a plochy parkovacích stání pro osobní automobily a garáže. Podmínkou základního prostorového uspořádání je požadavek na intenzitu využití pozemků, stanovený koeficientem zeleně pro rodinné domy a bytové domy o hodnotě minimálně 0,3, a požadavek, aby stavby navrhované k výstavbě byly řešeny v návaznosti na výškovou hladinu okolní zástavby.

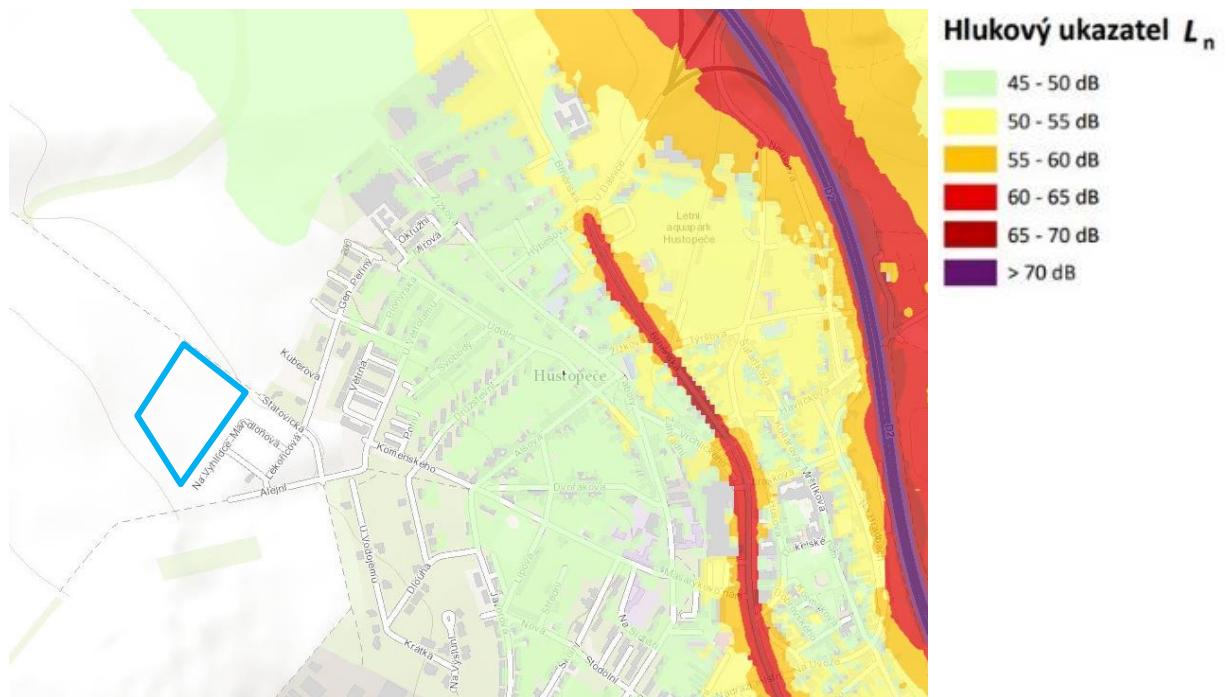
Hlukové mapy - 2017

Hluk z pozemní dopravy – silnice

Dle Hlukových map 2017 (aktuální verze Strategického hlukového mapování ČR - veřejně přístupné na internetových stránkách Ministerstva zdravotnictví), konkrétně hlavní silnice, není předmětná plocha k bydlení zatížena hlukem z automobilové dopravy.

Hlukové mapy 2017

Automobilová doprava – ukazatel L_n



Řešená plocha se nachází zcela mimo zátěže hluku z automobilové dopravy.

VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Územní plán Hustopeče vymezil plochu S3 pro řešení územní studií (rozloha 8,15 ha). Zpracovatel dokumentace tuto hranici zpřesnil tak, aby do řešení byly zahrnuty i pozemky, ve kterých je zapotřebí řešit návaznosti na dříve zpracované studie (S4 a S5) a stávající zástavbu rodinných domů.

Hranice řešené plochy S3 se v ulici Starovické překrývá s hranicí řešené plochy S5. Na úrovni územně plánovacího podkladu je tak zajištěna přehlednost návaznosti řešení těchto územních studií. Překryvné území má shodnou funkční a prostorovou regulaci.

Rozloha řešené plochy je 9,89 ha.

Řešená plocha je ze severu omezena ulicí Starovickou. Z východu pak, v dotyku s novou zástavbou rodinných domů, ulicí Na Vyhliďce. Jižní hranice je vedena po ulici Alejní v dotyku se stávajícím větrolamem a západní hranice je dána vymezením dle ÚP Hustopeče, vedeném po pozemku p.č. 4544/15.

Hodnoty a charakter území

Řešená plocha se nachází v přímém dotyku se zastavěným územím města Hustopeče. Rozvojový segment mezi ulicí a Starovickou a ulicí Alejní je nově zastavěn blokovou strukturou rodinných domů. Na severozápadním okraji pak přechází do volné krajiny směrem ke Starovicím.

Řešená plocha se z hlediska morfologie terénu mírně svažuje směrem k ulici Starovické.

Stávající podoba města má sice z hlediska urbanistické struktury založenou blokovou zástavbu, ale její struktura je velmi různorodá a nejednotná. Řešená územní studie navrhuje podobu struktury zástavby v návaznosti na navrženou strukturu nových obytných čtvrtí navržených územními studiemi S4, S5 a S9.

Územní studie navrhuje podmínky umístění a podmínky prostorového řešení tak, aby zástavba v řešené ploše navazovala na tradice zakládaných měst a byla do budoucna vytvořena nová plnohodnotná městská čtvrť.

Pro stavby na pozemcích pro bytové domy jsou územní studií vytvořeny podmínky, aby uspořádáním a charakterem nízkopodlažní zástavby vznikala nová hodnotná veřejná prostranství. Je navrženo umístění nového parkového náměstí a rozšíření veřejného prostoru v ulici Starovické. Navrženým řešením tak může v okrajové části města vzniknout nová plnohodnotná forma bydlení v bytových domech kombinovaná se zástavbou rodinných domů.

Územní studie navrhuje maximální výšku bytové zástavby na max. 4 (ve vyšších terénních partiích pak max. 3) nadzemní podlaží, což odpovídá stávající výškové hladině bytových domů v této části města Hustopeče. Pro rodinné domy navrhuje územní studie maximální výšku zástavby na dvě nadzemní podlaží

Navržená forma zástavby na pozemcích bytových a rodinných domů, jejich umístění v řešené ploše, v kombinaci s veřejnými prostranstvími a pásem izolační zeleně, vytváří prostorový přechod města do přírodního prostředí Hustopečí.

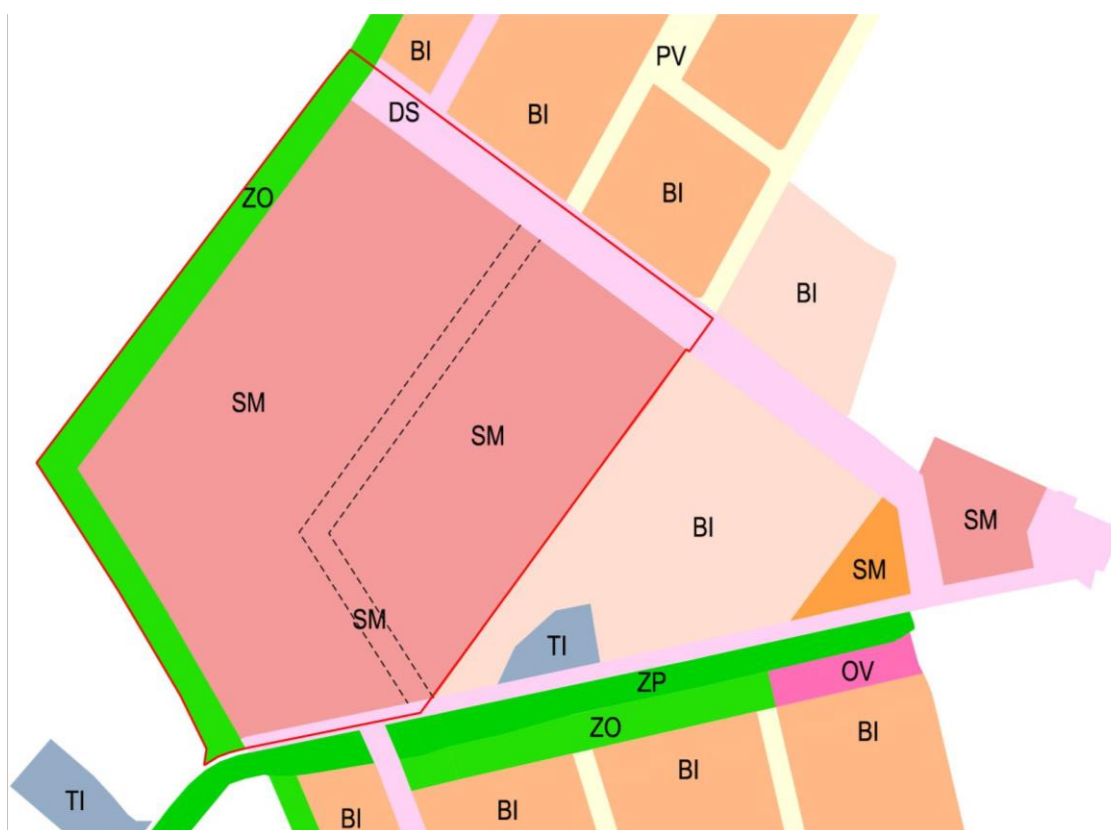
VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA PLATNÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Navržené využití území pro rozvoj bydlení v bytových a rodinných domech je v souladu s představou o dalším rozvoji města Hustopeče.

Zpracováním územní studie dochází k územní přípravě výstavby v novém založeném rozvojovém segmentu města.

Územní plán Hustopeče

Územní plán Hustopeče, v úplném znění po Změně č. 3 (2021), navrhuje v řešené ploše využití území především pro plochy smíšené obytné městské.



V řešené ploše jsou zastoupeny tyto navrhované plochy s rozdílným způsobem využití se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy smíšené obytné **Plochy smíšené obytné městské (SM)**

Hlavní využití:

– bydlení v bytových nebo rodinných domech smíšené s komerčním využitím.

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech,
- stavby pro bydlení v bytových domech,

- stavby bezprostředně související s bydlením a bydlení podmiňující a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného či bytového domu,
- občanské vybavenosti s prodejní/komerční plochou do 400 m²,
- stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům této plochy (např. dětská hřiště, zařízení městského mobiliáře),
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.),
- veřejná prostranství a zeleň,
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím,
- garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícím počtu bytů.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro skladování a výrobu neslučitelnou s funkcí bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu, skladování, autodopravu, opravárenské a jiné služby, u nichž negativní vlivy na okolí nepřesahují hranice areálu,
- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby hlavní, navrhované k výstavbě nebo přestavbě v zastavěných plochách, řešit v návaznosti na výškovou hladinu okolní zástavby,
- podlažnost staveb v přestavbových plochách: maximálně 4 nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo 3 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví.
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 0,3,
- v plochách **Z131**, **Z132** a **Z135** je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Další podmínky využití:

- akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů.

Plochy dopravní infrastruktury

Dopravní infrastruktura – silniční (DS)

Hlavní využití:

- silniční doprava.

Přípustné využití:

- pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství, areály údržby pozemních komunikací, protihluková opatření,
- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- dopravních stavby a zařízení stavebně nesouvisející se stavbou hlavní (např. železniční vlečky) protínající plochy silniční dopravy,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- zařízení linkové osobní a hromadné veřejné dopravy, autobusová nádraží,
- odstavné a parkovací plochy,
- hromadné a řadové garáže,
- stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití,
- vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících plochy silniční dopravy,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Plochy zeleně**Zeleň - ochranná a izolační (ZO)**Hlavní využití:

– ochranná a izolační zeleň.

Přípustné využití:

– liniová výsadba, výsadba remízků stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin, trvalé travní porosty, zatravněné příkopy, zasakovací pásy, protierozní úpravy,
– založení skladebných částí územního systému ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

– stavby dopravní a liniové technické infrastruktury za podmínky, že nebudou negativně ovlivňovat hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

– objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Další podmínky využití:

– při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability.

Základní bilance ploch s rozdílným způsobem využití v řešené ploše dle územního plánu:

Plochy smíšené obytné městské (SM)	8,134 ha
Plochy dopravní infrastruktury silniční (DS)	0,709 ha
Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)	1,043 ha

ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pro zpracování územní studie bylo pořizovatelem (Městský úřad Hustopeče) vypracováno Zadání „Územní studie – Hustopeče S3“, č.j. OUP/9730/19/440/3.

Zadání Územní studie – Hustopeče S3 bylo po stránce věcné, obsahové i formální splněno.

Zadání definovalo prověřit aktuální požadavek města Hustopeče, aby území řešené v územní studii bylo primárně navrženo k využití pro bydlení v rodinných domech a aby byla řešena dopravní infrastruktura podél větrolamu.

Koncept územní studie tyto dva požadavky prověřil:

- *Využití území primárně pro bydlení v rodinných domech*
Navrženo je využití i pro bydlení v bytových domech. Návrh byl projednán s městem v rámci výrobního výboru dne 7.12.2022. Odůvodnění je součástí kapitoly navržená koncepce řešení.
- *Řešení dopravní infrastruktury kolem větrolamu*
Navrženo je v ulici Alejní ponechání průjezdu kolem větrolamu v podobě stávající účelové komunikace. Z této účelové komunikace je možno nadále obsluhovat stávající rodinné domy, vodojem a trafostanici. Vložení nové obslužné komunikace by bylo proti založené koncepci rozvoje zádního sektoru města. Hlavní napojení navrženého okružního dopravního propojení rozvojových ploch bydlení směrem do města je zajištěno (navrženo) po ulici Starovické. Také významná přírodní funkce stávajícího větrolamu a vlastnické vztahy neumožňují vytvoření požadovaných šířkových parametrů pro návrh veřejného prostranství (Vyhláška 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na výstavbu, v platném znění, 8 – 12 m).

Koncept Územní studie S3 byl projednán s městem Hustopeče, vybranými dotčenými orgány, vybranými správci či vlastníky dotčené dopravní a technické infrastruktury, vlastníky pozemků a veřejností. Všechny připomínky a náměty byly s pořizovatelem projednány, diskutovány a po vyhodnocení zapracovány, případně vzaty na vědomí. Připomínky vybraných dotčených orgánů jsou akceptovány.

Koncept celkového řešení územního studie bylo jako celek možno dokončit bez podstatných změn, s tím že vyhovuje zadání územní studie.

NAVRŽENÁ KONCEPCE ŘEŠENÍ

Výchozí podmínky

Základní koncepce územního rozvoje stanovená v územních studiích vychází z platného územního plánu. Jedná se o jednu z nejvýznamnějších rozvojových ploch pro funkci bydlení na západě města Hustopeče.

Koncepce rozvoje této části města byla prověřena urbanisticko-architektonickou soutěží.

Územní studie přebírá koncepci rozvoje nové obytné čtvrti města Hustopeče dle vítězného návrhu, které zpodrobnuje tak, aby byly uplatnitelné pro stavební činnost v této části města.

Řešené území S 3 doplňuje a završuje pás nové zástavby na severovýchodním okraji města Hustopeče. Tvoří jakýsi klín mezi územím S4 a územím S5, které byly zpracovány v urbanistických studiích v předchozích letech.

Koncepčním cílem je vytvoření zahradního města. Záměrem je přirozeně rozvíjet tangenciální uliční síť, jak je již realizována v kontaktní, stávající zástavbě rodinných a bytových domů. Uliční síť pak bude doplněna o významné veřejné prostory – náměstí, které budou přirozeným centrem nových městských čtvrtí.

Celková urbanistická koncepce návrhu

Návrh reaguje stejně jako dosud zpracované studie na urbanistickou koncepci založenou územním plánem města a na výsledky architektonické soutěže, která proběhla na podzim roku 2014.

Základní koncepční myšlenkou návrhu je vytvoření nové městské části, založené na rehabilitaci klasických městských hodnot a vlastností, formovaných na podkladě čitelného řádu a srozumitelných zastavovacích pravidel.



Vizualizace celkového pohledu od ulice Starovické

Prostorové rozvržení nové obytné čtvrti je vystavěno na jasně a zřetelně definované půdorysné síti, která rozvíjí prověřený lokační princip, v Evropě dlouhodobě používaný již od dob antiky. Jako tradiční městské hodnoty jsou definovány ulice a centrální náměstí, a to v navazující hierarchii prostorů. Podlouhlé, svažující se náměstí je koncipováno jako přirozené centrum společenského a sociálního významu. Přispívá tak k identifikaci jeho obyvatel s místem a usnadňuje orientaci v prostoru. Uliční síť má jasně definované profily, měřítkem a proporcemi

navazujícími na prostorově nejvyváženější ulice stávající zástavby. Charakter nových částí se tak přizpůsobuje místnímu měřítku. Jádru obytné čtvrti je definováno jako obytná zóna tak, aby došlo k uklidnění automobilové dopravy a volnému pohybu pěších a cyklistů.

Nově navržené území S3 je významné z toho důvodu, že vytváří jakési urbanistické pojítko mezi již navrženými zástavbovými oblastmi S4 a S5. Řešená plocha leží mezi větrolamem u vodojemů a mezi komunikační spojnici mezi Hustopečemi a Starovicemi. Právě ulice Starovická sehrává v návrhu významnou roli. Proto jsou zde navrženy obytné domy s parterem, částečně věnovaným pro obchody a služby. Obytné domy jsou navrženy jako nízkopodlažní (3 - 4 patra), aby příliš nenarušily a nedominovaly horizont města a krajiny. Zvyšují také pestrost bydlení v nové zástavbě a svým uspořádáním, s parkem mezi nimi, zakládají také nové městské centrum v obytném prstenci okolo okraje města Hustopeč s vyšší urbanistickou hodnotou.

Okolo bloků s bytovými domy jsou navrženy rodinné domy podél pravidelné sítě komunikací. Jsou zde umístěny jak volně stojící rodinné domy tak i dvojdomky.

Bytové domy a rodinné domky uprostřed nové čtvrti jsou navrženy s rovnými střechami, na okraji, směrem do volné krajiny jsou pak navrženy volně stojící domky se sedlovými střechami.

Při ulici Starovické je mezi starou a novou zástavbou navržen areál mateřské školky s potřebným zázemím venkovních prostor a hřišť, jako potřebné veřejné občanské vybavenosti nové obytné skupiny.

Na opačné straně řešeného území, u stávajícího větrolamu, je pak navrženo sportoviště s drobnými hřišti, s objektem sportovního zázemí a drobného občerstvení.

Významným kompozičním a městotvorným prvkem nové čtvrti je zeleň, která je navržena poměrně velkoryse, zvláště na veřejných plochách. Tři typy zeleně dotvářejí navrženou koncepci řešení. Izolační zeleň – větrolamy, chrání území před větry a erozí z okolní krajiny. Navazují tak na přírodní útvary ve volné krajině a jasně oddělují zástavbu města od volné krajiny. Aleje a stromořadí jsou navrženy ve všech uličních prostorech. Na vnitřním náměstí jsou navrženy vyšší stromy ve dvou řadách. Stromy a vzrostlá zeleň spoluvytvářejí intimitu a prostorovou kulturu obytných částí a dává nové městské čtvrti charakter „zahradního města“. Vnitrobloková zeleň je tvořena jak na pozemcích bytových domů, tak na soukromých parcelách rodinných domů.

Koncepce navržené skupiny bytových domů

Mezi obytnými skupinami S3 a S5 se nachází stávající komunikace, která propojuje Hustopeče se Starovicemi. Pro naplnění požadavku města, aby byly v obytné skupině S3 navrženy také bytové domy, byly podél této komunikace umístěny čtyři bloky bytových domů. Každý blok se skládá z liniového domu a dvou bodových „viladomů“ mezi kterými je umístěn pobytový dvůr s dětskými hřišti a zelení, kryjící podzemní parkoviště.

První dva bloky podél ulice Starovické jsou čtyřpatrové, další dva bloky v centrální části nového obytného souboru jsou třípodlažní. Části parteru liniových domů, obrácených k páteřní komunikaci, mají navrženo využití pro obchod a služby. Liniové domy se skládají ze dvou sekcí se čtyřmi až pěti malometrážními byty na jedno podlaží navázaných na komunikační jádro. Bodové „viladomy“ jsou navrženy se čtyřmi byty na jedno podlaží. Ve čtyřech takto navržených blocích může být umístěno cca 230 bytů.

Všechny byty jsou opatřeny lodžiami a balkóny. Domy jsou navrženy s rovnými, zelenými střechami, které zadržují dešťovou vodu. Je také počítáno s možností instalace fotovoltaických panelů.

Umístěním bytových domů s ochody a službami v parteru a parkem mezi bloky, dává možnost vzniku sektorového městského centra pro nově vznikající zástavbu na severovýchodní straně města Hustopeč.

Orientace navržených bytových domů vychází ze stávající morfologie terénu, orientace ke světovým stranám, orientace k ulici Starovické a předpokladům možného odvodnění území. Tyto územní podmínky a předpoklady byly podstatnější, než stávající vlastnické vztahy.

Velikost pozemků pro výstavbu rodinných domů

Pro zpracování územní studie byla provedena analýza velikosti stávajících stavebních pozemků ve městě Hustopečích.

Západní sektor města – lokalita „Na vyhlídce“ a „Starovická“



Velikost stavebních parcel

velké 1 234 m²

střední 500 – 600 m²

malé 350 – 450 m²

Šířka stavebních parcel

16 – 18 m

Jižní sektor města – lokalita S2 při ulici „Kpt. Jaroše“



Velikost stavebních parcel

velké 1 000 m²

střední 600 – 650 m²

malé 400 – 450 m²

Šířka stavebních parcel

16 – 24,5 m

Na základě stavu a vývoje jsou pro územní studii S3 navrhovány stavební pozemky pro výstavbu RD. Navrhovaná parcelace je pouze orientační. Výsledná realizační parcelace bude následně zpřesněna na základě konkrétního investičního záměru. Pro návrh je podstatná hloubka stavebních pozemků, která při reálné šířce parcely vůči ulici určuje výslednou velikost stavební parcely. Návrh územní studie na vymezení funkčních ploch pro výstavbu rodinných domů vytváří předpoklady pro poměrně širokou škálu nabídky stavebních pozemků. Od velkých pozemků na okraji města v přechodu do volné krajiny až po „malé“ pozemky přiléhající ke stávající zástavbě.

Západní sektor města – lokalita S3 - návrh



Velikost stavebních parcel

velké 900 - 1 000 m²

střední 600 – 750 m²

malé 450 m²

Šířka stavebních parcel

17 – 22,5 m

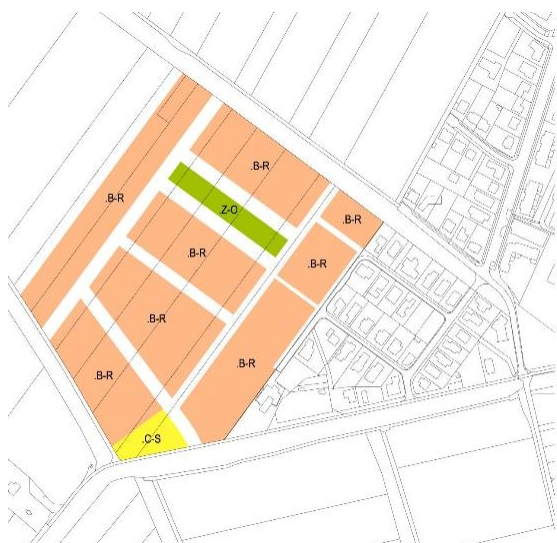
Variantní řešení lokality S3

Pro zpracování územní studie byl ze strany města definován požadavek na prověření řešení lokality z hlediska bydlení v rodinných a bytových domech.

Tento požadavek vyplývá z přípustnosti využití území dle územního plánu, která výstavbu bytových domů v řešené ploše připouští, a dále pak na základě požadavků některých vlastníků pozemků. Soutěž na zástavbu v této části města bytové domy nenavrhovala.

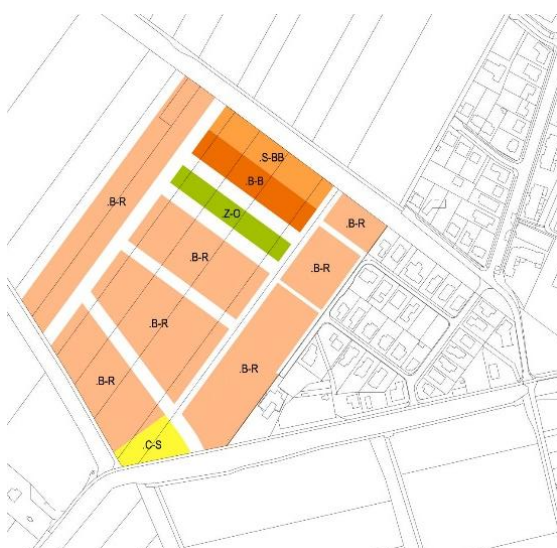
Zpracovatelé studie předložili městu Hustopeče v rámci výrobního výbory tři varianty využití pro rodinné a bytové domy.

Varianta A – rodinné domy



Bilance využití území 97 RD 291 obyvatel

Varianta B – rodinné domy + bytové domy



Bilance využití území 81 RD 8 BD 448 obyvatel

Varianta C – bytové domy + rodinné domy



Bilance využití území 62 RD 16 BD 596 obyvatel

Z hlediska dalšího strategického rozvoje města Hustopeče byla vybrána varianta C, která umožní v západním sektoru města výstavbu bytových domů. Tento druh bydlení vytvoří ve městě větší rozmanitost různých forem bydlení.

Z hlediska možného využití a prostorového uspořádání lokality S3 byly definovány požadavky pro další fázi zpracování návrhu:

- využití území pro výstavbu nízkopodlažních bytových domů – varianta C,
- při ulici Starovické polyfunkční domy s možností vybavení,
- 1 a 2 řada bytových domů od Starovické – 3. NP + ustupující podlaží,
- 3 a 4 řada bytových domů od Starovické – 2. NP + ustupující podlaží,
- rovné „zelené“ střechy,
- v lokalitě územní studie S3 navrhnout plochu pro novou MŠ.

PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Doprava

Řešení širších vztahů

Řešená plocha se nachází na západním okraji města a je součástí nově navrhované obytné zástavby v tomto sektoru města. Navazuje tak na již stávající, resp. nově navrhovanou obytnou zástavbu. Dopravně je na síť stávajících místních komunikací řešená plocha napojena na severním okraji v koncovém úseku místní obslužné komunikace ulice Starovické. Na západním okraji navazuje řešené území na navrhovanou obslužnou komunikaci kategorie MO 7/50, jež vytváří v dopravním skeletu nového území obvodovou komunikaci podél jeho západního okraje.

V území má historickou tradici cyklistická doprava. Z hlediska širších vazeb je po prodloužení ulice Starovické a v jejím pokračování po stávající účelové komunikaci, v trase budoucí místní komunikace, vedena značená cyklotrasa „Pavlovická“ zařazená do sítě moravských vinařských stezek. Předpokládá se zachování této trasy i po výstavbě obytného souboru. Intenzity provozu na stávajících i nově navrhovaných místních komunikacích umožňují vedení cyklistické dopravy v dopravním prostoru místních komunikací společně s dopravou motorovou.

Pěší doprava v území má pouze místní charakter a je vedena převážně po chodnících podél místních komunikací, resp. účelových komunikací.

Z hlediska širších vazeb se v území nepředpokládají významnější změny v trasách a uspořádání sítě stávajících místních komunikací.



ŘEŠENÍ DOPRAVY ZÁPADNÍHO SEKTORU MĚSTA

Hromadná doprava osob

Řešenou plochou v současné době není vedena linka hromadné dopravy osob. V dotyku s řešenou plochou, po ulici Starovické a Generála Peřiny, je v současnosti vedena okružní linka 545 IDS JMK. Tato linka zajišťuje jednu denně svoz k autobusovému a vlakovému nádraží. Lze předpokládat, že trasa této linky bude upravována dle postupu rozvoje západního sektoru města. Další linky autobusové dopravy jsou vedeny ulicí Brněnskou. S ohledem na velikost a význam nového rozvojového sektoru města s novou občanskou vybaveností a infrastrukturou se předpokládá přímá návaznost na hromadnou dopravu a její vjezd do území. V územní studii S5 a S9 (rozvojové území severně od řešené plochy) byly navrženy tři autobusové zastávky s vazbou na nové plochy bydlení, výrobní a komerční aktivity a okolní bytovou zástavbu. V dotyku s řešenou plochou lokality S3 je navržena zastávka na ulici Starovické. Lokalizace zastávky v dokumentaci má pouze orientační charakter.

Komunikace v obytném souboru

Nové trasy místních komunikací jsou navrženy tak, aby vyhovovaly požadavkům nové zástavby a současně navazovaly na síť stávajících, resp. navrhovaných místních a účelových komunikací dle stávajícího stavu i územnímu plánu Hustopeče. Vjezd do území je veden z místní obslužné komunikace v ulici Starovické (od centra města) a ulice Gen. Peřiny (od nového severního napojení města v ulici Brněnské). Stávající ulice Starovická je navržena k rozšíření až po křížení s novou obvodovou komunikací rozvojového sektoru města. Tato okružní obslužná komunikace kolem obytného souboru v této části zástavby bude v jižní části napojena na obytný soubor S4. Vznikne tak okružní obslužná komunikace kolem celého obytného souboru v této nové části města. Řešena bude v kategorii MO 7/50, resp. 7/30 jako dvoupruhová obousměrná s šířkou 6,0 m mezi zvýšenými obrubami a min. jednostranným chodníkem šířky 1,5 m.

Ostatní komunikace už slouží pouze obsluze vnitřní obytné zástavby a nemají průjezdný charakter. Jsou navrženy ve funkční skupině D1 obytná zóna - místní komunikace se smíšeným provozem ve smyslu silničního zákona (13/1997 Sb.), resp. jako obslužné komunikace – zóna „Tempo 30“. Mimo zklidnění provozu přímo v ulici s obytnou zástavbou je smyslem návrhu rovněž omezení nežádoucích průjezdů dopravy územím.

V rámci pobytového prostoru obytné zóny budou mimo jiné navrženy i dostatečně kapacitní odstavné plochy odpovídající potřebám zástavby v ulici. Komunikace budou od obslužných komunikací důsledně odděleny vjezdovými prahy.

V místech křižovatek komunikací, napojení zklidněných a účelových komunikací a sjezdů a na autobusových zastávkách byly prověřovány podmínky rozhledů pro tato napojení a celkové uspořádání komunikací bylo těmto požadavkům přizpůsobeno (viz rozhledová pole).

Účelové komunikace

V rámci nového obytného souboru budou navrhovány pouze krátké účelové komunikace převážně na pozemcích souvisejících bezprostředně s obytnou zástavbou.

Jedná se především o neveřejné účelové komunikace a vjezdy do hromadných garáží v objektech bytových domů a na jednotlivé pozemky a nemovitosti. Komunikace budou řešeny v šířkovém uspořádání odpovídajícím potřebám a intenzitám dopravy na jednotlivých vjezdech.

V dotyku s řešeným územím je v ulici Alejní navrženo ponechání průjezdu kolem větrolamu v podobě stávající účelové komunikace. Z této účelové komunikace je možno nadále obsluhovat stávající rodinné domy, vodojem a trafostanici. Rozšíření stávajícího dopravního prostoru by bylo možné pouze směrem do plochy větrolamu, nebo do ploch nově postavených rodinných domů. Navíc vložení nové plnohodnotné obslužné komunikace do tohoto prostoru by bylo proti založené dopravní koncepci rozvoje západního sektoru města. Hlavní napojení navrženého obvodového dopravního propojení rozvojových ploch bydlení směrem do města je zajištěno (navrženo) po ulici Starovické.

Cyklistická doprava

V návaznosti na řešení územní studie S5 a S9 je v ulici Starovické stabilizována cyklistická trasa „Velkopavlovická“, mezi Hustopečemi a Starovicemi

Pěší trasy

Pěší trasy v území navazují na stávající pěší tahy a jsou vedeny po chodnicích podél komunikací (ulice Starovická), resp. účelových cest (ulice Alejní). Nová pěší trasa od města je navržena přes stávající zástavbu rodinných domů (od ulice Na Vyhlídce) přes nový obytný soubor k ulici Starovické. V lokalitě „Na Vyhlídce“ je zapotřebí vybudovat v ulici Mandloňová chodníky, tak aby byl zajištěn pěší průchod touto lokalitou z ulice Lékořicové.

Technické řešení komunikací

Výškové řešení komunikací bude uzpůsobeno stávajícímu terénu a požadavkům vyhl. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové využívání staveb. Řešené území je mírně svažité východním směrem, trasování komunikací umožní jejich vedení v max. podélném sklonu do 8,3%. Příčné sklony komunikací budou do 2%.

Vozovky obslužných komunikací budou mít živičný kryt, chodníky potom kryt z dlažby. Na účelových komunikacích, vjezdech apod., je přípustný jak kryt živičný, tak dlážděný. V obytných zónách se navrhuje dlážděný rozebíratelný povrch. Doporučuje se zde členění povrchu podle funkcí (pojížděné a pochůzí plochy, parkování ...).

Plochy budou podélným a příčným sklonem odvodněny do dešťové kanalizace.

Bezbariérové užívání staveb

Stavba venkovních ploch bude řešena v souladu s požadavky vyhl. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové využívání staveb. Veškeré komunikace musí splňovat především parametry vyhlášky v ukazatelích podélných a příčných sklonů, počtů odstavných a parkovacích stání vyhovujících požadavkům na odstavení vozidel tělesně postižených, resp. osob přepravujících dítě v kočárku a dalších požadavků na technické řešení komunikací, bytových domů a objektů občanské vybavenosti.

Doprava v klidu

Celkový počet požadovaných odstavných a parkovacích stání je vypočten dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro výhledový stupeň automobilizace 1 : 2,5 (koef. 1,0) a sídelní útvar do 50 000 obyvatel (koef. 1,0). Vliv dostupnosti hromadné dopravy pro objekty krátkodobého parkování není ve výpočtu zvažován, podíl těchto stání nebude podstatný.

Základním principem návrhu odstavných ploch je požadavek na dodržení jejich počtu v jednotlivých částech území tak, aby byl dodržen požadavek docházkových vzdáleností a především možnost etapizace výstavby (splnění požadavků dopravy v klidu v jednotlivých fázích výstavby) a v bilančních plochách.

Výpočet v textové části je proveden pro území jako celek s tím, že návrh počtu odstavných a parkovacích stání musí v hrubých rysech odpovídat požadavkům dle ČSN. Předpokládá se rovněž, že určitý počet stání bude povinně umístěn na terénu a bude tedy přístupný všem obyvatelům i návštěvníkům obytného souboru. Za minimální počet těchto stání se považuje požadavek na parkovací stání („krátkodobá“ stání pro návštěvy). Ze zkušenosti však doporučujeme tento počet navýšit min. na dvojnásobek na úkor rezidenčních stání v garážích bytových domů.

V celém obytném souboru se předpokládá celkem 232 bytových jednotek v bytových a polyfunkčních domech, 59 rodinných domů, tedy cca 673 obyvatel. Do výpočtu jsou dále zahrnuty kapacity objektů občanské vybavenosti. Mateřská škola pro 40 dětí (cca 5 zaměstnanců), integrované obchody a služby s užitkovou plochou cca 1000 m² (cca 65 zaměstnanců) a sportovně rekreační areál s cca 40 návštěvníky (cca 4 zaměstnanci).

Výpočet požadovaného počtu odstavných a parkovacích stání pro celý obytný soubor:

$N = O + P = (232 \cdot 1 + 59 \cdot 2) + (673 : 20 + 40 : 5 + 1000 : 50 + 40 : 2) = 350 + 81 = 431$ stání

z toho je 350 odstavných stání a 81 parkovacích stání.



Schéma bilance parkování

V návrhu se předpokládá výstavba hromadných garáží pod bytovými domy a vždy minimálně 2 stání pro osobní vozidla v garážích a na pozemcích rodinných domků. V území je navrženo celkem 160 odstavných stání v garážích bytových domů, 118 stání na pozemcích RD a cca 172 parkovacích a odstavných stání na samostatných parkovištích a podél komunikací. **Celkem se tedy předpokládá v území výstavba cca 450 odstavných a parkovacích stání.**

Rozsah a řešení parkovacích garáží pod bytovými objekty, rozsah a tvar parkovišť, jejich poloha v obytných plochách obytných zón apod. mohou být upravovány v dalších stupních přípravné a projektové dokumentace.

Výpočet parkovacích stání a jejich navržené množství však vždy musí odpovídat požadavkům příslušných předpisů. Rovněž počet stání s parametry odpovídajícími požadavkům vyhlášky o technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb musí odpovídat těmto předpisům.

Hluk z dopravy

Řešená plocha se nachází v území poměrně vzdáleném od zdrojů hluku ze silniční dopravy a není nadměrným hlukem zasahována.

Technická infrastruktura

Pro potřeby technické infrastruktury jsou provedeny bilance zatížení stavebních ploch.

BYTOVÉ DOMY**Bilanční plocha - bydlení v bytových domech**

Bilanční plocha	velikost (m ²)	hrubé podlažní plochy (m ²)	počet BJ	počet obyvatel
01	3 944	5 934	68	145
02	3 944	5 934	68	145
03	3 944	4 314	48	103
04	3 944	4 314	48	103
CELKEM	15 776	20 496	232	496

Bilanční plocha - bydlení v bytových domech – vybavenost – služby + obchod

Bilanční plocha	velikost (m ²)	hrubé podlažní plochy (m ²)	počet jednotek	počet zaměstnanců
01		300	6	16
02		300	6	16
03		300	6	16
04		300	6	16
CELKEM		1 200	24	64

RODINNÉ DOMY**Bilanční plocha - bydlení v rodinných domech**

Bilanční plocha	velikost (m ²)	Ø pozemek/1 RD (m ²)	počet BJ	počet obyvatel
05	3 536	442	8	24
06	8 795	628	14	42
07	10 058	670	15	45
08	7 654	957	8	24
09	11 022	787	14	42
CELKEM	41 065	696	59	177

OBČANSKÉ VYBAVENÍ**Bilanční plocha – občanské vybavení – mateřská škola**

Bilanční plocha	velikost (m ²)	hrubé podlažní plochy (m ²)	počet dětí	počet zaměstnanců
10	1 939	720	40	5

Sport a rekreační aktivity

Bilanční plocha	plocha m ²	počet návštěvníků	počet zaměstnanců
11	2 122	40	4

Schéma stavebních bilančních ploch

**Bilance kapacitního zatížení bydlení vychází z těchto předpokladů**

Bytové domy

Užitková plocha bytu = HPP x 0,8

(HPP – hrubá podlažní plocha)

Průměrná velikost bytu v bytových domech cca = 70 m²

1 BJ v bytovém domě – 2,14 obyvatel

Rodinné domy

1 BJ v rodinném domě – 3,0 obyvatel

Řešená plocha

Velikost 98 865 m²

Celkem 673 obyvatel

Zásobování vodou

Územní studie – Hustopeče S3 řeší výstavbu 232 bytových jednotek pro 496 obyvatel, 12 obchodů a 160 parkovacích stání v bilančních plochách 01 až 11.

Úvod

Město Hustopeče má vodovod pro veřejnou potřebu, který je částečně majetkem VaK Břeclav a.s. a částečně majetkem města a je provozován střediskem Hustopeče společností VaK Břeclav a.s.

Město Hustopeče je zásobováno pitnou vodou ze skupinového vodovodu Hustopeče, jehož zdrojem je jímací území Nová Ves. Využitelná vydatnost (zaručený odběr) je 25,3 l/s; doporučený odběr je ve výši 25,3 l/s a povolený odběr je v množství 35,5 l/s a SV Velké Pavlovice, jehož zdrojem je jímací území Zaječí. Využitelná vydatnost (zaručený odběr) je 52 l/s; doporučený odběr je ve výši 52 l/s a povolený odběr je v množství 65 l/s. Je zásobováno pitnou vodou ze tří stran. Za prvé z VDJ Uherčice pomocí zrychlovací čerpací stanice Starovice do VDJ 2x250 m³ (230,5/225,17), za druhé z VDJ Pouzdřany čerpáním z akumulace 2 x 250 m³ (184,3/180,3) Šakvice a za třetí přírodním řadem z vodojemu Zaječí 2x250 m³ (272,0/268,0 - SV Velké Pavlovice). Vodovodní rozvodná síť je členěna na 2 tlaková pásma, akumulaci I. tlak. pásma tvoří VDJ 2 x 250 m³ (230,5/226,2) s čerpací stanicí, akumulaci II. tlak. pásma vodojemy 2 x 250 m³ (252,5/247,2) a 2 x 1.000 m³ (252,4/247,4).

Stávající potřeba vody pro 5944 obyvatel (zdroj: <https://www.mistopisy.cz/>)

$Q_p = 594,4 \text{ m}^3/\text{den}$ (průměrná denní potřeba vody)

$Q_m = 891,6 \text{ m}^3/\text{den}$ (maximální denní potřeba vody, $k_d = 1,5$)

$Q_h = 18,58 \text{ l/s}$ (maximální hodinová potřeba vody, $k_h = 1,8$)

Zhodnocení stávajícího stavu

Vodovod ve městě Hustopeče je v dobrém stavu, napojený na bezproblémové zdroje vody z hlediska kvantitativního. Stávající zdroje – JÚ Nová Ves, Vranovice a Ivaň, které jsou využívány pro zásobování vodou, mají od KHS Jihomoravského kraje výjimku. Tato výjimka je vydána z důvodu, že kvalita vody nesplňuje dle vyhl. 252/2004 Sb. limit ukazatele acetochlor ESA = 0,3 ug/l.

Provozování sítě je bezproblémové, tlakové poměry vyhovují zákonu č. 274/2001 Sb. v platném znění resp. jeho prováděcí vyhlášce č. 428/2001 Sb. v platném znění.

Návrh zásobování vodou - výhledový stav -

Posouzení tlakových poměrů rozvojové plochy

Bilanční plochy 01,02 (čtyřpodlažní zástavba, min. tlak 0,25 MPa):

Rozsah zástavby: 222 – 228 m n.m.

Zásobování vodou je navrženo z vodojemu 2 x 250 m³ (252,5/247,2 m n.m.)

Kóta přeřadu vodojemu: 252,5 m n.m.

Nejnižší položená zástavba: 222 m n.m.

Max. hydrostatický tlak: $P_{\max} = 0,31 \text{ MPa}$

Kóta dna vodojemu: 247,2 m n.m.

Nejvýše položená zástavba: 228 m n.m.

Tlakové ztráty (odborný odhad): 2 m

Min. hydrodynamický tlak: $P_{\min} = 0,17 \text{ MPa}$

Tlak nevyhovuje, nutné zesílení tlaku o cca 0,1 MPa

Bilanční plochy 03,04 (třípodlažní zástavba, min. tlak 0,25 MPa):

Rozsah zástavby: 228 – 236 m n.m.

Zásobování vodou je navrženo z vodojemu 2 x 250 m³ (252,5/247,2 m n.m.)

Kóta přeřadu vodojemu: 252,5 m n.m.

Nejnižší položená zástavba: 228 m n.m.

Max. hydrostatický tlak: $P_{\max} = 0,25 \text{ MPa}$

Kóta dna vodojemu: 247,2 m n.m.

Nejvýše položená zástavba: 236 m n.m.

Tlakové ztráty (odborný odhad): 2 m

Min. hydrodynamický tlak: $P_{\min} = 0,09 \text{ MPa}$

Tlak nevyhovuje, nutné zesílení tlaku o cca 0,16 MPa

Bilanční plochy 05,06,07,08,09,10,11 (max. dvoupodlažní zástavba, min. tlak 0,15 MPa):

Rozsah zástavby: 219 – 245 m n.m.

Zásobování vodou je navrženo z vodojemu 2 x 250 m³ (252,5/247,2 m n.m.)

Kóta přeřpadu vodojemu: 252,5 m n.m.
 Nejniře polořená zástavba: 219 m n.m.
 Max. hydrostatický tlak: $P_{\max} = 0,34$ MPa
 Kóta dna vodojemu: 247,2 m n.m.
 Neřvřše polořená zástavba: 245 m n.m.
 Tlakové ztráty (odborný odhad): 2 m
 Min. hydrodynamický tlak: $P_{\min} = 0,002$ MPa
 Tlak neřvřhovuje, nutné zesilení tlaku o cca 0,15 MPa

Tlakové poměry jsou neřvřhovující. Je nutné zesilit tlak vody pro celou lokalitu pomocí AT stanice, která je navřřzena v nadmořské výřše cca 250 m n.m. v areálu vodojemů 2 x 250 m³ (252,5/247,2) a 2 x 1.000 m³ (252,4/247,4), výřstupní tlak na ATS bude cca 0,2 MPa. Další stupeň PD upřesní výřstupní tlak ATS, která bude řeřšena jako samostatný objekt v areálu vodojemu, případně může být umístěna v armaturní komoře vodojemu, pokud to bude technicky možné. Bude vybudována pouze ATS (bez akumulace - bude využito stávající akumulace ve VDĽ), čerpadla budou osazena softstartem, frekvencními měniči, záložním zdrojem (dieselagregát) a dálkovým přenosem na centřální vodohospodářský dispečink Hustopeče. Výkon AT stanice je uvažován 4x3,2 l/s (čerpadla 3 + 1 – maximální průtok 9,6 l/s), čímž bude zajiřšeno dostatečné množství vody pro sociální účely i pro požární zabezpečení.

Závěr

Po vybudování ATS a zesilení tlaku o cca 0,2 MPa bude maximální tlak ve vodovodní síti cca 0,54 MPa, minimální hydrodynamický tlak bude cca 0,2 MPa (odborný odhad). Vřechny vodovodní řady (s výjimkou zaokřuhování vodovodního řadu v ulici na Vřhlídce) budou začleněny do jednoho nově vzniklého třetího tlakového pásma. Tlakové poměry jsou v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. v platném znění.

Potřeba vody

funkce		ozn. plochy	počet jednotek bytů	počet obyřv/zam.	Q _p m ³ /den	Q _m m ³ /den	Q _{h 19-20} l/s
stávající počet obyřvatel				5 944	594,4	891,6	18,58
bydlení	bytový dům	01	68	145	14,5	21,8	0,45
bydlení	bytový dům	02	68	145	14,5	21,8	0,45
bydlení	bytový dům	03	48	103	10,3	15,5	0,32
bydlení	bytový dům	04	48	103	10,3	15,5	0,32
bydlení	RD	05	8	24	2,4	3,6	0,08
bydlení	RD	06	14	42	4,2	6,3	0,13
bydlení	RD	07	15	45	4,5	6,8	0,14
bydlení	RD	08	8	24	2,4	3,6	0,08
bydlení	RD	09	14	42	4,2	6,3	0,13
OTV	Mř	10	5 zaměstnanců	5	0,4	0,4	0,00
OTV	Mř	10	20 dětí Mř	20	1,6	1,6	0,00
OTV	bytový dům	01	16 zaměstnanců	16	1,0	1,0	0,00
OTV	bytový dům	02	16 zaměstnanců	16	1,0	1,0	0,00
OTV	bytový dům	03	16 zaměstnanců	16	1,0	1,0	0,00
OTV	bytový dům	04	16 zaměstnanců	16	1,0	1,0	0,00
OTV	sport a rekreace	11	4 zaměstnanci	4	0,2	0,2	0,00
OTV	sport a rekreace	11	20 návštěvníků	20	0,6	0,6	0,00
Celkem					668,4	999,2	20,68

Výhledová potřeba vody pro 6730 obyvatel (včetně rozvojové plochy S3):

$Q_p = 668,4 \text{ m}^3/\text{den}$

$Q_m = 999,2 \text{ m}^3/\text{den}$

$Q_h = 20,68 \text{ l/s}$

Maximální hodinová potřeba vody je uvažována v hodině 19-20.

Výpočtový průtok pro rozvojovou zónu S3: $Q_{\text{výp}} = 7,77 \text{ l/s}$ (232 bytových jednotek, 6 výtokových armatur)

Potřeba vody: 100 l/obyvatel/den (35 m³/rok), $k_d = 1,5$, $k_h = 1,8$

Nápojným bodem bude AT stanice, která je navržena v nadmořské výšce cca 250 m n.m. v areálu vodojemů 2 x 250 m³ (252,5/247,2) a 2 x 1.000 m³ (252,4/247,4), výstupní tlak na ATS bude cca 0,2 MPa. Je nutné vybudovat vodovodní řad DN 150, který povede v souběhu se stávajícími vodovodními řadami z/do vodojemu. Vodovodní řad bude poté situován v nově navrženém dopravním koridoru směrem k bytovým domům (plochy 01, 02, 03, 04), podél nichž bude zaokružován. Ostatní vodovodní řady pro plochy 08, zbývající část 07 a 09 budou napojeny na nově navržený vodovodní řad DN 100, který bude napojen na navržený vodovod DN 150 a rovněž na něj bude i zaokružován. Plocha 06 bude částečně napojena na vodovod DN 150 budovaný pro bytové domy, východní část bude napojena na stávající vodovodní řad v ulici na Vyhlídce. Plocha 05 bude částečně napojena na vodovod DN 150 budovaný pro bytové domy, východní část bude napojena na výhledový vodovodní řad v ulici na Vyhlídce, který propojí vodovodní řad v ulici na Vyhlídce s vodovodním řadem na ul. Mandloňová. Plocha 10 bude napojena na navržený vodovod DN 150 (který byl navržen pro bytové domy), alternativně může být napojena na vodovodní řad nižšího tlakového pásma. Plocha 11 bude napojena na vodovodní řad DN 150.

Před zahájením výstavby musí být přeložen výtlačný řad DN 250 ze zrychlovací čerpací stanice Starovice do VDJ Hustopeče 2x250 m³ (230,5/225,17 m n.m.) do nové polohy viz grafická situace. Přeložka bude situována v dopravním koridoru tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo vodovodního řadu dle zákona 274/2001 Sb. v platném znění.

Vodovodní řady budou umístěny v zeleném pásu nebo v chodníku s rozebíratelným povrchem (ne v komunikaci), avšak v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu bude dodrženo jejich ochranné pásmo 1,5m od lince potrubí, kde v tomto pásmu nebudou umísťovány stromy a budovány objekty včetně oplocení s podezdívkou. Pokud nebude technicky možné umístit vodovody do zeleného pásu nebo v chodníku, budou vodovody umístěny v plochách komunikací s rozebíratelným povrchem.

Mezi bytovými domy (mezi plochou 01 a 03) je v ploše zeleně na vodovodu DN 150 navržen nadzemní požární hydrant. Kapacita požárního hydrantu je dána výkonem AT stanice, tj. 9,6 l/s.

Rovněž bude při návrhu a realizaci vodovodního řadu respektována prostorová norma ČSN 73 6005. Vodovodní řady větvevné sítě budou ukončeny 5 až 6m za poslední přípojkou vody z důvodu zachování kvality vody.

Vodovodní řady včetně ATS budou předány do majetku města Hustopeče a do provozování VaK Břeclav. Další stupeň PD bude schválen provozovatelem vodovodu pro veřejnou potřebu, tj. VaK Břeclav. Pokud vodovodní řady nebudou předány do majetku města Hustopeče, musí být řady specifikovány jako soukromé vodovodní řady pro veřejnou potřebu, které budou v majetku cizího subjektu a v provozování cizího subjektu s příslušným oprávněním a ke kolaudaci vodovodu bude předložena podepsaná dohoda mezi vlastníky provozně souvisejících vodovodů a smlouva mezi provozovateli provozně souvisejících vodovodů. Mezi provozně souvisejícími vodovody bude zřízeno předávací místo s fakturačním vodoměrem pro zjištění množství vody předané.

Pokud budou navržené domy nepodsklepené, budou vodoměry umístěny ve vodoměrných šachtách umístěných cca 1m za hranicí veřejného prostranství/soukromého pozemku. Vodoměrné šachty nesmí být umístěny do parkovacích stání nebo do jiných exponovaných míst. Vodovodní přípojky budou navrženy kolmo na vodovodní řad a budou vedeny v jednom směru bez lomů až do vodoměrné šachty.

Návrh zásobování vodou byl proveden na zástavbu RD o 1 nebo 2 nadzemních podlažích a 4 bytových domů. Každý bytový dům bude tvořen společnou podzemní sekcí (parkovací stání) a 3 nadzemními sekcemi o 3 resp. 4 nadzemních podlažích.

Posouzení objemu vodojemů

Objem vodojemů: 2 500 m³

Maximální denní potřeba vody ve výhledu: 999,2 m³/den

Závěr: Objem vodojemů pokryje maximální denní potřebu vody po dobu cca 2,5 dne a vyhovuje požadavku normy ČSN 75 5355.

Zhodnocení návrhového stavu

Vodovod ve městě Hustopeče je v dobrém stavu, napojený na bezproblémové zdroje vody z hlediska kvantitativního. Stávající zdroje – JÚ Nová Ves, Vranovice a Ivaň, které jsou využívány pro zásobování vodou, mají od KHS Jihomoravského kraje výjimku. Tato výjimka je vydána z důvodu, že kvalita vody nespĺňuje dle vyhl. 252/2004 Sb. limit ukazatele acetochlor ESA = 0,3 ug/l.

Proto je variantně uvažováno s napojením SV Hustopeče na Vířský oblastní vodovod. Přívod do SV Hustopeče by byl napojen na přivaděč Rajhrad – Židlochovice (Brno – venkov) a ukončen v prameništi Vranovice propojením na dnešní výtlačné řady z prameniště do VDJ Uherčice a Pouzdřany

Provozování sítě je bezproblémové, tlakové poměry vyhovují zákonu č. 274/2001 Sb. v platném znění resp. jeho prováděcí vyhlášce č. 428/2001 Sb. v platném znění.

Odkanalizování a odvodnění území

Řešená plocha S3 bude odkanalizována oddílným způsobem. Stávající jednotná kanalizace pro veřejnou potřebu v městě Hustopeče je kapacitně přetížená. Návrh předpokládá vybudování kanalizace pro veřejnou potřebu a předání do majetku města Hustopeče a do provozování VaK Břeclav. Jsou navržena opatření ke snížení odtoku dešťových vod z celého řešeného území. U jednotlivých objektů (bytové domy včetně garáží, rodinné domy, objekty občanského vybavení atd.) je navrženo hospodaření s dešťovou vodou a zasakování.

V části lokality, při ulici Na Vyhlídce, je navrženo řešení s napojením do jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu (viz. níže v textu). V této lokalitě je již z podstatné části vybudována jednotná kanalizace pro veřejnou potřebu.

V současné době je ve fázi reálné přípravy rekonstrukce ČOV Hustopeče. Tato rekonstrukce podmiňuje další rozvoj řešeného území. Stávající ČOV je kapacitně přetížena a neumožňuje komplexní rozvoj celého území města Hustopeče.

Ve výkresové části dokumentace je zakreslen ideově vsakovací příkop, který má ochránit území určené k zástavbě před extravilánovými vodami s vazbou na hydrogeologický průzkum (svažité území). Je nutné zpracovat odborný materiál zabývající se extravilánovými vodami s vazbou na stabilitu území a hydrogeologické podmínky. Bude nutné navrhnout terénní úpravy k zamezení vlivu přivalových dešťových vod na zastavěné území.

Splašková kanalizace

Stávající jednotná kanalizace DN 400 - sběrač A10 se nachází v ulici Alejní a sběrač DN 300 v ulici Starovická. Odpadní vody z řešeného území budou odváděny nově navrženou splaškovou kanalizací pro veřejnou potřebu do jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu v ulici Alejní a Starovická z důvodu gravitačního odtoku odpadních vod. Nesmí dojít k zaústění odpadních vod do dešťové kanalizace nebo dešťové retenční nádrže. Schéma kanalizace je patrné ze situace. Na navrhovaných stokách splaškové kanalizace budou umístěny revizní šachty. Ty budou ve všech místech, kde se mění směr stoky, spád a dimenze stoky v nápojních místech a na konci stoky. V rovných přímých úsecích budou revizní šachty v max. vzdálenosti 50 m. Revizní šachty budou sloužit rovněž k revizi a čištění stoky. Materiál kanalizace se předpokládá kameninové potrubí uložené dle typového podkladu, alternativně lze nahradit jiným materiálem po projednání s budoucím provozovatelem kanalizace pro veřejnou potřebu. Profil splaškové kanalizace je DN 300mm. Všechny objekty v řešené ploše budou napojeny přípojkami splaškové kanalizace do kanalizace pro veřejnou potřebu. Profil přípojek bude DN 150 s osazením revizní šachty. Navrhované stoky splaškové kanalizace a přípojky budou provedeny dle platných ČSN a příslušných zákonů.

V lokalitě při ulici Na Vyhlídce budou splaškové vody zaústěny do stávající jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu. Kanalizace bude prodloužena a napojena na stávající jednotnou kanalizaci. Bude napojeno cca 8 RD.

Potřeba pitné vody – viz. výpočet v kapitole zásobování pitnou vodou.

Předpokládané množství splaškových vod

bilance množství splaškových vod					
odtok splaškové vody	496 obyvatel	Q_p m ³ /den	Q_m m ³ /den	Q_h l/s	
Q_p průměrný denní - Q_m Q_m maximální denní ($k_d = 1,5$) Q_h maximální hodinový ($k_h = 1,8$)		52	78	1,63	
roční odtok splaškové vody				18 980	m ³ /den

Dešťová kanalizace pro veřejnou potřebu

Základní koncepce návrhu

V návaznosti na Generel odvodnění města Hustopeče (rok 2018) budou dešťové vody z lokality odváděny dešťovou kanalizací pro veřejnou potřebu a napojeny do jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu v ulici Starovická. Limit odtoku dešťových vod je stanoven na 10l/ha v souladu s generelem a územním plánem.

Odtok dešťových vod

Neregulovaný odtok dešťových vod z komunikačních ploch	cca 20 000 m ²	241 l/s
Limit odtoku dešťových vod z celého zájmového území S3	10 l/s/ha	
Celková plocha řešeného území	98 865 m ²	
Celkový maximální odtok z území	98 l/s , povolený odtok, hodnoty zasakování mají vliv na velikost retenčních nádrží	

Při dodržení všech podmínek:

- zelené plochy zásadně zasakovat
- upravit terén, aby nedocházelo k nátku do dešťové kanalizace

je relevantní snížení odtoku dešťových vod o cca 20-30%. Doporučuje se ověřit měřeními při nátku do jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu po realizaci zástavby a provedení terénních úprav.

Orientační hodnoty odtoků dešťových vod

komunikace a chodníky	cca 2ha	koef. 0,75	intenzita 161 l/s	tj. odtok 241 l/s
v maximální míře použít zámkovou dlažbu se širokými spárami				
regulovaný odtok	10l/s/ha	tj. odtok 20 l/s		
objekty (střechy)	cca 13 950 m ²	koef. 0,9	intenzita 161 l/s	tj. odtok 202 l/s
regulovaný odtok	10l/s/ha	tj. odtok 13,95 l/s		
retence u každého objektu, včetně nádrží na zalévání				

Z orientačního výpočtu je možná reálná úspora v odtoku cca 31 l/s při správné realizaci terénních úprav.

Orientační výpočet RN pro RD (plocha střechy) cca 100 m² vychází RN cca 2 m³
doporučený objem nádrže na zalévání zeleně 5 m³

Orientační výpočet RN1 (nutno upravit na základě skutečných povrchů a hydrogeologického průzkumu) plochy komunikací cca 20 000 m², povolený odtok z RN do dešťové kanalizace 45,2 l/s, velikost nádrže při p..0,2 rok⁻¹ cca 315 m³ t_{pr.} 1,7hod, k použití různé technologie např. Ecobloc, atd.

Komunikační plocha a RD mezi územím S3 a S 5+9 odtok 5,8l/s lokální retence u objektů

Zásady řešení odkanalizování území

- Nápojný bod dešťové kanalizace je v ulici Starovická s odtokem do jednotné kanalizace v ulici Starovická a dále pak v ulici Gen. Peřiny
- Nápojný bod splaškové kanalizace je v ulici Starovická s odtokem do jednotné kanalizace
- Limitní odtok dešťových vod 10 l/s/ha pro jednotlivé bytové domy, RD, a ostatní objekty - pouze střechy objektů
- Limitní odtok dešťových vod 10 l/s/ha pro celé území - komunikační plochy, chodníky
- Všechny zelené plochy zasakovat
- Povrchové zasakování dešťových vod ze zelených ploch (vhodné terénní a sadové úpravy),
Do dešťové kanalizace nelze odvádět dešťové vody ze zelených ploch
- Dle geologie zasakování do podzemních vod, nutno zpracovat hydrogeologický posudek
- Zpomalení odtoku dešťových vod technickými opatřeními
- Retenční nádrže (jímky) pro stavby na pozemcích bytových a rodinných domů, pozemcích občanské vybavenosti
- Retenční nádrž – podzemní, zasakovací

- V lokalitě Na Vyhliďce napojení na jednotný systém kanalizace pro veřejnou potřebu, retence
Dešťová kanalizace pro veřejnou potřebu bude umístěna do navrhovaných komunikací v řešené ploše v rámci pozemků komunikací a prostranství místního významu. Profil kanalizace DN 300 – 400 mm. Na navrhovaných stokách dešťové kanalizace budou umístěny revizní šachty. Ty budou ve všech místech, kde se mění směr stoky, spád a dimenze stoky, v nápojných místech a na konci stoky. V rovných přímých úsecích budou revizní šachty v max. vzdálenosti 50 m. Revizní šachty budou sloužit rovněž k revizi a čištění stoky.

Podmínkou pro dešťovou kanalizaci je zpracování detailních studií odvodnění území s vazbou na hydrogeologické podmínky, možností zasakování a velikosti retenčních nádrží. Ve výkresové části je zakreslena územní rezerva pro zasakovací a retenční nádrž RN1. Před RN1 umístít regulační šachtu pro oddělení retenovaných vod z objektů. Využití RN1 pro dešťové vody z chodníků a komunikací.

Lokalita Na Vyhliďce

V této lokalitě je již provedena jednotná kanalizace pro veřejnou potřebu. Dle územní studie je zde navrženo cca 8 rodinných domů. Dešťové vody z veřejně nepřístupných pozemků a RD budou akumulovány v jímkách a zasakovacích objektech. Zachycené dešťové vody na pozemcích RD budou alternativně využívány majiteli pozemků. Z veřejně přístupných pozemků, tj. komunikací, budou dešťové vody zasakovány, akumulovány, havarijní přepad bude napojen do jednotné kanalizace. Zároveň bude sloužit k proplachování této kanalizace. Navržen je limit odtoku 10l/s/ha. Chodníky budou provedeny ze zámkové dlažby se širokými spárami.

Odtok do jednotné kanalizace 1,36 l/s z plochy 1 361m² tj. komunikace a chodníky

Závěr

Návrh je zpracován s vazbou na podklad Generel odvodnění města Hustopeče (aktualizace 2018) a Územní plán města Hustopeče.

Poznámka:

Provést korekci projektové dokumentace (DÚR a SP) „Hustopeče – inženýrské sítě za „Generála Peřiny“ – 1. etapa“ z hlediska odkanalizování ulice Starovické.

Zpracovat studii přepočtu vodoteče Štinkovka a stanovit podmiňující investice pro reálný rozvoj města Hustopeče.

Ochranná pásma technické infrastruktury - vodovody a kanalizace

Ochranné pásmo vodovodního řadu a kanalizační stoky obecně je dle §23 zákona č. 274/2001 Sb., v platném znění 1,5m od líce potrubí na každou stranu pro profil do DN 500 včetně a 2,5m od líce potrubí na každou stranu pro větší profily potrubí. U vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Zásobování plynem

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových středotlakých plynovodů. V napojení na řešenou plochu se nachází stávající středotlaký plynovod v ulici Starovické.

Nově navržený středotlaký plynovod bude vybudován z trub PE100, PE90 - 110x10 SDR11, spojovaných svařováním.

Nové plynovodní řady budou napojeny na stávající STL v ulici Starovické a v ulici Alejní. V ulici Alejní jde o napojení v souvislosti s návrhem zásobení plynem lokality S4. Dostavba rodinnými domy v ulici Na Vyhlídce bude napojena na stávající řady v realizované zástavbě (ulice Mandloňová). Napojení k řešené ploše bude vedeno v rámci veřejných ploch komunikací. Nové plynovodní řady budou vybudovány v každé ulici nových obytných skupin. Plynovodní potrubí bude uloženo do prostoru komunikací a prostranství místního významu. Plynové potrubí bude vedeno v chodníku v souběhu s vodovodem a kanalizací dešťovou, splaškovou. Krytí plynovodu bude minimálně 1m. Konce potrubí budou opatřeny odvzdušňovacími ventily a budou respektovány požadavky plynárenské společnosti.

Při souběhu, či křížení bude respektována prostorová norma ČSN 73 6005 (2020). Potrubí bude ukládáno dle ČSN a dle technických předpisů dodavatele trub. Postup stavby bude v souladu s platnými ČSN, TPG a zákony.

Ochranné pásmo dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "energetický zákon") je u STL plynovodních rozvodů v zástavbě 1,0 m od vnějšího kraje potrubí.

V řešené ploše je navržen rozvod plynové sítě, což vytváří předpoklady pro možné vytápění zemním plynem.

Každý bytový nebo rodinný dům bude mít samostatnou přípojku plynu pro vytápění, případně vaření. U bytových domů se předpokládá centrální kotelna vždy pro jeden objekt (vchod). Pro MŠ se také předpokládá centrální kotelna.

Bilance spotřeby plynu

Bilanční plocha	Počet BJ	Počet obyvatel/ÚJ	potřeba plynu na topení a TUV [m ³ /hod]
01 BD	68	145	4 x 15 = 60,0
02 BD	68	145	4 x 15 = 60,0
03 BD	48	103	4 x 12 = 48,0
04 BD	48	103	4 x 12 = 48,0
05 RD	8	24	8 x 3,4 = 27,2
06 RD	14	42	14 x 3,4 = 47,6
07 RD	15	45	15 x 3,4 = 51,0
08 RD	8	24	8 x 3,4 = 27,2
09 RD	14	42	14 x 3,4 = 47,6
10 MŠ	-	40 dětí, 5 zam.	6,0
11 sport	-	40 náv., 4 zam.	9,0
01 - 04 obchod, služby		24 zařízení, 64 zam.	24 x 2,0 = 48,0
			479,6 m³/hod

Tepelný zdroj ústředního topení a teplé vody je v řešené ploše možné použít alternativně dle rozhodnutí odběratelů a situací na trhu energií. Může se jednat o zemní plyn, elektřinu nebo využití alternativních zdrojů nemající negativní vliv na životní prostředí (imisní zatížení okolního území), jako např. tepelná čerpadla, kolektory.

Zásobování elektrickou energií

Řešená plocha se nachází mezi novými zástavbovými plochami S5 a S4 a navazuje na stávající zástavbu v ulici Na Vyhlídce, Starovická a Alejní. Řešení elektrorozvodných sítí navazuje na předchozí studie zástavbových ploch a na záměr EG.D a.s..

Nadřazená soustava VVN

Na okraji k.ú. Hustopeče je situována rozvodna 110/22 kV Hustopeče a napájecí vedení 110 kV (V 529,V530). Vedení 400 a 220 kV se v řešené ploše nenachází. Řešená plocha není dotčena vedeními 400, 220, 110 kV a ani ochrannými pásmy těchto vedení.

Síť vysokého napětí (VN)

Město Hustopeče je zásobována elektrickou energií z rozvodny Hustopeče volným a kabelovým vedením VN 388 a volným vedením VN357.

Jižním cípem řešené plochy S3, prochází holé volné vedení VN388 - odbočka Hustopeče sídliště, vodiče 110/22AI1/ST1A. Od podpěrného bodu PB6, umístěného již mimo řešenou plochu, odbočuje volná holá přípojka pro sloupovou TS Vodárna. Odbočka Hustopeče sídliště je přes kabelosvodný stožár napojena na kabelové vedení VN 388 směr stávající TS Vyhlídka. EG.D a.s. plánuje vybudování posilovacího kabelu 22 kV z rozvodny 110/22 kV Hustopeče.

Kabel 3xNA2XS(F)2Y 1x240 bude ukončen v nové spínací stanici. Ze spínací stanice bude vyveden propojovací kabel na stávající kabel VN388 a druhý vývod na kabelosvodný stožár přípojky Hustopeče vodárna. Volné vedení „VN388 odbočka Hustopeče sídliště“ bude zrušeno. Realizace investice EGD „VN388 posílení, kabel HU-Starovice“ je plánována v roce 2024.

Řešená plocha je v současné době dotčena volným vedením VN a jeho ochranným pásmem. Lze předpokládat, že po roce 2024 nebude zástavbová plocha S3 dotčena vedením VN.

V řešené ploše se nenachází síť do 1 kV (NN). V nejbližším okolí řešené lokality se nenachází žádná distribuční TS, kterou by bylo možné plně využít pro napájení řešené lokality.

Ochranná pásma

Ochranné pásmo venkovního vedení VN je u sítí vybudovaných do 31.12.1994 vymezeno svislými rovinami, vedeními po obou stranách vedení, ve vzdálenosti 10m od krajního vodiče, tj. celková šířka ochranného pásma u těchto vedení činí cca 23m.

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně, činí 1m po obou stranách krajního kabelu, tj. u kabelu VN cca 2,5m.

Ochranná pásma elektrických stanic:

- u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech,
- u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavení.

Výkonová bilance navržených ploch - bytové odběry

Výhledové zatížení návrhových ploch je stanoveno v souladu s platným prováděcím pokynem E.ON „Koncepce sítí nízkého napětí“ vydaného v roce 2019.

S ohledem na stávající geopolitickou situaci je nutno předpokládat, že část odběratelů bude preferovat využití elektrické energie i pro vytápění, namísto dříve předpokládaného plynu. V bytových domech, kde se předpokládá

využití plynu, je nutno počítat s vyšším podílem využití elektrické energie, což umožní navrhnout elektrickou síť VN, která bude schopná zajistit vyšší využití elektrické energie. Jistič před elektroměrem 25A 3f.

Typ zástavby - města

Měrná zatížení bytových jednotek na úrovni hlavních distribučních prvků sítě

typ	stupeň elektrifikace	P_{mb} [kW/b.j.]		
		NN	TS	VN
BD	A	1,60	1,49	1,18
BD	B1	2,36	2,28	1,75
RD	B2	3,33	3,08	2,75
RD	C3	8,52	7,89	7,58

Soudobé zatížení v době maxima

Bydlení v bytových domech + vybavenost – obchod a služby

Varianta plyn - stupeň elektrizace A

Varianta vyšší při využití elektrické energie - stupeň elektrizace B1

Bydlení

Bilanční plocha	BD počet BJ	$P_{soud\ max}$ (kW) plyn	$P_{soud\ max}$ (kW) elektr.en.
01	68	101,32	155,04
01	68	101,32	155,04
03	48	71,52	109,44
04	48	71,52	109,44
Celkem		345,68	528,96

Vybavenost

Bilanční plocha	polyfunkce počet prac.	$P_{soud\ max}$ kW/prac.	$P_{soud\ max}$ kW
01	16	2,66	42,56
01	16	2,66	42,56
03	16	2,66	42,56
04	16	2,66	42,56
Celkem			170,24

Bydlení v rodinných domech

Varianta plyn - stupeň elektrizace B2

Varianta vyšší při využití elektrické energie - stupeň elektrizace C3

Bilanční plocha	RD počet BJ	$P_{soud\ max}$ (kW) plyn	$P_{soud\ max}$ (kW) elektr.en.
05	8	24,64	63,12
06	14	43,12	110,46
07	15	46,20	118,35
08	8	24,64	63,12
09	14	43,12	110,46
Celkem		181,72	464,91

Občanské vybavení

Bilanční plocha	vybavenost	$P_{\text{soud max}}$ kW
10	Mateřská škola	30
11	Sport a rekreace	20
Celkem		50

Varianta 1 - vytápění plynem	Celkem $P_{\text{soud max}}$	747,64 kW
Varianta 2 - využití el. energie a dalších alternativních zdrojů	Celkem $P_{\text{soud max}}$	1 214,11 kW

Dle platného prováděcího pokynu E.ON „Koncepte sítí nízkého napětí“ je navržen výkon jednotlivých trafostanic tak, aby v základním zatížení nepřesahoval 70% jmenovitého výkonu a ideálně bylo možné napájet celou oblast NN i při výpadku jedné trafostanice z okolních TS. Tuto podmínku však bude možno splnit až po dobudování sousedních rozvojových lokalit S4 a S5.

Celkový počet a výkon navržených transformátorů

Varianta 1

2 kusy transformátorů 22/0,4 kV, 630 kVA tj. dvě transformační stanice 22/0,4 kV do výkonu 1x630 kVA

Varianta 2

3 kusy transformátorů 22/0,4 kV, 630 kVA tj. dvě transformační stanice 22/0,4 kV do výkonu 2x630 kVA

Zásobování elektrickou energií - návrh

Zásobování elektrickou energií zajistí dvě kiosková distribuční transformační stanice a to o výkonu 1x630 kVA, nebo 2x630 kVA. Velikost transformačních stanic stanoví EGD.a.s dle konkrétních požadavků odběratelů.

TR1 bude umístěna v prodloužení stávající ulice Alejní, a bude napojena kabelovou smyčkou z nového kabelového vedení VN388 mezi plánovanou spínací stanicí a TS Vyhlička. Navržený typ kabelu bude 3xNA2XS(F)2Y 1x240.

TR2 bude umístěna v prodloužení stávající ulice Starovická, a bude napojena kabelovou smyčkou ze stávajícího kabelového vedení VN388 mezi TS Vyhlička a TS Větrná. Navržený typ kabelu bude 3xNA2XS(F)2Y 1x240.

Typ transformačních stanic

Majitel elektrorozvodných sítí EG.D požaduje, při nové výstavbě, transformační stanice v provedení volně stojící kiosek s vnitřní obsluhou. V současné době jsou budovány TS BETONBAU v provedení 1x630 kVA typ UF2536 o půdorysu 2,5x3,58 m a v odůvodněných případech TS BETONBAU v provedení 2x630 kVA typ UF2048 nebo UF3054max. o půdorysu 2,98 x 5,38 m.

Síť NN

Pro zajištění napájení nové výstavby budou z plánovaných kioskových distribučních TS vyvedeny posilovací kabely NN 4x240 1-NYVY-J a napájecí kabely 4x150 1-NAVY-J, případně odpovídající typy, který budou v době výstavby používány. Kabelová vedení NN budou zokruhována a zasmyčkována do přípojkových skříní jednotlivých objektů. Přípojkové skříně rodinných domů budou umístěny na hranici pozemků. Přípojkové skříně bytových domů na fasádě jednotlivých objektů. Většinou jsou umístovány vedle vchodu. V místech větvení sítě NN budou umístěny rozpínací skříně, do nichž budou zapojeny posilovací a napájecí kabely NN. Počty kabelů a jejich průřezy budou upřesněny po podání žádosti o připojení, nebo v dalším stupni projektové dokumentace. Provedení sítě NN bude v souladu s platnými normami.

Podmínky připojení k elektrizační soustavě

Podmínky jsou dány „Vyhláškou č.16/2016 Sb. Ze dne 13. ledna 2016 „O podmínkách připojení k elektrizační soustavě“.

Spoje

Sítě elektronických komunikací

V ulici Starovické je od města, kolem komunikace, vedena trasa optického kabelu, jejímž stávajícím provozovatelem je Nej.cz. Trasa je vedena po návrhových plochách komunikací a prostranství místního významu. Stávající kabel není ve střetu s plánovanou výstavbou nových objektů. Případné požadavky na dílčí přeložky, nebo ochranu kabelů bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy záměrů v území.

V přílehlé zástavbě nových rodinných domů se nachází rozvodová síť kabelů, jejímž stávajícím provozovatelem je CETIN a.s.. Z této kabelové sítě jsou vytvořeny podmínky pro rozšíření do nové zástavby řešené plochy.

Realizace nových tras vyplývá z potřeb uživatelů v řešené ploše a zájmu vlastníka (provozovatele) kabelové sítě sdělovacích a datových systémů o jejím rozšíření.

Základní bilance možných uživatelů na pozemcích bytových domů a rodinného bydlení

Bilanční počet BJ v bytových domech a BJ v rodinných domech

Bilanční plocha 01 – počet bytových jednotek	68
Bilanční plocha 02 – počet bytových jednotek	68
Bilanční plocha 03 – počet bytových jednotek	48
Bilanční plocha 04 – počet bytových jednotek	48
Bilanční plocha 05 – počet rodinných domů	8
Bilanční plocha 06 – počet rodinných domů	14
Bilanční plocha 07 – počet rodinných domů	15
Bilanční plocha 08 – počet rodinných domů	8
<u>Bilanční plocha 09 – počet rodinných domů</u>	<u>14</u>
Počet bytových jednotek celkem	291

Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí.

Radiokomunikace

Řešenou plochou neprochází žádný stávající radioreleový spoj.

Celé řešené území je dotčeno zájmy MO ČR. Jedná se o elektronické komunikace, jejich ochranná pásma a zájmová území. Vydat územní rozhodnutí a povolit stavby lze jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena.

Infrastruktura občanského vybavení**Veřejné občanské vybavení****Mateřská škola**

Požadavky na kapacitu MŠ

Požadované ukazatele

potřeba míst (dětí/1 000 ob.)	nezastavěná plocha/dítě	HPP m ² /dítě
25 - 30	30 m ²	15

Bilance potřeb kapacity MŠ k počtu nových obyvatel

	obyvatel	ukazatel (dětí/1000 ob)	potřeba (míst)
Navrhovaný počet obyvatel	673	25 - 30	17 - 20

Docházková vzdálenost 400 m 10 minut dětské chůze).

Navrhovaná MŠ

1 mateřská školka

Počet účelových jednotek

2 třídy

Počet dětí

40 (rezerva pro stav a celou novou obytnou čtvrť)

Zastavěná plocha - návrh

360 m²

dvě podlaží

HPP - požadavek

600 m²

HPP – návrh k

720 m²

Nezastavěná plocha – požadavek

1 200 m²

Nezastavěná plocha návrh

1 440 m²

Požadavek na plochu školky

1 500 m²

Návrh pozemku pro MŠ

1 800 m²

Nová mateřská škola je navrhována při ulici Starovická. Umístění a velikost odpovídá koncepčním požadavkům na rozvoj západního sektoru města. Kapacita pokryje jak požadavky nových obyvatel obytné čtvrti, tak i požadavky stávajících obyvatel žijících v příznivé docházkové vzdálenosti navrhované školky.

Mateřská škola je navrhována na ploše veřejného občanského vybavení. To znamená, že při nevyužití pro mateřskou školu, je využitelná pro jakoukoliv městskou veřejnou vybavenost. Vzhledem k vývoji demografické skladby obyvatel to může být například zařízení pro seniory (dům s pečovatelskou službou, atd.).

Celková koncepce rozvoje mateřských škol západního sektoru města

V rámci zpracování územní studie S3 je provedena bilance mateřských škol celého rozvojového sektoru města.

Stávající mateřské školy v dotyku s rozvojovým sektorem**MŠ Školní**

Mateřská škola Hustopeče, Školní 25

MŠ má kapacitu 120 dětí. Dle vyhlášky je možné naplnit na 24 dětí (ideální počet ke vzdělávání). K umístění většího počtu je nutné žádat o výjimku zřizovatele. Výjimka je udělena na dobu neurčitou. To umožňuje naplnit školku na stav 112 dětí. Stav roku 2022 – 108 dětí.

V kritériích je podmínka zřizovatele umístit nejdříve děti s trvalým bydlištěm v Hustopečích. V případě nenaplnění kapacity těmito dětmi, jsou počty doplněny přespolními.

MŠ U Rybiček

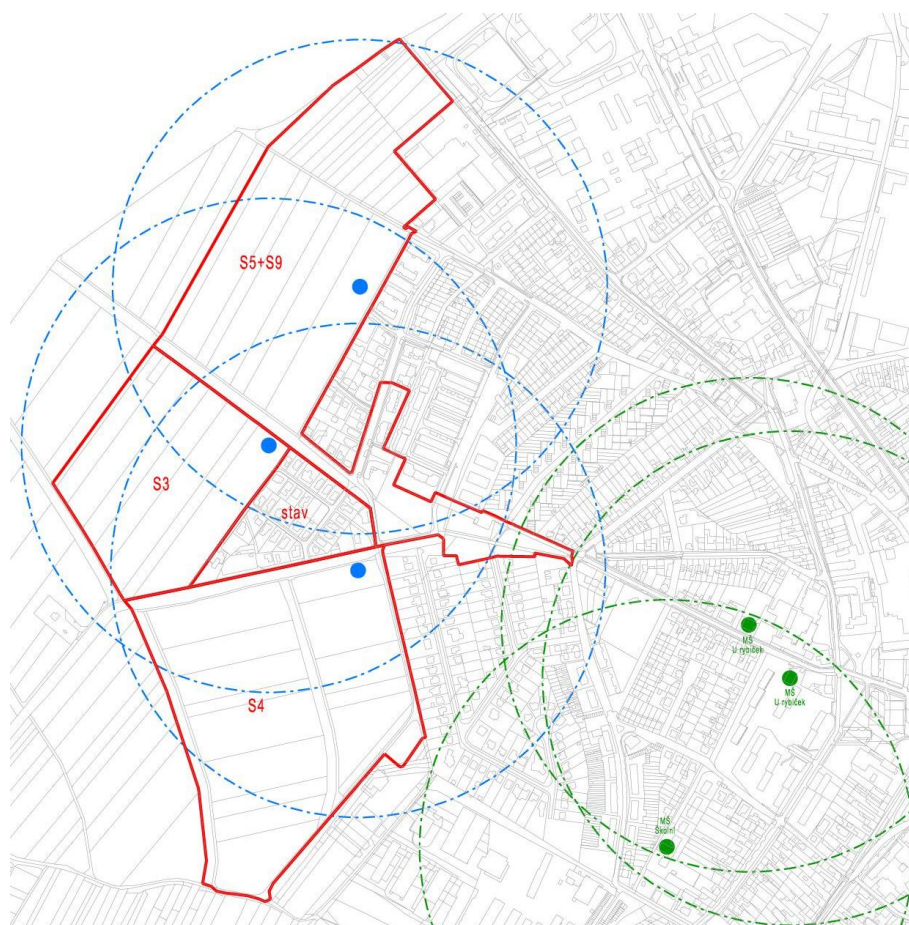
Mateřská škola Hustopeče, Na Sídlišti 961/5

Kapacita míst pro umístění dětí je 107, v 5 třídách, v rámci kmenové budovy Na Sídlišti 5. Od roku 2007 byla kapacita školy rozšířena připojením bývalé MŠ Komenského 4, kde je 40 míst ve 2 třídách. Rejstříková kapacita školek je 183 míst. Stav roku 2022 – 170 dětí.

Navrhované mateřské školy

Bilance počtu obyvatel a návrhu MŠ

lokality	počet obyvatel	mateřská škola návrh míst	mateřská škola potřeba míst	mateřská škola rezerva míst
S3	673	40	18	19
S4	564	40	17	23
S5+9	875	40	25	15
S3 - stav	133		3	
celkem	2 245	120	63	57



Lokalizace stávajících a navrhovaných objektů MŠ v Hustopečích

Z analýzy stávajícího stavu a návrhu na další rozvoj západního sektoru města Hustopeče vyplývá, že je navržen dostatečný počet zařízení pro předškolní děti. Jejich velikost a rozmístění vytváří předpoklady pro různé varianty realizace. A to jak kapacitní, tak lokalizační. Příkladem je současný záměr města na výstavbu MŠ v ploše S5+S9 o kapacitě 4. třídy – 80 dětí.

Základní školy

Požadavky na kapacitu ZŠ pro řešenou plochu S3

Bilance potřeb kapacit ZŠ k počtu obyvatel

navrhovaný počet obyvatel	Ukazatel (žáci/1000 ob)	potřeba 1 – 5 ročník (míst)	potřeba 6 – 9 ročník (míst)	potřeba celkem (míst)
673	90	33	27	cca 60

Docházková vzdálenost I. stupeň 800 m
 Docházková vzdálenost II. stupeň 1 000 m

Bilance jsou provedeny pro potřeby řešené plochy S3. Možné nárůsty obyvatel budou mít dopady na kapacity míst ve stávajících základních školách:

Celková koncepce rozvoje základních škol města Hustopeče

V rámci zpracování územní studie S3 je provedena bilance základních škol města Hustopeče ve vztahu k rozvoji západního sektoru města.

Stávající základní školy

Základní škola Hustopeče Komenského

Komenského 163/2, 693 01 Hustopeče

Základní škola Hustopeče, Komenského 2 je jednou z největších základních škol v Jihomoravském kraji. Dlouhodobě ji navštěvuje téměř 600 žáků. Vedle svého základního zaměření (výchova a vzdělávání žáků ve věku 6 až 15 let) nabízí škola další nadstandardní aktivity, které vhodně doplňují a rozvíjejí jak povinnou výuku, tak i mimoškolní činnost. Součástí školy je také školní družina, školní klub a školní jídelna.

Sídlo školy je v Hustopečích, Komenského 163/2. Spádovým obvodem školy pro žáky 1. až 9. ročníku jsou určené ulice města Hustopeče (Obecně závazná vyhláška města Hustopeče č. 3/2016 v novelizaci z r. 2021). Zřizovatel školy nemá se žádnou z okolních obcí sjednanu dohodu o spádovém školském obvodu.

ZŠ Komenského - kapacity

Stav	582 žáků	
Kapacita – tabulková	Kapacita – reálná	Kapacita - ideál
810 žáků	750 žáků	620 žáků
Rezerva – tabulková	Rezerva – reálná	Rezerva - ideál
230 žáků	170 žáků	40 žáků

Základní škola Nádražní

Nádražní 4, 693 01 Hustopeče

Úplná základní škola s 9 postupnými ročníky. Středně velká škola, výhodou je větší přehled o žácích. Budova školy přímo sousedí s autobusovým i vlakovým nádražím, vyučování je rozvrhem přizpůsobeno dopravnímu spojení. Spádovým obvodem školy pro žáky 1. až 9. ročníku je město Hustopeče (ulice stanovené Městem Hustopeče).

ZŠ Nádražní - kapacity

Stav	384 žáků
Kapacita – tabulková	Kapacita – reálná
594 žáků	420 žáků
Rezerva – tabulková	Rezerva – reálná
210 žáků	36 žáků

Kapacitní bilance základních škol**ZŠ Hustopeče**

Kapacita – tabulková
1 404 žáků

Kapacita – reálná
1 170 žáků

Hustopeče – počet obyvatel 2022 5 998 obyvatel

Bilance potřeb kapacit ZŠ k počtu obyvatel - stav

počet obyvatel	ukazatel (žáci/1000 ob)	potřeba celkem (míst)
6 000	90	cca 540

Hustopeče – západní sektor (S3 + S4 + S5 + S9) (673+564+875) 2 112 obyvatel

Bilance potřeb kapacit ZŠ k počtu obyvatel – západní sektor (S3 + S4 + S5 + S9)

počet obyvatel	ukazatel (žáci/1000 ob)	potřeba celkem (míst)
2 100	90	cca 190

Hustopeče – stav + západní sektor 6 000 + 2 100 = 8 100 obyvatel

Bilance potřeb kapacit ZŠ k počtu obyvatel – stav + západní sektor

počet obyvatel	ukazatel (žáci/1000 ob)	potřeba celkem (míst)
8 100	90	cca 730



Lokalizace stávajících objektů ZŠ v Hustopečích

Z analýzy stávajícího stavu a návrhu na další rozvoj západního sektoru města vyplývá, že město Hustopeče má dostatečné kapacity základních škol pro další rozvoj města

Poznámka

Analýzy školství ve vztahu k dalšímu předpokládanému rozvoji města byly zpracovány nad rámec řešení územní studie.

- Na úrovni územně plánovací je nutno tuto problematiku řešit v rámci Územního plánu města
- Na úrovni řízení města je nutno tuto problematiku řešit příslušnými odbory městského úřadu

Infrastruktura veřejných prostranství

Veřejná prostranství

V souladu s Vyhláškou 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na výstavbu, v platném znění, jsou návrhem územní studie vymezeny plochy veřejných prostranství. Dle § 7, odst.2 se pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m². Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Požadavky na veřejná prostranství

Plocha určená pro bydlení dle ÚP Hustopeče - 2020	81 335 m ²	8,134 ha
Plocha určená pro bydlení dle ÚP Hustopeče – po změně S3	69 570 m ²	6,957 ha

Minimální požadavek na veřejná prostranství **3 328 m²**

Územní studie navrhuje pozemky městské zeleně pobytové, které jsou bilancovány jako veřejná prostranství.

Navrhovaná veřejná prostranství

Náměstí obytné skupiny	2 376 m ²
Veřejná zeleň při ulici Starovické	1 202 m ²
CELKEM	3 578 m²



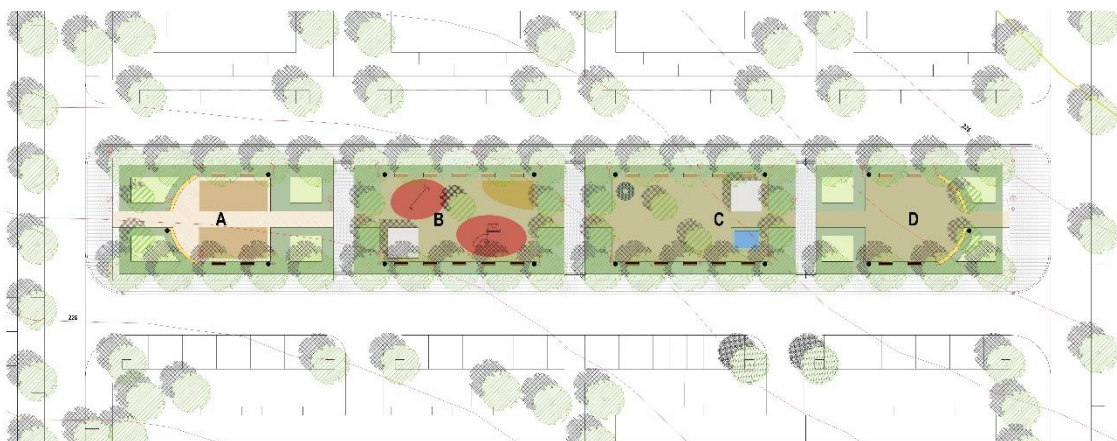
Koncepce uspořádání veřejných prostranství

Nová obytná skupina je navržena tak, aby zajišťovala co nejlepší požadavky na kvalitní městské bydlení. A to nejen z hlediska vlastního bydlení v bytových a rodinných domech, ale především z hlediska vytváření veřejných prostranství.

Vzhledem k charakteru zástavby je mezi bloky bytových domů navržen park, který by měl plnit relaxačně rekreační funkci pro obyvatele nejen místní, ale i celého města. Toto veřejné prostranství obytné skupiny má předpoklady přispět k užším sociálním vztahům obyvatel zde žijících.

Veřejné prostranství – náměstí – park nové obytné čtvrti

Veřejné prostranství – náměstí s parkem, je navrženo ve tvaru protáhlého obdélníku. Park je koncipován jako ústřední prostor nové obytné čtvrti bytových i rodinných domů. Je navržen tak, aby celoročně sloužil pro setkávání všech věkových kategorií místních obyvatel. Park tvoří ústřední, urbanistický motiv celé nově navržené obytné skupiny. Je navržen tak, aby jeho jednotlivé části vyrovnávali mírně svažité terén, do kterého je obytný soubor zasazen.



situace

Park má jasně obdélníkový tvar, a je rozdělen na čtyři části, kdy každá část má svůj charakter a účel.

- Část A - je určena pro setkávání spíše dospělých občanů, je zde navrženo hřiště pro petanque .
- Část B - je navržena jako dětské hřiště, pro setkávání maminek s dětmi.
- Část C - je určena pro dospělejší děti, či mládež pro různé sportovní aktivity, míčové hry apod.
- Část D - je navržena pro kulturní akce a představení, bude zde v době hodů osazena mája, či vánoční strom.

V částech B a C jsou navrženy demontovatelné, lehké přístřešky pro úkryt před sluncem či deštěm. V rohu části C je navrženo pítko.

Park je navržen tak, aby všechny části parku sloužily všem věkovým kategoriím po celý rok. Mohou se zde také konat sezónní trhy, či jarmarky. Pro potřeby stánkového prodeje a také pro potřeby provozování kulturních akcí budou v rozích jednotlivých částí parku osazeny podzemní, výsuvné elektro-kontejnery.

Celý park je obehnan živým plotem. Bude tak tvořit ochranný pás, který chrání děti, aby nevybíhaly do přilehlých ulic, kde jezdí auta. Živý plot společně s liniovými alejemi vzrostlých stromů okolo parku, budou dávat parku intimní, uzavřenou, kontemplativní atmosféru.

Všechny čtyři části parku jsou opatřeny mlatovým povrchem, přičemž jednotlivé plochy jsou vloženy do travnatých ploch se záhony květin. Pro příčné průchody parkem jsou navrženy zpevněné, dlážděné chodníky z žulového odseku. Vyrovnávající schody jsou rovněž žulové. Ty ukončují příčné chodníky, které směřují do přiléhajících uličních prostorů a dvorů nově navržené skupiny bytových domů.

Celé náměstí je klidovou obytnou zónou, kde komunikace slouží pro automobilovou dopravu, stejně jako pro pěší a pro cyklisty.



Vizualizace – dětské hřiště s posezením



Vizualizace – společenská část

PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků navazují na podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovené platným územním plánem Hustopeče.

Územní studií se navrhuje tyto pozemky:

- pozemky bydlení v bytových domech
- pozemky bydlení v rodinných domech
- pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím
- pozemky občanského vybavení - veřejného – školství
- pozemky občanského vybavení - sport, pohybové aktivity
- pozemky komunikací a prostranství místního významu
- pozemky městské zeleně - zeleň pobytová
- pozemky městské zeleně - zeleň izolační

Územní studií se navrhuje tyto regulační podmínky:

Funkční regulace

podmínky pro vymezení a využití pozemků

Prostorová regulace

podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Regulační podmínky funkční a prostorové regulace jsou graficky vyznačené v „HLAVNÍM VÝKRESE – urbanistická koncepce“.

Územní studie navrhuje regulační podmínky pro vymezené pozemky

POZEMKY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH (B-B)

Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků pouze pro bydlení v bytových domech bez možnosti polyfunkčního využití objektů. Dále pak pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů, stavby technické infrastruktury a pozemky pro doprovodnou zeleň dotvářející obytné prostředí.

Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb.

Každý stavební pozemek pro bytové domy bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání rezidentů bytových domů na těchto pozemcích budou z převážné většiny umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě. Zbývající odstavná a parkovací stání hostů bytových domů mohou být umístěna na pozemcích komunikací a prostranství místního významu. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou řešeny v retenčních nádržích, které budou příslušet k řešeným nemovitostem. Z těchto retenčních nádrží se připouští regulovaný odtok dešťových vod do veřejné dešťové kanalizace v hodnotě 10 l/s/ha.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v bytových domech (hlavní stavba)
- doplňkové stavby pro bydlení (terasy, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch a dětských hřišť
- stavby parkovacích stání
- stavby podzemních garáží
- stavby dopravní infrastruktury zajišťující přímou obsluhu staveb pro bydlení
- stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby pro reklamu
- stavby a integrované vybavení, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- míra zastavění pozemku pro všechny stavby je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální. Do výpočtu se nezapočítává stavba podzemních garáží
- výška hlavní stavby (počet nadzemních podlaží) je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- výška ostatních staveb se stanovuje max. na jedno nadzemní podlaží
- charakter zástavby je dán kódem stanovující typ zástavby

POZEMKY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH (B-R)

Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků pouze pro bydlení v rodinných domech. Dále se připouští využití části pro doprovodnou zeleň dotvářející obytné prostředí (zahrady a předzahrádky). Maximální velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu je 1 400 m².

Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb.

Každý stavební pozemek pro rodinné domy bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání rezidentů rodinných domů na těchto pozemcích budou vždy umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Kapacita je navržena na dvě stání pro jeden rodinný dům. Zbývající počet odstavných a parkovacích stání pro návštěvníky může být umístěn na pozemcích komunikací a prostranství místního významu. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě.

Dešťové vody ze střech objektů a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Dešťové vody ze střech objektů budou svedeny do retenční nádrže. Z této retenční nádrže se připouští regulovaný odtok dešťových vod do veřejné dešťové kanalizace v hodnotě 10 l/s/ha. Dle konkrétních geologických poměrů na pozemku bude uplatněna možnost zasakování dešťových vod.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech (hlavní stavba)
- doplňkové stavby pro bydlení (garáž, kryté parkovací stání, terasy, skleníky, bazény, zahradní mobiliář, altány, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- stavby pro podnikatelskou činnost
- stavby pro reklamu
- ostatní stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální
- míra zastavění pozemku pro všechny stavby je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální
- výška hlavní stavby (počet nadzemních podlaží) je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální
- vzájemný odstup hlavních staveb je minimálně 7,0 m, optimálně 3,5 m z každé strany od společné hranice pozemků
- vzájemný odstup hlavních staveb u pozemků užších než 18 m v uliční frontě je minimálně 4,0 m, optimálně 2 m z každé strany od společné hranice pozemků
- pro dvojdomy se navrhuje požadavek na shodnou výšku objektů a shodný typ zastřešení
- výška ostatních staveb se navrhuje max. jedno nadzemní podlaží
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter staveb na oploceném pozemku a charakter okolní zástavby

- oplocení pozemků přiléhajícího k veřejnému prostranství má navrženou aktivní výšku plotu 1,50 m nad úroveň upraveného terénu. Výška sloupků plotu je 1,60 m nad úroveň upraveného terénu. Konstrukce oplocení může mít podezdívku z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část) s výškou 0,50 – 0,60 m nad úroveň upraveného terénu. Konstrukce plotu je přípustná opticky průhledná nebo poloprůhledná. Oplocení je možné nahradit zelení – živým plotem, s upravovanou výškou 1,50 m nad úroveň upraveného terénu
- oplocení pozemků rodinných domů v dotyku s městskou zelení (nezastavěným územím) může dosahovat aktivní výšky plotu max. 2,00 m nad úroveň upraveného terénu. Konstrukce plotu je přípustná opticky průhledná
- oplocení pozemků rodinných domů mimo dotyk s veřejným prostranstvím a městskou zelení může dosahovat aktivní výšky plotu max. 2,00 m nad úroveň upraveného terénu. Konstrukce plotu není stanovena
- charakter zástavby je dán kódem navrhující typ zástavby.

Další podmínky využití pozemků:

- nejpozději v rámci územního řízení musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby, případně ze stacionárního zdroje nepřekročí hygienické limity hluku stanovené pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostoty staveb, popř. budou navržena reálná protihluková opatření.

POZEMKY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH S POLYFUNKČNÍM VYUŽITÍM (S-BB)

Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků pouze pro bydlení v bytových domech. Možné je polyfunkční využití objektů při zachování funkce bydlení (dle § 2 vyhlášky č. 501/2006). V objektu mohou být integrovány pouze funkce, které jsou slučitelné s funkcí bydlení. Poměr bydlení k ostatním funkcím je vyjádřen indexem polyfunkce stanoveným v regulativu vymezeného pozemku. Dále pak pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů, stavby technické infrastruktury a pozemky pro doprovodnou zeleň dotvářející obytné prostředí. Dle vymezené prostorové regulace je požadováno obchodní využití parteru bytových domů s vazbou na přiléhající významné městské veřejné prostranství.

Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb.

Každý stavební pozemek pro bytové domy bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání rezidentů bytových domů na těchto pozemcích budou z převážné většiny umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě. Zbývající odstavná a parkovací stání hostů bytových domů, zákazníků a zaměstnanců případných integrovaných funkcí bytových domů na těchto pozemcích mohou být umístěna na pozemcích komunikací a prostranství místního významu. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou řešeny v retenčních nádržích, které budou příslušet k řešeným nemovitostem. Z těchto retenčních nádrží se připouští regulovaný odtok dešťových vod do veřejné dešťové kanalizace v hodnotě 10 l/s/ha.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v bytových domech (hlavní stavba)
- doplňkové stavby pro bydlení (terasý, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch a dětských hřišť
- stavby podzemních garáží
- stavby dopravní infrastruktury zajišťující přímou obsluhu staveb pro bydlení

- stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- integrované vybavení obchodu a služeb za podmínky:
- bude součástí hlavní stavby, s hrubou podlažní plochou do 300 m²

Nepřípustné využití:

- stavby pro reklamu
- stavby a integrované vybavení, které nesouvisí se stanoveným přípustným a podmíněně přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- míra zastavění pozemku pro všechny stavby je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální. Do výpočtu se nezapočítává stavba podzemních garáží
- míra polyfunkčního využití objektu je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- výška hlavní stavby (počet nadzemních podlaží) je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- výška ostatních staveb se stanovuje max. na jedno nadzemní podlaží
- charakter zástavby je dán kódem stanovující typ zástavby

POZEMKY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉHO ŠKOLSTVÍ (O-S)

Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků pro objekty a zařízení školství. Dále pak pozemky pro doprovodnou zeleň a plochy volných prostranství dotvářející kvalitu prostředí, pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů a stavby technické infrastruktury.

Stavební pozemek nebo soubory stavebních pozemků vytvářejících areál občanského vybavení budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná a parkovací stání zaměstnanců a návštěvníků občanského vybavení veřejného – školství, budou umístěna na pozemcích komunikací a prostranství místního významu. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Dešťové vody ze střech objektů a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba občanského vybavení. Dešťové vody ze střech objektů budou svedeny do retenční nádrže. Z této retenční nádrže se připouští regulovaný odtok dešťových vod do veřejné dešťové kanalizace v hodnotě 10 l/s/ha. Dle konkrétních geologických poměrů na pozemku bude uplatněna možnost zasakování dešťových vod.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby pro občanské vybavení – školství (hlavní stavba),
- doplňkové stavby pro občanské vybavení (hřiště, terasy, bazény, altány, skleník, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch,
- stavby dopravní infrastruktury zajišťující přímou obsluhu staveb pro občanské vybavení,
- stavby technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby veřejného občanského vybavení - sociální péče, péče o rodinu

Nepřípustné využití:

- stavby pro reklamu,
- stavby a integrované vybavení, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků.

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- výška hlavní stavby (počet nadzemních podlaží) je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální,
- výška ostatních staveb se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží,
- charakter zástavby je dán kódem navrhující typ zástavby.

**POZEMKY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
SPORT, POHYBOVÉ AKTIVITY (C-S)*****Podmínky využití pozemků***

Připouští se využití pozemků pro stavby sportu, pohybových a zábavních aktivit. Dále pak zahrnují pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů, stavby technické infrastruktury a pozemky pro doprovodnou zeleň zajišťující kvalitu prostředí.

Stavební pozemek nebo soubory stavebních pozemků vytvářejících areál občanského vybavení budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání zaměstnanců na těchto pozemcích budou umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě. Zbývající odstavná a parkovací stání návštěvníků občanského vybavení budou umístěna na pozemcích komunikací a prostranství místního významu. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Dešťové vody ze střech objektů a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba občanského vybavení. Dešťové vody ze střech objektů budou svedeny do retenční nádrže. Z této retenční nádrže se připouští regulovaný odtok dešťových vod do veřejné dešťové kanalizace v hodnotě 10 l/s/ha. Dle konkrétních geologických poměrů na pozemku bude uplatněna možnost zasakování dešťových vod.

Stavební využití pozemků*Přípustné využití:*

- stavby pro občanské vybavení – sport, pohybové a zábavní aktivity (hlavní stavba),
- doplňkové stavby pro občanské vybavení (parkoviště, hřiště, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch,
- stavby dopravní infrastruktury zajišťující přímou obsluhu staveb pro občanské vybavení,
- stavby technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- integrované vybavení – stravovací zařízení.

Nepřípustné využití:

- stavby pro reklamu,
- stavby a integrované vybavení, které nesouvisí se stanoveným přípustným a podmíněně přípustným stavebním využitím pozemků.

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- výška hlavní stavby (počet nadzemních podlaží) je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální,
- výška ostatních staveb se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží,
- charakter zástavby je dán kódem navrhující typ zástavby.

POZEMKY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU (A)

Podmínky využití pozemků

Zahrnují pozemky pro veřejná prostranství zajišťující dopravní a technickou obsluhu přilehlých stavebních pozemků. Dále pak zahrnují pozemky pro stavby komunikací, technické infrastruktury a stavby dotvářejících veřejných prostranství (chodníky, městský mobiliář, doprovodná zeleň). Dle vymezené prostorové regulace je na těchto pozemcích požadováno umístění vzrostlé městské zeleně – stromů, stromořadí.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby dopravní infrastruktury (místní komunikace, chodníky, parkovací stání, atd.)
- stavby technické infrastruktury
- stavby a zařízení městského mobiliáře

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. konstrukce pro umístění nádob na separovaný odpad, apod.) za podmínky, že svou funkci a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru
- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. informační a reklamní zařízení, apod.) za podmínky, že svou funkci, architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru

Nepřípustné využití:

- stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným a podmíněně přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Nejsou navrženy.

POZEMKY MĚSTSKÉ ZELENĚ ZELEŇ POBYTOVÁ (Z-O)

Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků jako veřejných prostranství, které vytváří ucelené plochy upravené městské zeleně a sloužící pro relaxaci obyvatel přilehlého území. Možné je doplňkové využití pro veřejně přístupná hřiště, umístění městského mobiliáře a využití pozemků pro pěší a cyklistickou dopravu. Dále pak zahrnují pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu pozemků a stavby technické infrastruktury.

Odvedení dešťových vod bude řešeno zasakováním.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby dětských a veřejných hřišť
- stavby a zařízení městského mobiliáře

Podmíněně přípustné využití:

- stavby dopravní infrastruktury zajišťující přímou obsluhu pozemků městské zeleně a stavby pro pěší a cyklistickou dopravu
- stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby pro reklamu,
- stavby a objekty, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním nebo podmíněně přípustným využitím pozemků.

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Nejsou navrženy.

**POZEMKY MĚSTSKÉ ZELENĚ
ZELEŇ IZOLAČNÍ (Z-I)**

Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků jako veřejných prostranství, které vytváří ucelené plochy zeleně a sloužící k odclonění rušivých jevů v území (hluk, exhalace, ochrana před erozí, ochrana před extravilánovými vodami, estetické závady). Dále pak zahrnují pozemky pro stavby technické infrastruktury.

Odvedení dešťových vod bude řešeno zasakováním.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- liniová výsadba, výsadba remízků stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin, trvalé travní porosty, zatravněné příkopy, zasakovací pásy, protierozní úpravy.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby technické infrastruktury,
- stavby dopravní a liniové technické infrastruktury za podmínky, že nebudou negativně ovlivňovat hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

- stavby a objekty, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním nebo podmíněně přípustným využitím pozemků.

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Nejsou navrženy.

Územní studií se navrhují podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Stavební čára

Čára definuje umístění hlavní stavby vzhledem k uličnímu profilu (veřejný dopravní prostor) vymezeného pozemky komunikací a prostranství místního významu. Hlavní objem stavby musí tuto hranici respektovat. Jedná se o polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Do max. 1,5 m před stavební čárou smějí vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy, které jsou součástí stavebního objemu hlavní stavby. Stavební čára je zároveň stavební hranicí pro doplňkové stavby.

Stavební hranice

Čára definuje hranici, ke které je možné v rámci vymezeného pozemku umístit hlavní stavbu a definované vedlejší stavby. Objem hlavní stavby a vedlejší stavby (mimo nezbytné zpevněné manipulační plochy, technické infrastruktury, opěrné zdi, oplocení) nesmí tuto hranici překročit, ale mohou od této čáry ustoupit směrem dovnitř pozemku.

Obchodní parter

Navrhuje požadavek na integrované polyfunkční vybavení parteru objektu ve vazbě na stavební čáru.

Úsek vjezdů

Navrhuje úsek, ve kterém je požadováno řešit dopravní obsluhu vymezených stavebních pozemků z veřejného dopravního prostoru (pozemků komunikací a prostranství místního významu).

Retenční nádrž dešťové kanalizace

Navrhuje požadavek na umístění zařízení kanalizace – retenční nádrže pro zdržení dešťových vod.

Nadzemní hydrant

Navrhuje požadavek na umístění zařízení zásobení vodou – nadzemního hydrantu.

Transformovna

Navrhuje požadavek na umístění distribuční transformační transformovny.

Stanoviště sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu

Navrhuje požadavek na umístění sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu.

Stromořadí

Navrhuje úsek pozemků, ve kterém je požadována výsadba stromořadí.

Vzrostlá zeleň v uličním prostoru

Navrhuje uliční prostory, ve kterých je požadována výsadba vzrostlé zeleně – stromů. Výsadba bude realizována v koordinaci s vedením sítí technické infrastruktury, umístění parkovacích stání a vjezdů.

Dětské hřiště

Navrhuje požadavek na umístění hřiště pro děti a mládež veřejně přístupné.

Míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu

Vyjádřuje poměr zastavěné plochy hlavní stavbou na úrovni terénu k celkové výměře pozemku. Míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu je vyjádřena číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální.

Míra zastavění pozemku pro všechny stavby

Vyjádřuje poměr plochy zastavěné všemi stavbami k celkové výměře pozemku. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona:

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami

vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravouhlejším průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Míra zastavění pozemku pro všechny stavby (hlavní stavba pro bydlení v bytových domech, rodinných domech a doplňkových staveb pro bydlení) je vyjádřena číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální.

Výška hlavní stavby

Navrhuje maximální počet plných nadzemních podlaží hlavní stavby. Podkroví je regulativem považováno za plné nadzemní podlaží. Dvojdomy musí mít shodnou výšku objektů a shodný typ zastřešení.

Výška zástavby je vázána na stavební čáru a stavební hranici.

Typ zástavby

Navrhuje příslušnost stavebního pozemku k určitému charakteristickému typu zástavby vyplývající z konkrétních podmínek v řešené ploše.

r	stavby v řadové zástavbě
v	stavby volně stojící
srd	samostatně stojící rodinné domy
drd	samostatně stojící rodinné domy a rodinné dvojdomy

Typ zastřešení

Navrhuje požadavek na způsob zastřešení hlavní stavby.

p - ploché zastřešení

a - typ zastřešení není stanoven

Kóta rozhodujících vzdáleností u prostorových regulací

Vzdálenost definována kótou v metrech navrhuje rozhodující parametry uplatněných prostorových regulací.

Výklad pojmů

Stavba

(dle stavebního zákona § 2 Základní pojmy odstavce 3)

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

Hlavní stavba

Jedná se o stavbu pro bydlení v bytových a rodinných domech.

Doplňkové stavby k hlavní stavbě

Jedná se o stavby, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí a zabezpečující její funkčnost (užitelnost), nebo doplňují základní funkci stavby hlavní (garáže, kryté parkovací stání, terasy, bazény, altány, skleník, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch a technické infrastruktury.

Nadzemní podlaží

Nadzemním podlažím se rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní. Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší částí níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby.

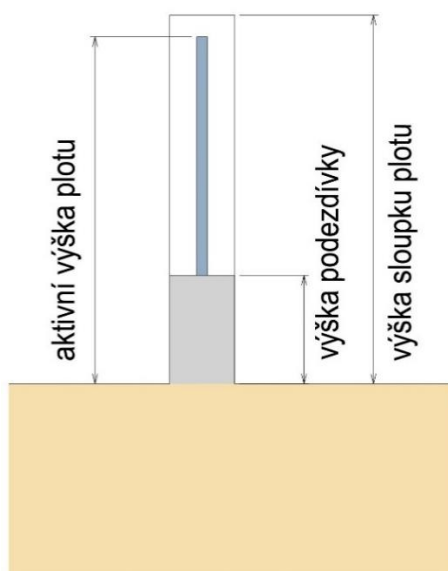
Podkroví

přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.

Index polyfunkce

Poměr funkce bydlení k ostatním přípustným funkcím. Stanoven je v regulativu vymezeného pozemku.

Výška oplocení



NÁVRH NOVÉ PARCELACE STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Územní studie navrhuje novou parcelaci řešené plochy. Tato parcelace zajistí:

- vymezení navrhovaných veřejných prostranství pro dopravu a uložení technické infrastruktury
- vymezení stavebního pozemku pro výstavbu mateřské školy
- vymezení pozemků pro realizaci městské zeleně
- vymezení stavebních pozemků pro výstavbu bytových domů
- vymezení stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů
- vymezení pozemku pro realizaci sportovních a pohybových aktivit

Vztah vlastnických vztahů k navrženým veřejným prostranstvím, veřejné zelení a veřejnému vybavení

Většina (cca 70 %) pozemků pro realizaci veřejných prostranství se v současnosti nachází v soukromém vlastnictví. Ve vlastnictví města je 6 400 m² pozemků pro navrhovaná veřejná prostranství. Skoro polovina pozemků pro realizaci městské izolační zeleně (4 200 m²) se nachází ve vlastnictví města. Všechny ostatní pozemky pro navrhované veřejné využití se nachází v soukromém vlastnictví.

Bilance vlastnictví pozemků dle navržené parcelace

	výměra pozemků (m ²)	%	
Město Hustopeče – veřejná prostranství pro dopravu	23 390	23,66	
Město Hustopeče – mateřská škola	1 805	1,83	
Město Hustopeče – městská zeleň	3 580	3,62	
Město Hustopeče – izolační zeleň	10 310	10,43	
Soukromé vlastnictví - bytové domy	16 320	16,51	
Soukromé vlastnictví – rodinné domy	41 340	41,81	
Soukromé vlastnictví – sport a rekreace	2 120	2,14	
CELKEM	98 865	100	



Pro realizaci výstavby bytových domů se předpokládá využití 16 320 m² soukromých pozemků, což je asi 17% řešené plochy. Pro realizaci výstavby rodinných domů se předpokládá využití 41 340 m² soukromých pozemků, což představuje asi 42% řešené plochy.

Návrh parcelace vyplývající z návrhu územní studie je obsahem výkresu 09 - Návrh parcelace pozemků.

PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ A PODMÍNKY PRO VYTVOŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Ochrana urbanistických hodnot

Stavby na vymezených pozemcích územní studií musí svým měřítkem, objemem a architektonickým výrazem navazovat na stávající charakter řešené části města Hustopeče.

Územní studie navrhuje maximální výšku zástavby bytovými domy v řešené ploše na maximálně 4. nadzemní podlaží.

Územní studie navrhuje maximální výšku zástavby rodinnými domy v řešené ploše na maximálně 2. nadzemní podlaží.

Veřejná prostranství s parkovou úpravou

Územní studie navrhuje pozemky veřejného prostranství s parkovou úpravou (pozemky pobytové zeleně), zajišťující dostatek veřejné zeleně pro obyvatele nové obytné městské čtvrti. Navrhovaný pozemek bude kromě vzrostlé zeleně vybaven městským mobiliářem, veřejnými a dětskými hřišti.

Uliční zeleň

Územní studie navrhuje umístit v rámci pozemků komunikací a prostranství místního významu vzrostlou městskou zeleň – stromořadí a vzrostlou zeleň v uličním prostoru. Tím je umožněno využití pozemků pro doprovodnou zeleň.

PODMÍNKY POŽÁRNÍ OCHRANY A PODMÍNKY OCHRANNÝCH PÁSEM

Podmínky požární ochrany

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu a pozemcích městské zeleně navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových vodovodních řadů, které musí zabezpečit požadavky na zdroj požární vody. Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu u veřejného prostranství mezi bytovými domy, je navržen nadzemní požární hydrant.

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových místních komunikací. Tyto přístupové komunikace musí zabezpečit požadavky na příjezd a průjezd požárních vozidel.

Vymezené limity využití území

Ochrana územních zájmů Ministerstva obrany ČR

Na celém území v rozsahu působnosti města Hustopeče lze umístit a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen

na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice.

Zřizované ochranné pásmo primárního radaru (radar POV Sokolnice)

Město Hustopeče - sektor B. Ve vymezeném území ochranných pásem leteckých zabezpečovacích zařízení může být výstavba větrných elektráren výškově omezena nebo zakázána.

Ochranná pásma sítí veřejné infrastruktury, která budou v řešené ploše umístována, budou vycházet z platné legislativy.

PODMÍNKY PRO SOUVISEJÍCÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Územní studie Hustopeče S3 nevyvolává potřebu vymezovat na úrovni územní studie Návrh Veřejně prospěšných staveb (na úrovni studie bez legislativní opory).

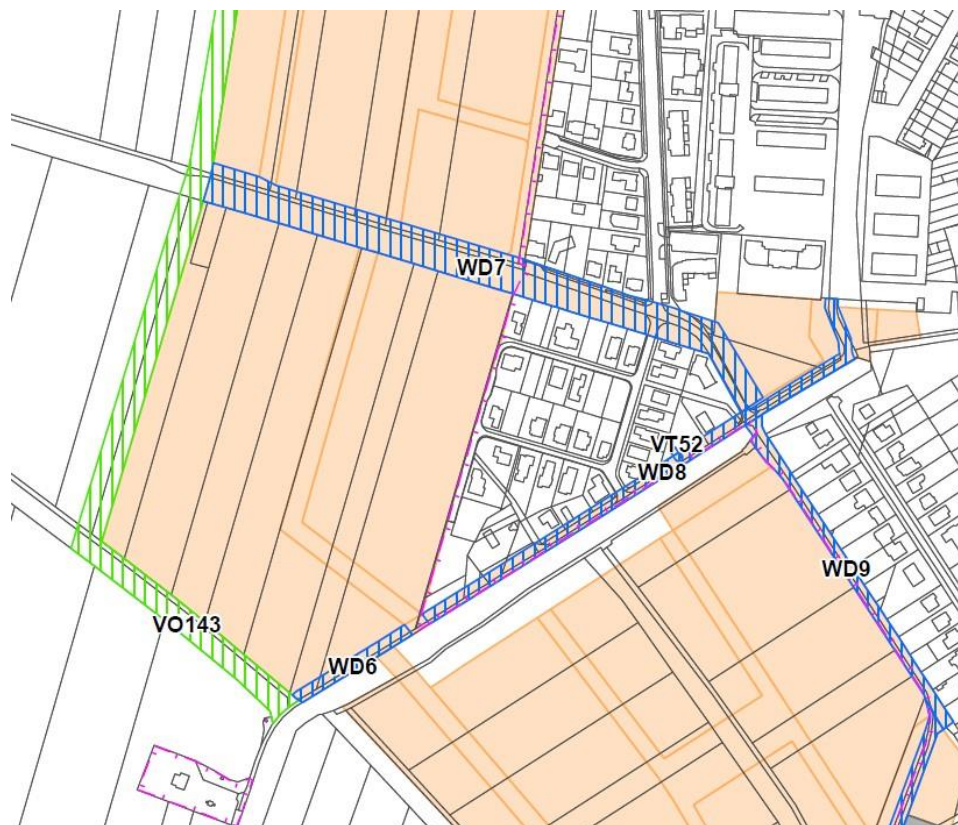
V případě potřeby upřesnění veřejně prospěšné stavby vymezené platným územním plánem, je nutno:

- na základě územní studie aktualizovat požadavek na veřejně prospěšné stavby, nově vymezit nebo vypustit a formou Změny zapracovat do Územního plánu Hustopeče.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření vymezené územním plánem Hustopeče

V řešené ploše jsou územním plánem (2021) vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Označení	Název	Identifikace ploch
WD6	Místní komunikace	Z137/DS
WD7	Místní komunikace	Z38/DS
VO143	Ochrana proti erozi	K143/ZO



Územní studie ve vztahu k ÚP Hustopeče navrhuje:

- **WD6** – zrušit
z návrhu územní studie nevyplývá požadavek na rozšíření stávajících ploch dopravní infrastruktury – silniční (systémové řešení dopravy). V tomto kontextu redukovat WD8 (systémové řešení dopravy, vlastnické vztahy)

VYMEZENÍ STAVEBNÍCH CELKŮ - ETAPIZACE

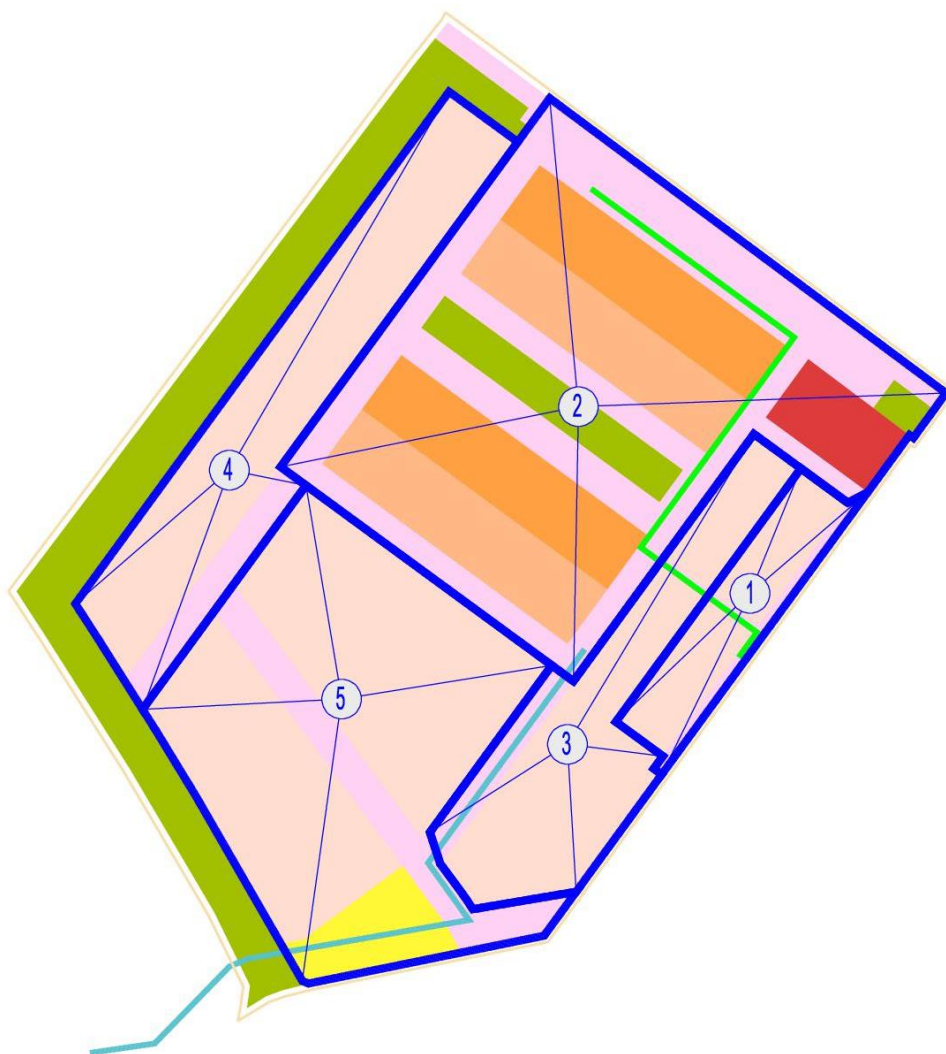
Stavební celky

Studie vymezuje pro potřeby realizace řešené plochy stavební celky. Pro stavební celky jsou územní studii definovány pozemky nezbytné pro realizaci podmiňujících investic dopravní a technické infrastruktury.

Nad rámec řešené plochy je definována potřebná podmiňujících investic technické infrastruktury (přeložka výtlačného vodního řadu, realizace přírodního vodovodního řadu, realizace stoky dešťové kanalizace) pro zajištění výstavby nových objektů v navrhovaných plochách bydlení.

Stavební celky vymezené územní studií

- 1 – Dostavba stávající ulice Na Vyhlídce
- 2 – Nová obytná skupina bytových domů se školkou
- 3 – Výstavba rodinných domů – jih
- 4 – Výstavba rodinných domů – sever
- 5 – Dostavba nové městské čtvrti s okružním dopravním propojením



Etapizace

Územní studie předpokládá postupnou realizaci výstavby v řešené ploše v následujících etapách.

1. Etapa

Tato etapa umožňuje výstavbu stavebního celku **1** s napojením na stávající systémy dopravní a technické infrastruktury.

Pro zahájení výstavby tohoto stavebního celku je nutná úprava stávajícího veřejného dopravního prostoru v ulici Na Vyhlídce, včetně realizace „doplňující“ technické infrastruktury.

2. Etapa

Etapa předpokládá kompletní výstavbu stavebního celku **2**. Realizována bude výstavba podstatné části nové městské čtvrti s bydlením v bytových domech, včetně nového parkového náměstí. Realizována může být i mateřská škola.

Napojení dopravy a TI na celoměstské systémy. Pro zahájení výstavby tohoto stavebního celku je nutná realizace nových veřejných dopravních koridorů s příslušnou technickou infrastrukturou od ulice Starovická. Zahájení výstavby je dále podmíněno realizací přeložky výtláčného vodního řadu a realizací přívodného vodovodního řadu (včetně automatické tlakové stanice) pro zásobení vodou.

3. Etapa

Etapa předpokládá výstavbu stavebního celku **3 a 4**. Realizována bude výstavba rodinných domů, kolem již založených vnitřních páteří dopravní a technické infrastruktury.

Napojení TI na celoměstské systémy. Systémy jsou již připraveny v rámci realizace 2 stavebního celku.

4. Etapa

Za poslední etapizaci výstavby lze předpokládat realizaci stavebního celku **5**. Poslední etapa výstavby v řešené ploše představuje zároveň vazbu na další rozvoj města v navazujících plochách jižním směrem (S4).

Poslední etapa výstavby v řešené ploše dokončí realizaci místní obvodové komunikace nově napojující obytné čtvrtě celého severozápadního segmentu města na krajské komunikace.

ZÁKLADNÍ URBANISTICKÉ BILANCE

Pro potřeby územní studie jsou bilance zpracovány na dvou úrovních:

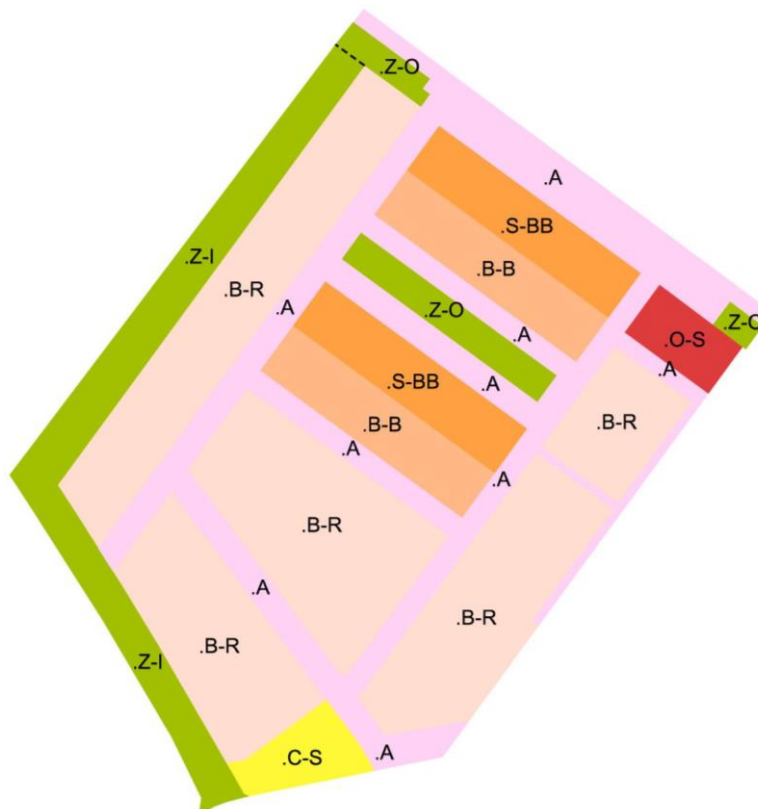
- celková bilance plošného využití,
- celková bilance kapacitního zatížení.

Celková bilance plošného využití

Jedná se o celkovou bilanci a procentuální zastoupení pozemků s jednotnou funkční charakteristikou.

Funkční využití plochy	kód funkčního typu	rozloha (m ²)	(%)
pozemky bydlení v bytových domech - návrh	B-B	8 160	
pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	41 339	
pozemky bydlení - celkem	B	49 499	50,1 %
pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	8 160	
pozemky bydlení s polyfunkčním využitím - celkem	S	8 160	8,2 %
pozemky občanského vybavení - veřejného – školství - návrh	O-S	1 806	
pozemky občanského vybavení veřejného- celkem	O	1 806	1,8%
pozemky občanského vybavení - sport, pohybové aktivity - návrh	C-S	2 122	
pozemky občanského vybavení - celkem	C	2 122	2,1%
pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	23 391	
pozemky komunikací a prostranství místního významu - celkem	A	23 391	23,7%
pozemky městské zeleně - zezeň pobytová - návrh	Z-O	3 578	
pozemky městské zeleně - zezeň izolační - návrh	Z-I	10 309	
pozemky zeleně -celkem	Z	13 887	14,1%
CELKEM		98 865	100 %

Bilanční schéma využití pozemků



SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

Grafické podklady

- Katastrální mapa (ČZÚK 202211 - *.dgn)
- ZABAGED – Výškopis – vrstevnice - *.dgn)

Územně plánovací dokumentace

- Územní plán Hustopeče 2021
úplné znění po Změně č. 3

Územně plánovací podklady

- ÚAP (Územně analytické podklady) ORP Hustopeče
5. Úplná aktualizace, 2020
- Územní studie – Hustopeče S5
Územní studie – Hustopeče S9
12/2015
- Územní studie – Hustopeče S4
01/2017

Ostatní podklady

- Urbanistická soutěž s názvem „Urbanistické řešení města Hustopeče – severozápad“
Vítězný návrh, 2014
- Realizace prvků ÚSES III. v k.ú. Hustopeče
Florstyl, 06/2019
- Hustopeče – Generel odvodnění 2017
AQUA PROCON s.r.o., 11/2018
- Hustopeče – inženýrské sítě za „Generála Peřiny“ – 1.etapa
Jančálek s.r.o., 05/2020 (DÚR), 06/2022 (DSP)

SEZNAM ZKRATEK A ZAVEDENÝCH POJMŮ

A	pozemky komunikací a prostranství místního významu
ATS	automatická tlaková stanice
B-B	pozemky bydlení v bytových domech
B-R	pozemky bydlení v rodinných domech
Č-S	pozemky občanského vybavení – sport pohybové aktivity
ČOV	čistiřna odpadních vod
JÚ	jímací území
MO ČR	Ministerstvo obrany České republiky
MŠ	mateřská škola
NN	nízké napětí
ORP	obec s rozšířenou působností
O-S	pozemky občanského vybavení – veřejného - školství
RD	rodinné domy
RN	retenční nádrž
STL	středotlaký plyn
S-BB	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím
TR	trafostanice
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VP	veřejné prostranství
Z-O	pozemky městské zeleně – zeleň pobytová
Z-I	pozemky městské zeleně – zeleň izolační
ZŠ	základní škola